

**UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI ZAWARTA POMIĘDZY**

**AGENCJĄ ROZWOJU MIASTA KRAKOWA SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE**

**A**

## UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy:

**Agencją Rozwoju Miasta Krakowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krakowie, przy ul. Królewskiej 57, kod 30-081, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000779952, NIP 6751698978, REGON 382850573, o kapitale zakładowym w kwocie 283.857.000,00 złotych, opłaconym w całości, reprezentowaną przez:

**dr Jana PAMUŁĘ – Prezesa Zarządu,**

**zwaną dalej „Wydzierżawiającym”**

oraz

.....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”, reprezentowanym przez:

1.

2.

łącznie zwanymi „**Stronami**” lub indywidualnie „**Stroną**”

### PREAMBUŁA

#### ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A. Wydierżawiający jest właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie, stanowiącej działki o numerze: 12/15 oraz 12/16, obr. 52, jednostka ewidencyjna Śródmieście, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00615640/7. Nieruchomość objęta przedmiotem umowy została oznaczona kolorem czerwonym na mapie stanowiącej Załącznik nr 5.
- B. Mając na uwadze zapisy raportu z konsultacji społecznych – „Wesoła – rejon ulicy Kopernika”, który to dokument znajduje się na stronie internetowej: [https://www.bip.krakow.pl/?news\\_id=139957&ga=2.16203711.803018122.1624275086-2120816661.1616579607](https://www.bip.krakow.pl/?news_id=139957&ga=2.16203711.803018122.1624275086-2120816661.1616579607), Wydierżawiający zamierza oddać tę Nieruchomość w dzierżawę celem wykonania przez Dzierżawcę tymczasowego zagospodarowania i rewitalizacji przestrzeni oraz obiektów, opracowania i wdrożenia nowej koncepcji funkcjonowania, a następnie prowadzenia w tym miejscu przez Dzierżawcę działań w zakresie szeroko rozumianego administrowania, zarządzania tymi przestrzeniami (i pobierania z tego tytułu pożytków) pod funkcję kulturalno-gastronomiczną, w sposób umożliwiający kreowanie nowych trendów, kreowanie twórczych przestrzeni, wspierania tkanki miejskiej, umożliwienia współpracy różnych środowisk twórczych, jednostek edukacyjnych i biznesu, w zamian za zapłatę czynszu oraz uiszczanie innych opłat.
- C. W tym celu Wydierżawiający ogłosił przetarg, który w dniu .....r. zakończył się wyborem oferty Dzierżawcy. Oferta Przetargowa Dzierżawcy stanowi Załącznik Nr 3.

**STRONY NINIEJSZYM POSTANAWIAJĄ, CO NASTĘPUJE:**

**ARTYKUŁ 1 - DEFINICJE**

Ilekoć w niniejszej Umowie jest mowa o:

**Czynszu  
Podstawowym**

Należy przez to rozumieć czynsz, o którym mowa w art.9.3 Umowy, płacony przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu, zgodnie z Umową, z tytułu oddania do używania Nieruchomości i pobierania z niej pożytków.

**Czynszu Od  
Przychodu**

Należy przez to rozumieć czynsz, o którym mowa w art. 9.5 Umowy.

**Działalności  
Podstawowej**

Należy przez to rozumieć prowadzenie działalności kulturalno-gastronomicznej pod nazwą .....

**Dzierżawcy**

Należy przez to rozumieć ..... siedzibą w ..., wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ..... .

**Inwestycji**

Należy przez to rozumieć zagospodarowanie i rewitalizację Nieruchomości zgodnie z postanowieniami Umowy, a zwłaszcza jej art. 2.1.

**Kwocie Bazowej**

Należy przez to rozumieć kwotę 1000,00 złotych, stanowiącą podstawę do naliczania niektórych kar umownych.

**Nieruchomości**

Należy przez to rozumieć nieruchomość określoną w pkt A preambuły Umowy, z przeznaczeniem na cel wskazany w pkt B preambuły.

**Obligatoryjnym  
Programie  
Funkcjonalnym  
(OPF)**

Należy przez to rozumieć Obligatoryjny Program Funkcjonalny stanowiący Załącznik nr 1 do Umowy.

**Oświadczeniu Miesięcznym**

Należy przez to rozumieć miesięczne oświadczenie o uzyskanych przychodach składane przez Dzierżawcę, zgodnie z art. 9.7 Umowy

**Oświadczeniu Rocznym**

Należy przez to rozumieć roczne oświadczenie o przychodach składane przez Dzierżawcę zgodnie z art. 9.8 Umowy.

**Stanie Naruszenia**

Należy przez to rozumieć każdy wypadek zawinionego niewykonania lub nienależytego wykonania niepieniężnego obowiązku Dzierżawcy. Poprzez obowiązek niepieniężny należy rozumieć obowiązek spełnienia świadczenia innego niż zapłata.

**Specyfikacji Kar Umownych**

Należy przez to rozumieć wskazaną w Załączniku nr 2 do Umowy podstawę do naliczania kar umownych w wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania kluczowych obowiązków o charakterze niepieniężnym wynikających z Umowy.

**Umowie**

Należy przez to rozumieć niniejszą Umowę wraz ze wszystkimi jej Załącznikami, które stanowią integralną część Umowy.

**Wydzierżawiającym**

Należy przez to rozumieć Agencję Rozwoju Miasta Krakowa sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie

**Dniu**

Należy przez to rozumieć dzień kalendarzowy.

## **ARTYKUŁ 2 - PRZEDMIOT UMOWY**

- 2.1. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość z przeznaczeniem pod prowadzenie w tym miejscu działalności kulturalno-gastronomicznej, zgodnej z opisem wskazanym w OPF, do używania jej zgodnie z Umową i do pobierania pożytków oraz jej utrzymywania. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać obowiązki określone w Umowie, co obejmuje zwłaszcza obowiązek zapłaty czynszów i innych opłat oraz zagospodarowania oraz zrewitalizowania Nieruchomości poprzez realizację co najmniej OPF, zgodnie z Umową oraz przepisami prawa, w tym warunkami technicznymi, aktami administracyjnymi oraz decyzjami administracyjnymi dotyczącymi Nieruchomości, jak również w uzgodnieniu z Wyzierzawiającym oraz Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 2.2. W celu uniknięcia wątpliwości Dzierżawca oświadcza, że Przedmiot umowy zostaje wydzierzawiony w celu prowadzeniu na nim działalności kulturalno-gastronomicznej zgodnie z OPF.

## **ARTYKUŁ 3 - OŚWIADCZENIA STRON**

- 3.1. Wyzierzawiający zapewnia, że przysługuje mu prawo do wydzierzawienia Nieruchomości.
- 3.2. Dzierżawca oświadcza, że znane są mu prawa i obowiązki wynikające z Umowy.
- 3.3. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i akceptuje zastrzeżenie, że udostępniany na etapie postępowania przetargowego opis Nieruchomości, a zawarty w Informacji o Warunkach Przetargu, ma charakter jedynie pomocniczy i informacyjny oraz, że nie wynikają z niego obowiązki Wyzierzawiającego wobec Dzierżawcy, a nadto, że obowiązek wydania przedmiotu dzierżawy przez Wyzierzawiającego zostanie należycie wykonany poprzez samo udostępnienie Dzierżawcy Nieruchomości.
- 3.4. Dzierżawca zapewnia, że miał możliwość oraz zweryfikował - udostępniane przez Wyzierzawiającego - dane, mapy, opracowania, prognozy oraz inne informacje przedstawione przez Wyzierzawiającego. W związku z tym Dzierżawca oświadcza, że informacje, które uzyskał lub które przy dochowaniu należytej staranności mógł uzyskać w toku takiej weryfikacji, nie będą stanowiły podstawy do kierowania jakichkolwiek roszczeń wobec Wyzierzawiającego.
- 3.5. Dzierżawca oświadcza, że dokonał wizji lokalnej Nieruchomości oraz zapoznał się z danymi zawartymi w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz w stosownym wypisie z rejestru gruntów, w celu zweryfikowania parametrów Nieruchomości oraz przydatności Nieruchomości dla celów realizacji Inwestycji oraz do umówionego użytku. Dzierżawca potwierdza, że miał możliwość dokonania czynności sprawdzających i oświadcza, że do dnia podpisania Umowy nie stwierdził wad mogących mieć wpływ na przydatność Nieruchomości dla celów realizacji Inwestycji lub umówionego użytku. Dzierżawca zapewnia również, iż miał możliwość zwrócenia się do Wyzierzawiającego o znajdujące się w jego (Wyzierzawiającego) posiadaniu informacje, przydatne w związku z przygotowywaniem się do złożenia oferty i/lub zawarcia niniejszej Umowy. Dzierżawca oświadcza ponadto, że miał możliwość weryfikacji udostępnionych danych.

## **ARTYKUŁ 4 - PRZEDMIOT DZIERŻAWY**

Przedmiotem dzierżawy jest Nieruchomość z przeznaczeniem pod prowadzenie w tym miejscu działalności kulturalno-gastronomicznej zgodnej z OPF.

Dzierżawca zobowiązany jest zagospodarować oraz zrewitalizować Nieruchomość co najmniej zgodnie z założeniami i dokumentami, o których mowa w art. 2.1. powyżej.

## **ARTYKUŁ 5 - ZAGOSPODAROWANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY**

- 5.1. Dzierżawca zobowiązuje się zagospodarować Nieruchomość w terminie **6** miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości. Inwestycja zostanie rozpoczęta i będzie prowadzona w sposób ciągły, gwarantujący terminowe realizowanie OPF.

- 5.2. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego, lecz nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni informowania Wydzierżawiającego na piśmie o każdym zdarzeniu mogącym negatywnie wpłynąć na realizowanie umowy.
- 5.3. Jeśli w okresie realizacji umowy, Dzierżawca będzie miał prawo lub obowiązek uzyskać jakiekolwiek oświadczenie Wydzierżawiającego, to zobowiązany jest przedstawić Wydzierżawiającemu komplet materiałów potrzebnych do wydania oświadczenia przez Wydzierżawiającego, najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed datą, do której Dzierżawca oczekuje uzyskać oświadczenie Wydzierżawiającego.
- 5.4. Wszelka dokumentacja dotycząca zagospodarowania i rewitalizacji Nieruchomości będą wykonane na podstawie OPF oraz zgodnie z warunkami technicznymi oraz decyzjami administracyjnymi. Zatwierdzenie przez Wydzierżawiającego dokumentów, o których mowa w art. 5.3. powyżej, nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku uzyskania prawidłowych decyzji administracyjnych lub opinii.
- 5.5. Dokumentacja, o której mowa w art. 5.3. powyżej będzie przekazana Wydzierżawiającemu w formie papierowej oraz w formie elektronicznej na płycie CD lub DVD w formacie JPG lub PDF.
- 5.6. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli realizacji umowy w każdym czasie, na każdym jej etapie. Prawo kontroli może być wykonywane w szczególności poprzez inspekcję Nieruchomości, wstęp do pomieszczeń budynków, budowli i innych obiektów, przeglądanie oraz sporządzanie kopii z dokumentacji związanej z realizacją umowy. Nadto, Dzierżawca zobowiązuje się przedstawiać Wydzierżawiającemu, na jego żądanie zgłaszane nie częściej niż raz na miesiąc szczegółowy raport wykazujący stan zaawansowania prac. Raport będzie przedstawiony w terminie 7 (siedmiu) dni od zgłoszenia przez Wydzierżawiającego powyższego żądania i podpisany przez umocowanych przedstawicieli Dzierżawcy.
- 5.7. Wydzierżawiający może w każdej chwili żądać bezzwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z wykonywaniem robót lub związanych z niniejszą Umową.
- 5.8. Strony ustalają również, że zatwierdzenie dokumentów przez Wydzierżawiającego lub wniesienie do nich zastrzeżeń nie będzie stanowić podstawy odpowiedzialności Wydzierżawiającego z jakiegokolwiek tytułu, w szczególności za wybór, rodzaj lub sposób wykonania prac.
- 5.9. W wypadku, gdy realizacja umowy będzie wymagała współpracy z wykonawcami innych prac prowadzonych na terenie lub w pobliżu Nieruchomości, Dzierżawca zobowiązany będzie do wykonywania - z własnej inicjatywy i na swój własny koszt - obowiązków wynikających z przepisów prawa, w tym prawa budowlanego, co obejmuje w szczególności obowiązek zapewnienia przejęcia terenu budowy, zapewnienia współdziałania i koordynacji realizowanych prac budowlanych, uregulowania wzajemnych relacji (w tym zawarcia porozumień) przy korzystaniu z obcych świadczeń, urządzeń lub narzędzi, przestrzegania przepisów BHP oraz przeciwpożarowych przez osoby zaangażowane przy tych pracach.
- 5.10. Dzierżawca zobowiązany będzie pokrywać uzasadnione koszty oraz wydatki, w tym także szkody, jakie wykonawcy innych prac poniosą w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę, w tym z tytułu porozumień w zakresie wskazanym w art. 5.9. powyżej. Żadne koszty, wydatki, szkody, które powstaną po stronie Dzierżawcy z tytułu działań bądź zaniechań ze strony wykonawców innych prac nie będą pokrywane przez Wydzierżawiającego, a Dzierżawca wszelkie roszczenia w tym zakresie zobowiązuje się kierować wyłącznie do wykonawców innych prac.
- 5.11. Gdy w związku z realizacją Inwestycji wykonawcy innych prac skierują do Wydzierżawiającego roszczenia związane z obowiązkami Dzierżawcy, o których mowa w art. 5.9.-5.10. powyżej, to Dzierżawca zwolni Wydzierżawiającego z obowiązku zaspokojenia takich roszczeń niezwłocznie po otrzymaniu pisemnego wezwania

Wydzierżawiającego.

- 5.12. Stan Naruszenia w zakresie obowiązków Dzierżawcy, o których mowa w art. 5.9, 5.10 powyżej, będzie usuwany w trybie oraz na zasadach określonych art. 22.1.-22.6 poniżej.

## **ARTYKUŁ 6 - PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

- 6.1. Nieruchomość może być wykorzystywana wyłącznie w celu prowadzenia działalności kulturalno-gastronomicznej, na zasadach i w sposób określony w OPF. Naruszenie tego postanowienia przez Dzierżawcę, w szczególności nie przestrzeganie postanowień OPF, uprawnia Wydierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy.
- 6.2. Po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej - pod rygorem nieważności - zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca może zezwolić osobom trzecim na prowadzenie działalności objętej Działalnością Podstawową, a od przychodów uzyskiwanych przez osobę trzecią z tytułu działalności objętej Działalnością Podstawową Wydierżawiający będzie otrzymywać kwoty na takich zasadach, jakby stanowiły one Czynsz od Przychodu Dzierżawcy, uiszczany zgodnie z postanowieniami art. 9 Umowy. Również po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej - pod rygorem nieważności - zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca jest uprawniony zezwolić osobom trzecim na świadczenie usług, sprzedaż towarów lub prowadzenie działalności gospodarczej innej niż Działalność Podstawowa. W każdym przypadku, wyrażanie ewentualnych zgód, o których mowa w tym ustępie następować będzie stosownie do art. 20 Umowy. Strony ustalają, iż za działania lub zaniechania osób trzecich - co do których Wydierżawiający zgody udzielił - Dzierżawca odpowiada wobec Wydierżawiającego jak za własne działania lub zaniechania.
- 6.3. Nazwa, pod którą będzie prowadzona Działalność Podstawowa na Nieruchomości, a o której mowa w definicji tej działalności, może zostać zmieniona po uzyskaniu uprzedniej zgody Wydierżawiającego, która to zgoda nie zostanie bezzasadnie odmówiona.
- 6.4. Przeznaczenie Nieruchomości nie może być w żadnym zakresie, ani tymczasowo zmieniane bez zgody Wydierżawiającego, która dla swej ważności wymaga formy pisemnej. Naruszenie tego zakazu uprawnia Wydierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy.
- 6.5. Strony zgadzają się, że jeżeli w toku realizacji Umowy z uzasadnionych przyczyn natury ekonomicznej, technicznej, związanych z ochroną środowiska lub przyczyn natury prawnej, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia Umowy zajdzie potrzeba korekty OPF, to Wydierżawiający może zezwolić na dokonanie takiej korekty z tym zastrzeżeniem, iż korekty nie mogą dotyczyć Działalności Podstawowej. Korekta może polegać w szczególności na zamianie poszczególnego elementu OPF, rezygnacji z danego elementu lub przesunięciu w czasie realizacji elementu. Ustalenia w tym zakresie wymagają zgody Stron oraz formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **ARTYKUŁ 7 - CZAS TRWANIA DZIERŻAWY**

- 7.1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas oznaczony. Umowa wygasa po upływie **5 (pięciu) lat** od dnia odbioru Nieruchomości, o którym mowa w art. 8 poniżej.
- 7.2. Dzierżawa wygasa po upływie czasu, na jaki Umowa została zawarta. Strony zgadzają się, że ewentualne używanie przez Dzierżawcę Nieruchomości po upływie okresu, na jaki Umowa została zawarta w żadnym przypadku nie będzie uznane za przedłużenie dotychczasowego lub nawiązanie nowego stosunku dzierżawy lub podobnego stosunku prawnego i w tym zakresie Strony wyłączają zastosowanie art. 674 w związku z art. 694 Kodeksu Cywilnego, z zastrzeżeniem postanowień art. 26.1.

## **ARTYKUŁ 8 - ODBIÓR**

- 8.1. Odbiór Nieruchomości odbędzie się w sposób opisany poniżej i następuje z chwilą:

- (i) podpisania przez Wydzierżawiającego i Dzierżawcę protokołu zdawczo odbiorczego albo
  - (ii) uznania przez Wydzierżawiającego Nieruchomości za odebraną przez Dzierżawcę, zgodnie z art. 8.7.
- 8.2. Wydzierżawiający wezwie pisemnie Dzierżawcę do odbioru Nieruchomości zawiadamiając o dacie i godzinie odbioru Nieruchomości, co najmniej 7 (siedem) dni przed wyznaczoną datą odbioru. Strony zgadzają się, iż z dniem Odbioru Nieruchomości przechodzi na Dzierżawcę ryzyko jej przypadkowego uszkodzenia lub zniszczenia oraz że z chwilą przejęcia Nieruchomości ponosi on odpowiedzialność za szkody powstałe na jej terenie. Strony ustalają nadto, że wraz z wezwaniem do odbioru Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do bezpośredniego wykazania dokumentami, że Dzierżawca ustanowił na rzecz Wydzierżawiającego zabezpieczenia, o których mowa w art. 13 Umowy. Strony ustalają, że Dzierżawca ma obowiązek stawić się na Nieruchomości w celu jej odbioru w terminie wskazanym w zawiadomieniu oraz, z zastrzeżeniem art. 8.4.-8.5. poniżej, ma obowiązek dokonać odbioru, w szczególności podpisać protokół odbioru. Dzierżawca może upoważnić inną osobę do odbioru Nieruchomości w jego imieniu. Osoba taka będzie zobowiązana okazać pełnomocnictwo (pisemne pod rygorem nieważności) do dokonania odbioru ze skutkiem dla Dzierżawcy. Brak właściwego umocowania będzie równoznaczny z zawinionym nie stawieniem się przez Dzierżawcę w celu odbioru Nieruchomości.
- 8.3. Z czynności odbioru Nieruchomości sporządza się protokół zdawczo - odbiorczy, który podpisują Wydzierżawiający i Dzierżawca lub osoby przez nich upoważnione. Projekt protokołu zdawczo - odbiorczego Wydzierżawiający przekaże Dzierżawcy wraz z wezwaniem, o którym mowa w art. 8.2. powyżej.
- 8.4. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie określał stan Nieruchomości w chwili jej wydania Dzierżawcy. Strony zgadzają się, że wady Nieruchomości, a w szczególności wady obiektów czy instalacji na niej zlokalizowanych stwierdzone podczas odbioru Nieruchomości nie będą stanowiły podstawy do odmowy odbioru Nieruchomości, chyba, że wady te uniemożliwiają zagospodarowanie Nieruchomości zgodnie z Umową, a doświadczony dzierżawca nie byłby w stanie wykryć tych wad przed zawarciem Umowy, zwłaszcza podczas dokonywania oględzin, testów, analizy stanu Nieruchomości lub dotyczącej jej dokumentacji w trakcie postępowania przetargowego. Wszelkie inne, ewentualne zastrzeżenia Dzierżawcy wpisane do protokołu będą miały charakter opisu stanu faktycznego.
- 8.5. Strony zgadzają się, że Dzierżawca jest uprawniony odmówić podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego jedynie wtedy, gdy występują wady, o których mowa w art. 8.4. powyżej, uniemożliwiające zagospodarowanie Nieruchomości zgodnie z Umową. W takim wypadku, Strony ustalą termin usunięcia takich wad przez Wydzierżawiającego, po którym nastąpi odbiór Nieruchomości. Termin zostanie ustalony w oparciu o przewidywany czas potrzebny do usunięcia wady. Jeżeli wada jest niemożliwa do usunięcia bądź jej usuwanie przez Wydzierżawiającego nie byłoby dla Wydzierżawiającego ekonomicznie uzasadnione, każda ze Stron - po uprzednim, pisemnym 14 (czternasto) dniowym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia Umowy - będzie uprawniona wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy. W takim wypadku nie przysługuje jednak roszczenie o zapłatę kar umownych.
- 8.6. Jeżeli Dzierżawca nie stawi się na Nieruchomości w celu jej odbioru, w terminie określonym w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 8.2. powyżej lub mimo stawienia się na Nieruchomości odmówi podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego z przyczyny innej niż wskazana w art. 8.5. powyżej, Wydzierżawiający ponownie wezwie Dzierżawcę do odbioru Nieruchomości w sposób określony w art. 8.2. powyżej.
- 8.7. Jeżeli Dzierżawca nie stawi się na Nieruchomości w celu jej odbioru w terminie określonym w ponownym zawiadomieniu, o którym mowa w art. 8.6. powyżej lub mimo stawienia się na Nieruchomości odmówi podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, Wydzierżawiający może - stosownie do swego wyboru - złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy albo o uznaniu



Nieruchomości za odebraną przez Dzierżawcę.

- 8.8. W razie wypowiedzenia Umowy zgodnie z art. 8.7. powyżej, Wydierżawiający może zatrzymać wszelkie kwoty zapłacone przez Dzierżawcę przed jej wypowiedzeniem oraz żądać zapłaty kwot należnych przed odebraniem Nieruchomości, a niezapłaconych przez Dzierżawcę. Niezależnie od powyższego uprawnienia, Wydierżawiający może dochodzić pełnego odszkodowania na zasadach ogólnych.
- 8.9. Jeżeli Wydierżawiający uzna Nieruchomość za odebraną zgodnie z art. 8.7. powyżej, Nieruchomość uznaje się za odebraną z chwilą otrzymania przez Dzierżawcę pisemnego zawiadomienia zawierającego oświadczenie, że Wydierżawiający uznaje Nieruchomość za odebraną z tym jednak skutkiem, że Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsze i wszelkie inne opłaty od daty odbioru Nieruchomości wyznaczonej zawiadomieniem, o którym mowa w art. 8.7. powyżej.
- 8.10. Strony zgadzają się, że poza uprawnieniami związanymi z żądaniem usunięcia wad Nieruchomości, o których mowa w art. 8.5. powyżej Dzierżawcy nie przysługują żadne inne roszczenia z tytułu wad Nieruchomości, w szczególności Dzierżawca nie może z tego tytułu żądać obniżenia czynszu i niniejszym zrzeka się takiego roszczenia
- 8.11. W odniesieniu do wad Nieruchomości powstałych lub ujawnionych po odbiorze Nieruchomości Strony wyłączają prawo Dzierżawcy do kierowania roszczeń wobec Wydierżawiającego. Niemniej jednak, gdy po odbiorze Nieruchomości powstaną lub ujawnią się wady, które uniemożliwiają zgodne z Umową zagospodarowanie Nieruchomości, a których Dzierżawca pomimo dochowania należytej staranności i przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru jego działalności nie mógłby wykryć przed odbiorem Nieruchomości, a ponadto wady takie nie były przez niego spowodowane lub do ich powstania lub zwiększenia się nie przyczynił, to Czynsz Podstawowy - do czasu usunięcia wady - zostanie odpowiednio zmniejszony, a terminy zagospodarowania i rewitalizacji Nieruchomości zostaną przedłużone, bez negatywnych konsekwencji wynikających z Umowy dla Dzierżawcy. Przedłużenie nastąpi o uzgodniony przez Strony czas niezbędny do usunięcia wad przez Wydierżawiającego. Usunięcie wad nastąpi na koszt i ryzyko Wydierżawiającego.
- 8.12. Jeżeli wady, o których mowa w art. 8.11. powyżej będą niemożliwe do usunięcia, bądź ich usuwanie przez Wydierżawiającego nie będzie ekonomicznie uzasadnione dla Wydierżawiającego, każda ze Stron - po uprzednim, pisemnym 14 (czternasto) dniowym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia Umowy - będzie uprawniona umową wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy. W takim wypadku nie przysługuje jednak roszczenie o zapłatę kar umownych.
- 8.13. Od chwili odbioru Nieruchomości Dzierżawca ponosi również wyłączną odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa osób przebywających na Nieruchomości. Ponadto, z uwagi na bliskość innych nieruchomości należących do Wydierżawiającego Dzierżawca będzie dokładać szczególnej staranności dla zapewnienia niezakłóconego i bezpiecznego korzystania również z tych nieruchomości przez osoby trzecie.

## **ARTYKUŁ 9 - CZYNSZ**

- 9.1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić czynsze w wysokości i w sposób określony poniżej.
- 9.2. Strony oświadczają, że określone poniżej zasady ustalania wysokości czynszów były dla nich istotną przesłanką decyzji o zawarciu niniejszej Umowy oraz że bez postanowień art. 9.3.-9.6. Umowa nie została by zawarta.

Strony zastrzegają, że żadne z postanowień art. 9, w szczególności dotyczące powiązania wysokości czynszu z przychodami uzyskiwanymi przez Dzierżawcę, nie będzie interpretowane jako udział Wydierżawiającego w działalności Dzierżawcy, w szczególności jako jakakolwiek forma spółki. Dzierżawca pozostaje wyłącznie odpowiedzialny za działalność prowadzoną na Nieruchomości.

- 9.3. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty podstawowego czynszu miesięcznego w wysokości: **PLN netto** (słownie: ) („**Czynsz Podstawowy**”) powiększonego o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wykonania czynności podlegającej opodatkowaniu podatkiem VAT. Strony zgadzają się, że przez okres pierwszych pełnych 6 (sześć) miesięcy licząc od dnia odbioru Nieruchomości Czynsz Podstawowy będzie wynosił 50% (pięćdziesiąt procent) określonej powyżej stawki tj. kwotę **PLN netto** (słownie: ) powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wykonania czynności podlegającej opodatkowaniu tym podatkiem.
- 9.4. Czynsz Podstawowy będzie waloryzowany zgodnie z zasadami określonymi w art. 9.16-9.19. poniżej. Za okres dzierżawy krótszy niż miesiąc kalendarzowy Czynsz Podstawowy będzie obliczany proporcjonalnie do liczby dni w danym okresie.
- 9.5. Niezależnie od Czynszu Podstawowego Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu Czynsz Od Przychodu stanowiący kwotę w wysokości 2% (dwa procent) od całości przychodu netto uzyskanego przez Dzierżawcę, w danym miesiącu, z tytułu sprzedaży w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości, z zastrzeżeniem akapitu poniżej, oraz w wysokości 6% (sześć procent) od całości przychodu uzyskanego przez Dzierżawcę w danym miesiącu w ramach działalności gospodarczej prowadzonej na Nieruchomości w tym z tytułu poddzierżawy, umów sponsoringu, umów marketingowych, z wyłączeniem przychodu z tytułu sprzedaży.
- Czynsz Od Przychodu powiększany będzie o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Czynsz ten ustalany będzie na podstawie dokumentów, o których mowa w art. 9.7 - 9.9.
- 9.6. Przez przychód uzyskany w ramach działalności gospodarczej na Nieruchomości rozumie się przychód ustalony zgodnie z obowiązującymi w momencie jego uzyskania przepisami podatkowymi dotyczącymi podatku dochodowego od osób prawnych, nawet w sytuacji jeśli Dzierżawca z jakiegokolwiek przyczyny nie będzie posiadał statusu podatnika tego podatku lub będzie z tego podatku zwolniony, w tym w szczególności:
- (a) wszelkie kwoty należne z tytułu sprzedaży towarów i usług w ramach działalności gospodarczej Dzierżawcy prowadzonej na terenie Nieruchomości, choćby nie zostały jeszcze faktycznie otrzymane po wyłączeniu wartości zwróconych towarów, udzielonych bonifikat i skont;
  - (b) wszelkie kwoty należne z tytułu poddzierżawy, najmu lub udostępniania w inny sposób Nieruchomości lub jej części osobom trzecim;
  - (c) wszelkie kwoty należne z tytułu umów sponsoringowych, marketingowych lub innych o podobnym charakterze dotyczących działań prowadzonych na terenie Nieruchomości lub jej części.
- 9.7. Do 20 (dwudziestego) dnia każdego miesiąca Dzierżawca będzie przedstawiać Wydierżawiającemu szczegółowe pisemne Oświadczenie Miesięczne o wysokości przychodów osiągniętych w poprzednim miesiącu kalendarzowym (przychód należny, a nie przychód faktycznie uzyskany). Oświadczenie to będzie podpisywane przez osoby uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy. Wydierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru oświadczenia, o którym mowa w tym ustępie, a także dokonywania jego zmian. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje naliczeniem kary zgodnie z zapisami Specyfikacji Kar Umownych. Dzierżawca jest uprawniony do dokonania korekty oświadczenia miesięcznego, w przypadku zaistniałych oczywistych błędów wykrytych poprzez jedną ze Stron.
- 9.8. Do 01 (pierwszego) lipca każdego roku kalendarzowego Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu pisemne Oświadczenie Roczne o przychodach uzyskanych w poprzednim roku kalendarzowym. Oświadczenie to będzie podpisane przez osoby

uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy i potwierdzone również przez biegłego rewidenta (jeżeli Dzierżawca będzie podlegał badaniu). Wydierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru oświadczenia, o którym mowa w tym ustępie, a także dokonywania jego zmian.

- 9.9. Dzierżawca będzie prowadzić przez cały okres trwania Umowy księgi i dokumenty dokumentujące wysokość przychodów osiąganych z działalności gospodarczej na Nieruchomości. Dzierżawca będzie przechowywał te księgi i dokumenty przez okres pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym zostały sporządzone, tak, by Wydierżawiający mógł dokonywać sprawdzenia zgodnie z art. 9.15. poniżej.
- 9.10. Dzierżawca uprawniony jest dokonać corocznej korekty oświadczeń miesięcznych, o których mowa w art. 9.7. powyżej w ramach Oświadczenia Rocznego, które obejmować będzie okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku kalendarzowego poprzedzającego rok, w którym Dzierżawca złoży to Oświadczenie. Oświadczenie Roczne będzie składane Wydierżawiającemu raz do roku w terminie wskazanym w Art. 9.8. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje naliczeniem kary zgodnie z zapisami Specyfikacji Kar Umownych oraz utratą prawa do dokonania korekty za dany rok. W wypadku gdy z Oświadczenia Rocznego wynikać będzie korekta w wysokości należnego Czynszu od Przychodów Wydierżawiający wystawi i prześle Dzierżawcy odrębną fakturę korygującą lub dokona korekty wystawionych faktur.
- 9.11. Wszystkie dokumenty i informacje, o których mowa w art. 9.7. - 9.10. powyżej Wydierżawiający będzie traktował jako poufne, chyba że będą one zawierały informacje, które nie będą stanowiły tajemnicy przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
- 9.12. Czynsz Podstawowy powiększony o należne podatki, w tym podatek od towarów usług będzie płatny miesięcznie z góry w terminie wskazanym na fakturze Wydierżawiającego. Pierwszy Czynsz Podstawowy będzie płatny począwszy od dnia odbioru Nieruchomości przez Dzierżawcę z zastrzeżeniem postanowień art. 8.9 Umowy. Czynsz od Przychodu osiągniętego za dany miesiąc kalendarzowy, powiększony o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług, będzie płatny w terminie wskazanym na fakturze Wydierżawiającego wystawionej po otrzymaniu przez Wydierżawiającego oświadczenia, o którym mowa w art. 9.7. powyżej z uwzględnieniem art. 9.5. Wysokość Czynszu od Przychodu za dany miesiąc będzie wyliczona w oparciu o dane finansowe za ten miesiąc, a w razie braku takich danych do wystawienia faktury - na podstawie danych za ostatni dostępny miesiąc.
- 9.13. Z zastrzeżeniem art. 9.10. powyżej, jeżeli kwota przychodu wynikająca z Oświadczenia Rocznego, o którym mowa w art. 9.8. powyżej różni się od sumy kwot wynikających z Oświadczeń Miesięcznych, o których mowa w art. 9.7. powyżej, to różnica zostanie rozliczona poprzez wystawienie odrębnej faktury powiększonej o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług. Należność wynikająca z faktury będzie płatna w terminie nie krótszym niż 7 dni od wystawienia faktury.
- 9.14. Wydierżawiający może w każdym czasie dokonywać sprawdzenia informacji wynikających z dokumentów, o których mowa w art. 9.7. - 9.10. powyżej. W tym celu Wydierżawiający lub osoby wskazane przez Wydierżawiającego mogą przeglądać, sporządzać kopie, odpisy, fotokopie oraz fotografie wszelkich ksiąg i dokumentów dotyczących przychodów uzyskanych przez Dzierżawcę z działalności na Nieruchomości. Dzierżawca zobowiązany jest do pełnej, aktywnej współpracy z Wydierżawiającym. Wydierżawiający będzie powiadamiać Dzierżawcę o zamiarze skorzystania z prawa do sprawdzenia, z co najmniej siedmiodniowym uprzedzeniem. Jeżeli okaże się, że kwota przychodów rzeczywiście należnych jest wyższa niż kwota wynikająca z dokumentów przedstawionych przez Dzierżawcę, to Dzierżawca zapłaci różnicę między Czynszem Od Przychodu ustalonym na podstawie dokumentów przedstawionych przez Dzierżawcę a Czynszem Od Przychodu ustalonym w oparciu o przychody rzeczywiście należne, powiększoną o należne podatki, w tym podatek od towarów i usług oraz odsetki ustawowe. Należność wynikająca z faktury będzie płatna w

terminie 7 (siedmiu) dni od daty wystawienia faktury przez Wydierżawiającego. Strony ustalają nadto, że Dzierżawca zapłaci w takim wypadku Wydierżawiającemu, w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, dodatkowo karę umowną w wysokości pięciokrotności tej różnicy.

- 9.15. Strony ustalają, że Czynsz Podstawowy oraz Kwota Bazowa będą waloryzowane każdorocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. Waloryzacja Czynszu Podstawowego oraz Kwoty Bazowej obowiązywać będzie bez potrzeby zmiany Umowy. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w 2022 roku w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2021. Waloryzacja będzie dokonywana po opublikowaniu wskaźnika i ze skutkiem od 1 stycznia danego roku. Waloryzacja będzie dokonywana wg następującego wzoru:

$$X_{n+1} = X_n * CPI_n,$$

Gdzie:

$X_{n+1}$  oznacza odpowiednio wysokość zwaloryzowanego Czynszu Podstawowego/ Kwoty Bazowej w roku następującym po roku „n”,

$X_n$  oznacza odpowiednio wysokość Czynszu Podstawowego/Kwoty Bazowej obowiązującą w roku „n”, zaś

$CPI_n$  oznacza średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok „n” publikowany przez Prezesa GUS-u w Monitorze Polskim w roku następującym po roku „n”.

- 9.16. Jeżeli w okresie obowiązywania Umowy powyższy wskaźnik zostanie urzędowo zastąpiony innym, to wówczas waloryzacja będzie dokonywana na podstawie wskaźnika zastępującego. Jeżeli z kolei powyższy średnioroczny wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły zostanie zlikwidowany bez wskazania wskaźnika zastępującego, to waloryzacja będzie następować na podstawie wskaźnika odnoszącego się do inflacji liczonej rok do roku. W razie zmiany daty publikacji wskaźnika, waloryzacja będzie następowała każdorazowo w miesiącu następującym po dacie publikacji, ze skutkiem od 1 stycznia danego roku.
- 9.17. Jeżeli Umowa wygaśnie, zostanie wypowiedziana lub rozwiązana przed końcem roku kalendarzowego, należny Czynsz od Przychodu zostanie obliczony za okres do dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. W takim przypadku Dzierżawca ma obowiązek przedstawić brakujące dokumenty, o których mowa w art. 9.7. w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. Dokumenty, o których mowa w Art.9.8 Dzierżawca zobowiązany będzie złożyć nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy. Zwłoka w dotrzymaniu tego terminu skutkuje wygaśnięciem prawa do korekty Oświadczeń Miesięcznych złożonych w danym roku kalendarzowym.
- 9.18. Po przyjęciu przez Rzeczpospolitą Polską wspólnej waluty europejskiej, czynsze, Kwota Bazowa oraz inne należności wynikające z Umowy będą podlegały przeliczeniu na euro zgodnie z zasadami przyjętymi dla wymiany złotego polskiego na euro a określonymi w aktach prawnych dotyczących wprowadzenia euro w Polsce (w tym tzw. ustawy ramowej) oraz zgodnie z nieodwołalnym kursem wymiany pomiędzy złotym a euro ustalonym odpowiednią decyzją rady ECOFIN. Po przyjęciu przez Rzeczpospolitą Polską wspólnej waluty europejskiej czynsze oraz Kwota Bazowa będą nadal podlegały corocznej waloryzacji wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanym przez Prezesa GUS.
- 9.19. Dzierżawca oświadcza, że przed przystąpieniem do zawarcia Umowy rozważył zrzeczenie się przewidzianego w art. 700 kodeksu cywilnego prawa do żądania obniżenia czynszu i zrzeka się uprawnienia do takiego żądania. W związku z tym Strony wyłączają stosowanie art. 700 Kodeksu Cywilnego do niniejszej Umowy, chyba że zajdzie szczególny, wyjątkowy wypadek uzasadniony okolicznościami nadzwyczajnymi oraz nieprzewidywalnymi i niezależnymi od Stron.
- 9.20. W wypadku, o którym mowa w art. 9.19. powyżej Dzierżawca zobowiązany jest

zawiadomić Wydierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie 14 (czternastu) dni od daty zaistnienia takiego zdarzenia lub 14 (czternastu) dni od dnia, w którym Dzierżawca przy zachowaniu należytej staranności powinien był się dowiedzieć o zaistnieniu takiego zdarzenia. Uchybienie terminowi określone w zdaniu poprzedzającym skutkuje utratą po stronie Dzierżawcy prawa do powoływania się na taki wypadek, jako podstawę do kierowania roszczeń wobec Wydierżawiającego.

## **ARTYKUŁ 10 - KOSZTY EKSPLOATACJI I DZIAŁALNOŚCI DZIERŻAWCY**

- 10.1. Wszelkie koszty związane z eksploatacją, utrzymaniem Nieruchomości oraz działalnością prowadzoną tam przez Dzierżawcę, w tym także utrzymaniem murów, płotów, siatek i innych urządzeń rozgraniczających lub granicznych, a także koszty związane z dostosowywaniem Nieruchomości oraz działalnością Dzierżawcy na Nieruchomości, będą obciążały wyłącznie Dzierżawcę. Dzierżawca jest w szczególności zobowiązany do ponoszenia podatków, opłat i innych świadczeń o charakterze publicznoprawnym związanych z Nieruchomością.  
Dzierżawca będzie ponosił opłaty z tytułu podatku od nieruchomości naliczone według ustalonych rocznych stawek na terenie Miasta Krakowa w wysokościach obowiązujących podmioty prowadzące działalność gospodarczą. Podatek od nieruchomości będzie płatny przez Dzierżawcę wraz z czynszem w okresach miesięcznych.  
Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia nowych podatków, opłat lub świadczeń publicznoprawnych, które zostaną wprowadzone w okresie obowiązywania Umowy.  
Dzierżawca przyjmuje na siebie, zgodnie z ustawą z dnia 14.12.2012r. o odpadach odpowiedzialności za odpady wytwarzane w związku z dzierżawą Nieruchomości, która stanowi przedmiot umowy, i równocześnie zapewnia postępowanie z przyjętymi odpadami w sposób zgodny z ustawą o odpadach.
- 10.2. Wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem Nieruchomości oraz działalności tam prowadzonej przez Dzierżawcę, na które to koszty składają się zwłaszcza wszystkie opłaty za doprowadzenie i przyłączenie mediów oraz media dostarczane do Nieruchomości, w tym opłaty za wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło, usługi telefoniczne, itp. będą ponoszone przez Dzierżawcę stosownie do umów zawartych przez Dzierżawcę bezpośrednio z podmiotami dostarczającymi media lub usługi.
- 10.3. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów od dnia odbioru Nieruchomości aż do dnia jej zwrotu.
- 10.4. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt umożliwiać Wydierżawiającemu oraz innym podmiotom wykonywanie czynności związanych z realizacją zadań nałożonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, zwłaszcza dotyczącymi praw i obowiązków zarządcy drogi, jak również w przypadkach wystąpienia awarii i napraw.
- 10.5. Na pisemny wniosek Wydierżawiającego, Dzierżawca, chyba że zagrazi to właściwemu wykonywaniu Umowy, umożliwi przeprowadzanie na koszt Wydierżawiającego czynności innych niż wskazane w artykule 10.4. na Nieruchomości lub w jej pobliżu przez Wydierżawiającego lub inne podmioty zaangażowane przez Wydierżawiającego. W takim wypadku, po umożliwieniu dokonania czynności, w tym prac na Nieruchomości, Wydierżawiający zrekomensuje poniesioną przez Dzierżawcę szkodę spowodowaną przez Wydierżawiającego lub te podmioty oraz pokryje Dzierżawcy racjonalnie uzasadnione koszty świadczeń i usług Dzierżawcy.
- 10.6. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i zobowiązuje się poinformować osoby trzecie o tym, że dostęp do Nieruchomości możliwy jest jedynie przez tereny należące do Wydierżawiającego, na których to prowadzony jest płatny parking, w związku z czym każdorazowo wjazd na parking będzie związany z koniecznością uiszczenia opłaty. Strony w ramach zapewnienia zaplecza dla Inwestycji Dzierżawcy zawrą odrębną umowę określającą wynagrodzenie za korzystanie z części parkingu przeznaczonego na to zaplecze.

## **ARTYKUŁ 11 - SPOSÓB ZAPŁATY**

- 11.1. Jeżeli Umowa przewiduje obowiązek zapłaty jakichkolwiek należności przez Dzierżawcę lub Wydierżawiającego, zapłata powinna nastąpić przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego lub Dzierżawcę na fakturze, w wezwaniu do zapłaty lub w innym dokumencie dotyczącym obowiązku zapłaty.
- 11.2. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wierzyciela.

## **ARTYKUŁ 12 -SKUTKI UCHYBIENÍ TERMINOM ZAPŁATY**

- 12.1. W przypadku opóźnienia w zapłacie Czynszu Podstawowego lub Czynszu od Przychodu lub opłat dodatkowych lub innych świadczeń pieniężnych Wydierżawiający może żądać zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
- 12.2. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w całkowitej lub częściowej zapłacie: Czynszu Podstawowego lub Czynszu od Przychodu, przez co najmniej dwa pełne okresy płatności, Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy 14 (czternasto) dniowy termin do zapłaty z zagrożeniem wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Po bezskutecznym upływie tego terminu dodatkowego Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie z art. 24.1. lit. d) Umowy.
- 12.3. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w zapłacie innego świadczenia niż Czynsz Podstawowy lub Czynsz od Przychodu trwającego dłużej niż 14 (czternaście) dni, Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy 14 (czternasto) dniowy termin do zapłaty z zagrożeniem wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Po bezskutecznym upływie tego terminu dodatkowego Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy.
- 12.4. Na zabezpieczenie czynszów i innych opłat Wydierżawiającemu przysługuje zastaw, zgodnie z artykułem 670 oraz 701 i 702 kodeksu cywilnego.
- Strony ustalają, że w sytuacjach określonych w art. 671 § 2 kodeksu cywilnego, gdy Dzierżawca, mimo sprzeciwu Wydierżawiającego, nie zaprzestanie usuwania rzeczy z Nieruchomości, w tym nie zaprzestanie ich sprzedaży klientom, Wydierżawiający może rzeczy obciążone zastawem zatrzymać własnym działaniem.
- 12.5. Strony ustalają, iż Dzierżawca nie ma prawa do wstrzymywania płatności ani Czynszu Podstawowego, ani Czynszu Od Przychodu, a nadto zrzeka się uprawnienia do dokonywania potrąceń wierzytelności z wierzytelnościami Wydierżawiającego wynikającymi z tytułu Czynszu Podstawowego oraz Czynszu od Przychodu. Ograniczenie to nie dotyczy kwot innych niż czynsze Czynsz Podstawowy oraz Czynsz od Przychodu, a nadto niespornych wierzytelności Dzierżawcy, za które Strony uznają kwoty uznane przez Wydierżawiającego lub zasądzone prawomocnym wyrokiem sądu.
- 12.6. Strony ustalają, iż niezależnie od tego jak dane płatności zostaną opisane w dokumencie potwierdzającym ich dokonanie lub innym oświadczeniu Dzierżawcy, Wydierżawiający ma prawo zaliczyć każdą zapłatę otrzymaną od Dzierżawcy wedle swojego uznania, w tym na poczet zaległości w następującej kolejności:
- (i) koszty ściągania należności i odpowiednich postępowań;
  - (ii) odszkodowania;
  - (iii) odsetki za opóźnienie;
  - (iv) kary umowne;
  - (v) kaucja, uzupełnienie kaucji, zaległy czynsz lub odszkodowanie za używanie nieruchomości; w przypadku tych pozycji pierwszeństwo będzie przypadać należnościom, które nie były przedmiotem postępowania spornego;
  - (vi) opłaty obciążające Nieruchomość;
  - (vii) bieżący Czynsz Podstawowy
  - (viii) bieżący Czynsz od Przychodu.

### **ARTYKUŁ 13 - ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY**

- 13.1. Na zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy wskazany przez Wydzierżawiającego kaucję – w terminie 14 (czternastu) dnia od daty zawarcia umowy albo zobowiązany jest przedstawić Wydzierżawiającemu - w terminie 14 (czternastu) dni od daty zawarcia Umowy, jednakże nie później niż do daty odbioru Nieruchomości - bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie Wydzierżawiającego gwarancję bankową lub ubezpieczeniową ważną przez okres, co najmniej 12 miesięcy od dnia podpisania Umowy. Wpłacona przez Dzierżawcę kaucja nie podlega oprocentowaniu.
- 13.2. Kaucja albo Gwarancja powinna, w każdym momencie trwania Umowy, stanowić równowartość sześciomiesięcznego Czynszu Podstawowego, powiększonego o podatek od towarów i usług. O ile Strony nie postanowią inaczej, do dnia 1 lipca każdego roku kalendarzowego trwania Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany przedstawić nową gwarancję na kwotę równą sumie aktualnego sześciomiesięcznego Czynszu Podstawowego powiększonego o podatek od towarów i usług, ważną co najmniej do dnia 30 czerwca roku następnego.
- W przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej Umowy, Wydzierżawiający, po zawiadomieniu Dzierżawcy na piśmie, będzie mógł potrącić z kaucji albo zażądać wypłaty z gwarancji po bezskutecznym upływie 14 (czternastu) dni od doręczenia zawiadomienia Dzierżawcy o zamiarze skorzystania z gwarancji. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązuje się, w terminie 14 (czternastu) dni od pisemnego wezwania przez Wydzierżawiającego do uzupełnienia kwoty kaucji lub gwarancji do aktualnej wysokości, obliczonej zgodnie z zasadami określonymi powyżej.
- 13.3. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa będzie udzielona na zlecenie Dzierżawcy, jej beneficjentem będzie Wydzierżawiający, i będzie nieodwołalna oraz płatna na pierwsze żądanie Wydzierżawiającego. Treść gwarancji powinna zostać zaakceptowana przez Wydzierżawiającego przed jej wystawieniem. Wydzierżawiający ma prawo do przedstawienia wiążącego wzoru gwarancji, o której mowa w tym ustępie, a także dokonywania jego zmian.
- Jeżeli gwarancja ma wygasnąć przed dniem zakończenia Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany dostarczyć Wydzierżawiającemu, nie później niż na 20 (dwadzieścia) dni przed wygaśnięciem gwarancji, nową gwarancję wystawioną na okres co najmniej do 30 czerwca roku kalendarzowego następującego po roku, w którym gwarancja ma wygasnąć. W przypadku nowej gwarancji zostanie zaktualizowana w stosunku do wysokości poprzedniej gwarancji zgodnie z art. 13.2. powyżej. Obowiązek aktualizacji wysokości gwarancji powstaje również w przypadku zmiany gwaranta lub zmiany treści gwarancji.
- W przypadku nie dostarczenia Wydzierżawiającemu nowej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na warunkach określonych powyżej, Wydzierżawiający, niezależnie od możliwości żądania kary umownej wskazanej w art. 23 Umowy, może dokonać wypłaty z gwarancji i zatrzymać wypłaconą kwotę jako Kaucję Gotówkową. Dzierżawca zobowiązuje się do ustalenia treści gwarancji w taki sposób, żeby Wydzierżawiający miał prawo żądania wypłaty z gwarancji i zatrzymania wypłaconej kwoty w przypadku nie dostarczenia nowej gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej. Do takiej Kaucji mają zastosowanie wszystkie postanowienia art.13.2. powyżej, w szczególności dotyczące obowiązku uzupełnienia wysokości kwoty zabezpieczenia. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy niezwłocznie po ustanowieniu przez niego nowej, należytej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.
- Po zakończeniu Umowy na skutek upływu czasu, na jaki została zawarta, dokument gwarancji zostanie zwrócony Dzierżawcy, chyba, że powstanie potrzeba zabezpieczenia wierzytelności Wydzierżawiającego z tytułu czynszu, opłat dodatkowych, kar umownych lub innych należności przysługujących Wydzierżawiającemu od Dzierżawcy na podstawie lub w związku z Umową.
- 13.4. Dzierżawca, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia Odbioru Nieruchomości przedstawi Wydzierżawiającemu, do uzgodnienia, wymaganą treść oświadczenia, o którym w art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego. Dzierżawca przedstawi

Wydzierżawiającemu akt notarialny zawierający oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zwrotu Nieruchomości, w terminie, do 7 dni od uzyskania akceptacji treści oświadczenia.

#### **ARTYKUŁ 14 - DZIAŁALNOŚĆ DZIERŻAWCY NA NIERUCHOMOŚCI**

- 14.1. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić na Nieruchomości działalność określoną w OPF.
- 14.2. Działalność Podstawowa będzie prowadzona przez Dzierżawcę we własnym imieniu i na własny rachunek. Na warunkach określonych w niniejszej Umowie - a zwłaszcza dotyczących uzyskiwania zgód Wydierżawiającego wynikających z art. 6.2 oraz art. 20.1. Umowy - działalność będzie mogła być prowadzona przez osoby trzecie na podstawie umowy z Dzierżawcą.
- 14.3. Strony zgadzają się, że Dzierżawca ma obowiązek zapobiegać i przeciwdziałać naruszeniom prawa na i do Nieruchomości.
- 14.4. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać na Nieruchomości personel, wyposażenie, sprzęt i towary w ilości wystarczającej dla sprawnego prowadzenia działalności w Nieruchomości.
- 14.5. Dzierżawca jest zobowiązany utrzymywać Nieruchomość w dobrym i zadbanym stanie, w porządku oraz czystości, oraz ponosić wszelkie koszty wynikłe z zaniechania obowiązku utrzymania Nieruchomości w porządku lub czystości.
- 14.6. Dzierżawca oświadcza, że w dacie podpisania niniejszej Umowy posiada wszelkie uprawnienia do prowadzenia na Nieruchomości działalności wymaganej OPF. Uprawnienia te będą utrzymywane przez cały okres dzierżawy. O wszelkich zmianach w zakresie uprawnień do prowadzenia określonej w OPF działalności na Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest pisemnie powiadamiać Wydierżawiającego.
- 14.7. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie, pisemnie zawiadamiać Wydierżawiającego, jeżeli w trakcie trwania Umowy powstanie konieczność uzyskania nowych uprawnień do prowadzenia działalności w tym zgód, zezwoleń lub koncesji.
- 14.8. Nie uzyskanie lub utrata uprawnień, w tym oświadczeń, zgód, zezwoleń lub koncesji, których posiadanie jest niezbędne do prowadzenia Działalności Podstawowej uzasadnia wypowiedzenie Umowy przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy.
- 14.9. Strony zgadzają się, że Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za zmniejszenie natężenia ruchu, w tym w szczególności powstałe w wyniku jakichkolwiek ograniczeń ruchu w związku z pracami lub robotami prowadzonymi na nieruchomościach należących do Wydierżawiającego lub Gminy Miejskiej Kraków. Ponadto, Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności w sytuacji, gdy natężenie ruchu będzie mniejsze od zakładanego w prognozach, założeniach, statystykach czy też w jakichkolwiek innych opracowaniach, na których oparł się Dzierżawca przy podejmowaniu decyzji o złożeniu oferty i/lub zawarciu niniejszej Umowy. Niższe natężenie ruchu nie będzie podstawą do zmniejszenia zobowiązań Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego, a w szczególności nie będzie uzasadniać obniżenia Czynszu Podstawowego lub Czynszu od Przychodu.
- 14.10. Dzierżawca nie może zmieniać ani usuwać elementów, które stały się częścią składową Nieruchomości bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego, która nie zostanie odmówiona bez uzasadnionych przyczyn.

#### **ARTYKUŁ 15 - STAN PRZEDMIOTU DZIERŻAWY ORAZ NAKŁADY**

- 15.1. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać OPF.

Strony ustalają, że jeżeli w wyniku zmiany obowiązujących przepisów prawa - w tym w zakresie technicznych warunków oraz standardów dotyczących funkcjonowania działalności prowadzonej przez Dzierżawcę - albo wskutek decyzji lub polecenia



odpowiednich organów administracji, inspekcji lub służb takich, jak straż pożarna, służby sanitarno- epidemiologiczne i inne organy o uprawnieniach władczych zaistnieje potrzeba przeprowadzania zmian, remontów, adaptacji, doposażenia, to Dzierżawca zobowiązany będzie do niezwłocznego dokonania takich czynności na własny koszt i ryzyko.

- 15.2. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty uzbrojenia Nieruchomości, wszelkich doprowadzeń, przyłączy, podłączeń i instalacji mediów, koszty podłączeń, wymiany, wszelkich zmian oraz eksploatacji instalacji wymaganych przez przedsiębiorców dostarczających wodę, energię elektryczną, ciepłą, usługi telekomunikacyjne, odprowadzających ścieki.
- 15.3. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca nie może żądać od Wydierżawiającego zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów ani ulepszeń poczynionych na Nieruchomość, chyba, że rozwiązanie Umowy nastąpiło z wyłącznej winy Wydierżawiającego. Jeżeli rozwiązanie Umowy nastąpi z wyłącznej winy Wydierżawiającego, to Dzierżawca będzie uprawniony do zwrotu części poniesionych nakładów w proporcji równej okresowi pozostałemu do końca trwania Umowy zgodnie z art. 7.1. Umowy w stosunku do okresu faktycznego trwania Dzierżawy.
- 15.4. Przed przeprowadzeniem jakichkolwiek prac w Nieruchomości Dzierżawca uzyska wszelkie wymagane zezwolenia. Przed przystąpieniem do wykonywania robót ziemnych, w celu zidentyfikowania podziemnych instalacji, wykonywane będą wykopy kontrolne, a wszelkie prace będą wykonywane przy pomocy fachowego oraz profesjonalnego personelu. Również po zakończeniu prac Dzierżawca będzie zobowiązany uzyskiwać wymagane zezwolenia, decyzje, atesty lub świadectwa zgodności.
- 15.5. Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydierżawiającemu kopie dokumentów, których mowa w art. 15.4 powyżej niezwłocznie po ich zażądaniu przez Wydierżawiającego.

#### **ARTYKUŁ 16 - UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI W NALEŻYTYM STANIE I NAPRAWY**

- 16.1. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać Nieruchomość oraz całą infrastrukturę w dobrym i zadbanym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej obiektów budowlanych ponad zwykłe zużycie wynikające z prawidłowego używania, dokonywać na bieżąco koniecznych remontów, przebudów, czynności konserwacyjnych i/lub napraw. Dzierżawca zobowiązany jest, niezależnie od daty i przyczyny wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy zwrócić Nieruchomość Wydierżawiającemu w należytych stanie technicznym i estetycznym potwierdzającym wykonanie zaleceń z okresowych kontroli obiektów przeprowadzanych w okresie obowiązywania Umowy, które to kontrole będą dokonywane zgodnie z przepisami prawa, w tym art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Ponadto Dzierżawca z dniem odbioru nieruchomości przejmuje na siebie obowiązki wynikające z Rozdziału 6 wyżej wymienionej ustawy.
- 16.2. Dzierżawca zobowiązany jest wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt wszystkie naprawy i czynności konserwacyjne związane z utrzymaniem Nieruchomości w dobrym stanie zdolnym do sprawnego prowadzenia w nim Działalności Podstawowej oraz innej działalności zgodnie z wymaganymi standardami.
- 16.3. Jeżeli Dzierżawca nie utrzymuje Nieruchomości w należytych stanie, w szczególności nie wykonuje koniecznych napraw, niszczy lub zaniedbuje Nieruchomość lub dopuszcza do niszczenia przez inne osoby, Wydierżawiający może - po uprzednim pisemnym wezwaniu do usunięcia Stanu Naruszenia - zlecić usunięcie Stanu Naruszenia na koszt i ryzyko Dzierżawcy dowolnie obranej, profesjonalnej osobie trzeciej.
- 16.4. Po rozwiązaniu Umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Nieruchomość w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym.

## **ARTYKUŁ 17 - PRAWO WYDZIERŻAWIAJĄCEGO DO KONTROLI STANU NIERUCHOMOŚCI**

- 17.1. Dzierżawca zapewni Wydierżawiającemu lub osobom upoważnionym przez Wydierżawiającego możliwość wstępu do Nieruchomości w każdym czasie oraz dokonywania kontroli stanu Nieruchomości, wyposażenia, funkcjonowania oraz wszelkiej dokumentacji z tym związanej.
- 17.2. Kontrola, o której mowa powyżej będzie przeprowadzana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i nie może powodować zagrożenia dla ludzi lub mienia.
- 17.3. Wydierżawiający oraz osoby przez niego upoważnione mają prawo wydawać Dzierżawcy wiążące, uzasadnione polecenia związane z usunięciem ewentualnych nieprawidłowości w funkcjonowaniu działalności prowadzonej na Nieruchomości wynikające z naruszenia obowiązujących przepisów prawa lub realizacji obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy.

## **ARTYKUŁ 18 - ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

- 18.1. Strony zgadzają się, że odpowiedzialność Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy jest ograniczona do szkód, które zostały wyrządzone Dzierżawcy wskutek rażącego niedbalstwa. Powyższe ograniczenie odpowiedzialności nie dotyczy odpowiedzialności deliktowej i obejmuje wyłącznie szkody powstałe w związku z wykonywaniem Umowy.
- 18.2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone wskutek niezachowania należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności Dzierżawcy. Zastrzeżenie powyższe nie dotyczy przypadków, w których Umowa lub przepisy prawa przewidują surowszy reżim odpowiedzialności Dzierżawcy.
- 18.3. Strony zgadzają się, że Dzierżawca ponosi odpowiedzialność jak za zachowania własne za zachowania swojego personelu, jak i za zachowania osób, z którymi będzie współpracować w związku z realizacją obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, jak również osób, którym wykonanie tych obowiązków powierzy lub przy pomocy, których będzie Umowę wykonywać.
- 18.4. Jeżeli w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność, jakkolwiek osoba trzecia skierowała roszczenia do Wydierżawiającego, to Dzierżawca zwolni Wydierżawiającego z obowiązku spełniania świadczenia. Zwolnienie to nastąpi niezwłocznie po otrzymaniu pisemnego - pod rygorem nieważności - żądania Wydierżawiającego. Dzierżawca nie będzie jednak zobowiązany zwolnić Wydierżawiającego z zaspokojenia takiego roszczenia w sytuacji, gdy uszczerbek objęty tym roszczeniem powstał wskutek siły wyższej lub wskutek wyłącznej winy osoby dotkniętej uszczerbkiem lub wskutek wyłącznej winy osoby trzeciej, za którą Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności.
- 18.5. Strony ustalają, iż od chwili odbioru Nieruchomości, aż do momentu jej zwrotu Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody z tytułu zdarzeń zaistniałych na jej terenie.
- 18.6. Strony ustalają, że Wydierżawiający nie ma zobowiązań ani obowiązków w zakresie osiągnięcia przez Dzierżawcę obrotów lub przychodów z tytułu działalności na Nieruchomości lub rentownością działalności tam prowadzonej. Dzierżawca potwierdza, że zobowiązany był dokonać własnej oceny zarówno szans, jak i ryzyk związanych z działalnością i atrakcyjnością Nieruchomości oraz prowadzenia jego działalności, jak również ryzyk związanych z zawarciem niniejszej Umowy na warunkach w niej przewidzianych. Dzierżawca potwierdza, że przyjmuje na siebie ryzyko związane ze zmianami prawa oraz zmianą, po zawarciu Umowy, także nadzwyczajną, warunków ekonomicznych lub zaistnieniem innego rodzaju okoliczności, które mogą mieć wpływ na działalność Dzierżawcy oraz że nie będzie z tego tytułu dochodzić roszczeń oraz nie będzie uprawniony żądać zmiany lub rozwiązania Umowy.

## **ARTYKUŁ 19 - UBEZPIECZENIA**

- 19.1. Dzierżawca ubezpieczy Nieruchomość wraz z budynkami i całą pozostałą infrastrukturą według ich wartości od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna, eksplozji, upadku statku powietrznego lub awarii wodnej w obiekcie w jednym lub kilku towarzystwach ubezpieczeniowych. Dzierżawca będzie zobowiązany do utrzymania ubezpieczenia przez cały czas trwania Umowy lub do dnia zwrotu Nieruchomości Wydierżawiającemu, w zależności, co nastąpi później. Pierwsze polisy zostaną przedstawione Wydierżawiającemu zgodnie z zapisami art.19.4. poniżej.
- 19.2. Dzierżawca ubezpieczy się także od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich, zarówno w związku z dzierżawą Nieruchomości, jak i w związku z działalnością prowadzoną w Nieruchomości w jednym z renomowanych towarzystw ubezpieczeniowych i jest zobowiązany do utrzymania odpowiedniego ubezpieczenia przez cały okres trwania Umowy. Suma gwarancyjna będzie nie mniejsza niż 1.000.000 (jeden milion) PLN na jedno i wszystkie zdarzenia w rocznym okresie ubezpieczenia, z zastrzeżeniem, iż podlimity na poszczególne ryzyka nie mogą być niższe niż 500.000 (pięćset tysięcy) PLN.

W przypadku uruchomienia którejkolwiek z polis i dokonania przez ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania uzupełnienia zakresu posiadanych ubezpieczeń w taki sposób, aby sumy gwarancyjne w każdym momencie trwania Umowy nie były niższe niż wskazane w niniejszym artykule.

- 19.3. Strony ustalają iż, z dniem 1 lipca każdego roku kalendarzowego lub w innym terminie ustalonym przez Strony, Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu dokumenty potwierdzające istnienie polis, o których mowa w art.19 ust.1-3 powyżej, oraz polis, o których mowa w akapicie trzecim niniejszego ustępu, a także terminową zapłatę przez Dzierżawcę składek ubezpieczeniowych. Dzierżawca na każde żądanie Wydierżawiającego ma obowiązek przedstawić dokumenty potwierdzające istnienie polis oraz terminową zapłatę przez Dzierżawcę składek ubezpieczeniowych.

W sytuacji, gdy Dzierżawca poddzierżawi, odda w najem lub do bezpłatnego używania część Nieruchomości w trybie art. 20 niniejszej Umowy i zgodnie z treścią zawartej umowy na poddzierżawcy, najemcy lub biorącemu w bezpłatne używanie spoczywa obowiązek ubezpieczenia przedmiotu umowy, to na poddzierżawcy, najemcy lub biorącym w bezpłatne używanie spoczywa również obowiązek wznowienia poszczególnych polis ubezpieczeniowych, o których mowa w niniejszym ustępie, przy czym każda polisa będzie obejmować co najmniej roczne okresy ubezpieczenia.

Dokumenty potwierdzające istnienie polis, o których mowa w akapicie drugim powyżej, a także terminową zapłatę składek ubezpieczeniowych przez poddzierżawcę, najemcę lub biorącego w bezpłatne używanie, będą przedstawiane Wydierżawiającemu w terminach wynikających z umów, na podstawie których całość lub część Nieruchomości została poddzierżawiona, oddana w najem lub do bezpłatnego używania.

- 19.4. Dzierżawca, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia odbioru Nieruchomości zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu odpowiednie polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Natomiast pozostałe polisy ubezpieczeniowe Dzierżawca powinien przedstawić Wydierżawiającemu odpowiednio w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odbioru Nieruchomości. Dzierżawca na każde żądanie Wydierżawiającego ma obowiązek przedstawić dokumenty potwierdzające istnienie polis oraz terminową zapłatę przez Dzierżawcę składek ubezpieczeniowych.
- 19.5. Obowiązki określone w art.19.1.- 19.4. powyżej Dzierżawca może również spełnić dostarczając odpowiednie umowy ubezpieczenia, na podstawie których ochrona ubezpieczeniowa udzielona jest Dzierżawcy i innym podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Dzierżawca, o ile warunki tych umów spełniają wymogi określone w niniejszym artykule 19.

## **ARTYKUŁ 20 - PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, PODDZIERŻAWA, PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI W NIERUCHOMOŚCI PRZEZ OSOBY TRZECIE**

- 20.1. Strony zgadzają się, że bez pisemnej - pod rygorem nieważności - zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może poddzierżawić, oddawać w najem ani oddawać do bezpłatnego używania ani całości, ani części Nieruchomości.  
W celu uzyskania takiej zgody Dzierżawca zobowiązany będzie przedstawić Wydierżawiającemu projekt umowy z osobą trzecią oraz kopię wypisu z właściwego rejestru prowadzonego dla osoby trzeciej, a nadto dokumenty dotyczące sytuacji finansowej osoby trzeciej. Wydierżawiający nie ma obowiązku udzielenia zgody, a nadto jest uprawniony uzależnić jej udzielenie od dokonania zmian projektowanej umowy. Zmiany te w szczególności mogą dotyczyć: okresu trwania umowy z osobą trzecią, przesłanek jej przedterminowego zakończenia, obowiązków osoby trzeciej w zakresie zapewnienia należytego stanu Nieruchomości oraz standardów prowadzenia działalności.
- 20.2. Niezależnie od zapisów art. 20.1. Wydierżawiający jest także uprawniony do odmowy udzielenia zgody na zawarcie umowy poddzierżawy w wypadku gdy warunki finansowe umowy poddzierżawy w sposób istotny odbiegają od warunków rynkowych, ze szczególnym uwzględnieniem charakteru działalności gospodarczej prowadzonej w ramach Nieruchomości.
- 20.3. W razie udzielenia zgody, za działania lub zaniechania osób, o których mowa w art. 20.1 powyżej Dzierżawca ponosi odpowiedzialność jak za własne działanie i zaniechania.
- 20.4. Strony ustalają, iż jeżeli Wydierżawiający wyrazi zgodę, o której mowa w art. 20.1. powyżej, to Dzierżawca przyjmuje na siebie odpowiedzialność za to, że taka osoba trzecia nie zakłóci wykonywania postanowień niniejszej Umowy, ani nie naruszy praw Wydierżawiającego wynikających z niniejszej Umowy.
- 20.5 Dzierżawca nie może bez pisemnej - pod rygorem nieważności- zgody Wydierżawiającego przenieść praw wynikających z niniejszej Umowy.

## **ARTYKUŁ 21 - PRAWA AUTORSKIE I POUFNOŚĆ**

- 21.1. W zamian za wynagrodzenie określone w art. 21.9. poniżej Dzierżawca przenosi na rzecz Wydierżawiającego autorskie prawa majątkowe do wszelkich utworów utrwalonych w dokumentach, planach, projektach, w tym także projektach budowlanych, dokumentacji budowy, dokumentacji powykonawczej oraz innych utworów w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. 2018 poz. 1191 z późn. zm.)które powstały w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy („Utwory”), w zakresie w jakim korzystanie z Utworów jest lub będzie konieczne do realizacji Inwestycji i należytego utrzymania oraz prawidłowej eksploatacji, włącznie z przebudową rozbudową oraz zaadaptowaniem Nieruchomości do potrzeb Wydierżawiającego. Wynagrodzenie określone w art. 21.9. poniżej obejmuje przeniesienie autorskich praw majątkowych do Utworów na wszystkich polach eksploatacji wskazanych w art. 21.4. poniżej, w związku z czym Dzierżawcy nie przysługuje jakiegokolwiek dodatkowe wynagrodzenie z tego tytułu. Przeniesienie tych praw na Wydierżawiającego nastąpi z chwilą rozwiązania niniejszej Umowy, jej wygaśnięcia lub wypowiedzenia bez konieczności składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń woli przez którąkolwiek ze Stron. Z chwilą częściowego rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia niniejszej Umowy Wydierżawiający nabywa autorskie prawa majątkowe do Utworów powstałych w związku z wykonaniem tej części niniejszej Umowy, która ulega rozwiązaniu, wygaśnięciu lub wypowiedzeniu. Wraz z przeniesieniem autorskich praw majątkowych do Utworów na Wydierżawiającego przejdzie prawo własności nośników, na których Utwory zostały utrwalone.
- 21.2. Dzierżawca zapewnia, że przysługują mu lub zobowiązuje się spowodować, że w odpowiednim czasie będą mu przysługiwały autorskie prawa majątkowe do wszelkich

Utworów jak również prawa, o których mowa w art.21.3. poniżej w zakresie koniecznym do należytej realizacji zobowiązań nałożonych na Dzierżawcę mocą niniejszego art. 21 niniejszej Umowy, w szczególności Dzierżawca zobowiązuje się zastrzeżać w umowach zawieranych z autorami Utworów lub podmiotami zatrudniającymi lub współpracującymi z autorami Utworów odpowiednie postanowienia gwarantujące Dzierżawcy nabycie autorskich praw majątkowych do Utworów włącznie z uprawnieniem do ich dalszego przeniesienia. Dzierżawca oświadcza, iż powyższe prawa będą wolne od wszelkich obciążeń oraz zobowiązuje się nie dokonywać takich obciążeń.

- 21.3. W przypadku, gdy dowolny Utwór lub inne rezultaty wykonania niniejszej Umowy przez Dzierżawcę zawierać będzie lub stanowić będzie wynalazek, wzór użytkowy, wzór przemysłowy, oznaczenie geograficzne, topografię układów scalonych lub inne rozwiązanie/technologię chronione prawem, w szczególności przepisami ustawy z dnia 30 czerwca 2000 roku - Prawo własności przemysłowej (Dz.U. 2017, poz. 776 ze zm.) albo umową międzynarodową Dzierżawca przenosi takie chronione prawa na Wydzierżawiającego, a jeżeli nie będzie to możliwe, zobowiązuje się dokonać wszelkich czynności celem przeniesienia tych praw na Wydzierżawiającego lub zapewnienia mu możliwości korzystania z takiego wynalazku, wzoru użytkowego, wzoru przemysłowego, oznaczenia geograficznego, topografii układu scalonego lub innego rozwiązania/technologie chronionej prawem zgodnie z celami niniejszej Umowy. Wynagrodzenie określone w art. 21.9. poniżej obejmuje również takie przeniesienia wspomnianych wyżej praw bądź zapewnienie korzystania z nich.
- 21.4. Przeniesienie autorskich praw majątkowych, o których mowa w art. 21.1. powyżej dotyczy wszelkich aktualnie znanych pól eksploatacji w takim zakresie, w jakim korzystanie z Utworów jest lub będzie konieczne do realizacji Inwestycji i należytego utrzymania oraz prawidłowej eksploatacji, włącznie z przebudową, rozbudową oraz zaadaptowaniem stosownie do potrzeb i zamierzeń Wydzierżawiającego, w zakresie poniższych pól eksploatacji:
- a) w zakresie utrwalania oraz zwielokrotniania Utworu - wytwarzanie każdą możliwą techniką, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego i optycznego, techniką cyfrową, wykonywania odbitek, itd.;
  - b) w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami, na których Utwór utrwalono - wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem;
  - c) w zakresie rozpowszechniania Utworów w sposób inny niż określony powyżej - publiczne udostępnianie, w szczególności, na ogólnodostępnych wystawach, przy prezentacji i reklamie w mediach, utrwalaniu na nośnikach elektronicznych, publikacji w takich formach wydawniczych jak książki, albumy, broszury, a także wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie, nadawanie i reemitowanie (w tym także w postaci makiet) oraz publiczne udostępnianie Utworów w taki sposób, aby każdy mógł mieć do nich dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, a także wykorzystanie Utworów do budowy, przebudowy lub rozbudowy.
- 21.5. Strony postanowiły, że z chwilą przeniesienia praw autorskich do Utworów na Wydzierżawiającego Dzierżawca udziela Wydzierżawiającemu wyłącznego zezwolenia na wykonywanie praw zależnych do Utworów, w tym w szczególności prawo do korzystania z i rozporządzenia opracowaniami, tłumaczeniami, adaptacjami lub przeróbkami Utworów.
- 21.6. Dzierżawca zobowiązuje się, że autorskie prawa osobiste będą przysługiwały twórcom Utworów („Twórcy”). Sposób wykonywania autorskich praw osobistych przez Twórców będzie regulowała odrębna umowa zawarta pomiędzy Twórcami lub podmiotami współpracującymi z Twórcami z jednej strony a Dzierżawcą. Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć umowę z Twórcami lub podmiotami współpracującymi z Twórcami, w rezultacie której Twórcy będą zobowiązani do niewykonywania autorskich praw osobistych w stosunku do Utworów, a Dzierżawca zostanie upoważniony do wykonywania wszelkich autorskich praw osobistych włącznie z uprawnieniem do udzielenia dalszych upoważnień. Z chwilą przeniesienia na Wydzierżawiającego autorskich praw majątkowych do Utworów Dzierżawca udziela Wydzierżawiającemu wyłącznego i nieodwołalnego upoważnienia do wykonywania autorskich praw osobistych do Utworów jak również zobowiązuje się nie wykonywać autorskich praw osobistych w odniesieniu do Utworów.

- 21.7. Dzierżawca zabezpieczy i zwolni odpowiedzialności Wydierżawiającego z jakichkolwiek roszczeń, postępowań, szkód, strat, kosztów lub wydatków powstałych w wyniku lub w związku z używaniem przez Wydierżawiającego Utworów lub rezultatów wykonania niniejszej Umowy podlegających ochronie w oparciu o prawo autorskie, prawo własności przemysłowej, umowę międzynarodową lub kodeks cywilny.
- 21.8. Strony zgodnie postanawiają, że rozwiązanie, wygaśnięcie lub wypowiedzenie niniejszej Umowy - niezależnie od podstawy prawnej - nie będzie obejmowało art. 21, w związku z czym art. 21 Umowy zachowuje moc pomimo rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia Umowy, a Wydierżawiający tym samym zachowuje wszelkie prawa nabyte na podstawie art. 21 Umowy.
- 21.9. Wynagrodzenie Dzierżawcy z tytułu nabycia przez Wydierżawiającego praw określonych w niniejszym art. 21 stanowi 1% (jeden procent) Czynszu Podstawowego w wysokości obowiązującej w ostatnim miesiącu przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem Umowy. Wynagrodzenie to jest płatne w terminie płatności ostatniej faktury wystawionej Dzierżawcy przez Wydierżawiającego z tytułu Czynszu Podstawowego poprzez potrącenie tego wynagrodzenia z wierzytelnością Wydierżawiającego z tytułu powyższej faktury Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu fakturę z tytułu wynagrodzenia za przeniesienie praw autorskich najpóźniej w terminie siedmiu dni po dacie potrącenia.
- 21.10. Jeśli z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy, nie będzie on posiadał majątkowych praw autorskich do Utworów, lecz jedynie licencje na korzystanie z Utworów, wówczas Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić, aby licencja ta zawierała uprawnienie do przeniesienia licencji na Wydierżawiającego lub udzielania sublicencji. W takim przypadku z chwilą rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia Umowy Dzierżawca przenosi na Wydierżawiającego licencję lub udziela mu sublicencji, do czego stosuje się odpowiednio postanowienia art.21.1. - 21.9. powyżej.
- 21.11. W trakcie realizacji Umowy, ani w żadnym czasie po jej rozwiązaniu, wygaśnięciu lub wypowiedzeniu Wydierżawiający i Dzierżawca nie będą ujawniać, ani w inny sposób wykorzystywać żadnych informacji dotyczących lub związanych z niniejszą Umową lub jej wykonaniem, a które stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji lub inną tajemnicę prawnie chronioną w posiadanie, których weszli w trakcie wykonywania Umowy dotyczących Wydierżawiającego, Dzierżawcy lub ich eksploatacji, bez uprzedniego upoważnienia od drugiej Strony, co w szczególności dotyczy informacji oznaczonych wyraźnie przez jedną ze Stron jako poufne. Ograniczenie to nie będzie stosowane wobec:
- a) informacji, które nie stanowią tajemnicy przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji;
  - b) informacji obecnie dostępnych opinii publicznej lub udostępnionych opinii publicznej bez winy danej Strony;
  - c) informacji, co do której Strona może wykazać w sposób wiarygodny, że informacja ta była jej znana czy też osobie z nią powiązanej zanim została ujawniona przez drugą Stronę, pod warunkiem, że informacja ta została uzyskana bez naruszenia prawa lub niniejszej Umowy;
  - d) informacji, jaką dana Strona otrzymała od osób trzecich bez naruszenia prawa lub postanowień niniejszej Umowy; oraz
  - e) informacji, którą dana Strona jest zobowiązana ujawnić na mocy prawa, o ile taka Strona podejmie wszelkie rozsądne działania dozwolone prawem, aby osoba, której te informacje są ujawniane zachowała ich poufność.

## **ARTYKUŁ 22 - USUWANIE STANU NARUSZENIA**

- 22.1. W wypadku zaistnienia Stanu Naruszenia, Wydierżawiający wezwie na piśmie Dzierżawcę do usunięcia wskazywanego Stanu Naruszenia określając termin, w którym Dzierżawca zobowiązany jest wskazać Stan Naruszenia usunąć, przy czym termin na usunięcie naruszeń nie będzie krótszy niż pięć dni (Pierwsze Wezwanie). W wypadku, gdy istnienie Stanu Naruszenia może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzkiemu, środowisku naturalnemu Wydierżawiający jest uprawniony wyznaczyć termin odpowiedni do zagrożenia, a więc np. liczony w godzinach. Wezwanie do usunięcia Stanu Naruszenia przesłane faksem lub

drogą elektroniczną na adresy kontaktowe Dzierżawcy uznaje się za skuteczne pod warunkiem, iż Wydzierżawiający potwierdzi wezwanie listem poleconym.

- 22.2. W przypadku wystąpienia trzech pierwszych przypadków Stanów Naruszenia, zaistniałych w danym roku kalendarzowym - Strony ustalają, że jeżeli Dzierżawca nie usunie wskazywanego Stanu Naruszenia w terminie określonym na podstawie art.22.1. powyżej, to Wydzierżawiający ponownie wezwie Dzierżawcę do usunięcia wskazywanego Stanu Naruszenia, określając mu co najmniej trzydniowy termin na usunięcie danego Stanu Naruszenia (Drugie Wezwanie). Wraz ze skierowaniem do Dzierżawcy Drugiego Wezwania do usunięcia Stanu Naruszenia, Wydzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karami umownymi w wysokości wskazanej w art. 23 poniżej.  
Z zastrzeżeniem art. 23.3. Umowy, kara umowna będzie naliczana od dnia otrzymania przez Dzierżawcę Pierwszego Wezwania, o którym mowa w art.22.1. powyżej, przy czym Strony ustalają, iż zawiadomienie przesłane faksem lub drogą elektroniczną na dane adresowe Dzierżawcy będzie uznawane za skuteczne pod warunkiem, iż Wydzierżawiający następnie potwierdzi oświadczenie przesyłką poleconą.
- 22.3. Strony ustalają, iż obowiązek skierowania Drugiego Wezwania nie dotyczy wypadków, gdy istnienie lub utrzymywanie się Stanu Naruszenia może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzkiemu, środowisku naturalnemu lub może uprawniać Wydzierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym. W sytuacji nieusunięcia Stanu Naruszenia zagrażającego życiu lub zdrowiu w terminie, o którym mowa w art. 22.1 Umowy, Wydzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karami umownymi w wysokości wskazanej w art. 23 poniżej.
- 22.4. W odniesieniu do wystąpienia czwartego oraz każdego kolejnego przypadku Stanu Naruszenia w danym roku kalendarzowym Wydzierżawiający jest uprawniony obciążać Dzierżawcę karami umownymi już w Pierwszym Wezwaniu w wysokości wskazanej w art. 23 poniżej liczonymi od dnia powstania Stanu Naruszenia.
- 22.5. W każdym wypadku, gdy Dzierżawca nie usunie wskazywanego Stanu Naruszenia w terminie określonym w Drugim Wezwaniu Wydzierżawiający może obciążać Dzierżawcę karami umownymi w wysokości i na zasadach określonych w art. 23 liczonymi od dnia powstania Stanu Naruszenia oraz rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 24.1. lit. d) Umowy.
- 22.6. Strony ustalają, że niezależnie od innych uprawnień przysługujących Wydzierżawiającemu wskutek nienależytego wykonania Umowy, Wydzierżawiający będzie uprawniony - po skierowaniu do Dzierżawcy wezwania, o którym mowa w art. 22.1. powyżej oraz w wypadku nieusunięcia stanu naruszenia w określonym terminie - zlecić dowolnej, profesjonalnej osobie trzeciej wykonanie obowiązku ciążącego na Dzierżawcy, na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
- 22.7. Strony ustalają, że postanowienia art.22.1.-22.3. powyżej stosują się do naliczania kar umownych oraz usuwania także niezawinionych skutków naruszeń:  
(i) obowiązków Dzierżawcy, o których mowa w art. 6.2., art. 6.3. oraz art. 20.1.,  
(ii) obowiązków Dzierżawcy w zakresie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o których mowa w art. 13 Umowy,  
(iii) obowiązków Dzierżawcy w zakresie ubezpieczeń, o których mowa w art. 19 Umowy.

## **ARTYKUŁ 23 - KARY UMOWNE**

- 23.1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków o charakterze niepieniężnym Dzierżawca zobowiązany będzie płacić Wydzierżawiającemu kary umowne.
- 23.2. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków niepieniężnych określonych w Specyfikacji Kar Umownych, Dzierżawca zapłaci kary umowne w wysokościach i na zasadach określonych w tej Specyfikacji.
- 23.3. Kary umowne, o których mowa w Specyfikacji Kar Umownych, będą w każdym przypadku naliczane od dnia powstania Stanu Naruszenia i mogą być naliczane niezależnie od

skierowania do Dzierżawcy Pierwszego lub Drugiego Wezwania do usunięcia stanu Naruszenia.

- 23.4. W wypadkach innych niż wymienione w Specyfikacji Kar Umownych Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości jednokrotności Kwoty Bazowej za każdy rozpoczęty dzień trwania Stanu Naruszenia.
- 23.5. W wypadkach wypowiedzenia, przez Wydierżawiającego, umowy na podstawie art. 24, jak również w wypadku odstąpienia od Umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 12 (dwunasto) krotności sumy ostatniego Czynszu Podstawowego i ostatniego Czynszu od Przychodu, lub 1 000 000 PLN (jeden milion), w zależności od tego, która z tych kwot będzie wyższa. Powyższa kwota będzie corocznie waloryzowana zgodnie z zasadami określonymi w art. 9.16 Umowy.
- 23.6. W razie naruszenia przez Dzierżawcę któregośkolwiek z obowiązków, o których mowa w art. 8.2. zd. 4, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości pięciokrotności Kwoty Bazowej. Kara umowna, o której mowa, należy się osobno za każde uchybienie obowiązkowi, o którym mowa w pierwszym lub drugim terminie wyznaczonym na odbiór. Obowiązku zapłaty kary umownej nie uchyła uznanie przez Wydierżawiającego Nieruchomości za odebraną na podstawie art. 8.7. Umowy. W razie wypowiedzenia umowy na podstawie art. 8.7. w zw. z art. 24.1 lit. d należą karę umowną ustala się na podstawie art. 23.5. Umowy przyjmując za podstawę jej naliczenia miesięczny Czynsz Podstawowy, w wysokości określonej w art. 9.3. zd. 1 Umowy.
- 23.7. Wydierżawiający jest uprawniony żądać odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

## **ARTYKUŁ 24 - WYPOWIEDZENIE UMOWY ZE SKUTKIEM NATYCHMIASTOWYM**

- 24.1. Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy wystąpi jedna z następujących przyczyn:
- a) Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji, ulegnie rozwiązaniu lub zaprzestanie prowadzenia Działalności Podstawowej lub też przerwie ją bez pisemnej - pod rygorem nieważności - zgody Wydierżawiającego na okres dłuższy niż 21 (dwadzieścia jeden) dni;
  - b) umowa spółki cywilnej wiążąca osoby występujące w tej Umowie po stronie Dzierżawcy wygaśnie lub ulegnie rozwiązaniu z jakiegokolwiek przyczyny;
  - c) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Dzierżawcy lub Dzierżawca złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego lub wniosek o zezwolenie na wszczęcie postępowania naprawczego;
  - d) Dzierżawca naruszył postanowienia Umowy, co do których przewidziana sankcja w postaci wypowiedzenia Umowy na podstawie nawiązania do art. 24 Umowy;
  - e) Zaistniał Stan Naruszenia polegający na wykonywaniu prac w sposób sprzeczny z Umową lub dokumentacją techniczną lub planami lub innymi projektami zatwierdzonymi przez Wydierżawiającego - po wyznaczeniu Dzierżawcy co najmniej 14 (czternasto) - dniowego terminu na usunięcie Stanu Naruszenia w Pierwszym Wezwaniu;
  - f) Dzierżawca opóźnia się w rozpoczęciu Inwestycji lub zakończeniu Inwestycji tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że Inwestycję zdoła zakończyć terminowo;
  - g) Dzierżawca dwukrotnie w roku kalendarzowym odmówił dostępu lub uniemożliwił lub utrudnił wykonywanie czynności, o których mowa w art. 9.14. lub 17.1. Umowy;
  - h) Zwłoka w zakresie przedstawienia lub uzupełnienia lub aktualizacji prawidłowych gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych, o których mowa w art. 13 Umowy przekroczyła 21 (dwadzieścia jeden) dni; w takim wypadku Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
  - i) Opóźnienie Dzierżawcy w przedstawieniu prawidłowego oświadczenia o poddaniu się



egzekucji, o którym mowa w art. 13 Umowy przekroczyło 21 (dwadzieścia jeden) dni, w takim wypadku Wyzdierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;

- j) Opóźnienie w zakresie przedstawienia ubezpieczeń, o którym mowa w art. 19 Umowy przekroczyło 21 (dwadzieścia jeden) dni, w takim wypadku Wyzdierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek opóźnienia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym;
- k) Dzierżawca naruszył art. 6.2. lub art. 6.3. lub art. 20.1. Umowy;
- l) Stan Naruszenia inny niż określony w literach (d)-(h) powyżej trwa dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W takim wypadku Wyzdierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy powiadomił Dzierżawcę, że wskutek utrzymywania się Stanu Naruszenia zamierza rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym. Upływ terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym oraz obowiązek skierowania powiadomienia o zamiarze wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym nie dotyczą sytuacji, której Stan Naruszenia zagraża życiu lub zdrowiu ludzkiemu lub środowisku naturalnemu. W takim wypadku Wyzdierżawiający jest uprawniony rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w wypadku uchybienia terminowi usunięcia Stanu Naruszenia wyznaczonego w Pierwszym Wezwaniu, o którym mowa w art. 22.1. Umowy;
- m) Dzierżawca zainstalował na elewacji lub na częściach wspólnych Nieruchomości nośnik informacji wizualnej lub naruszył zapisy uchwały Nr CXV/1547/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Stare Miasto (z późn. zm.);
- n) Dzierżawca uruchomił na terenie Nieruchomości jedną z niżej wymienionych działalności:
  - punkt sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shop, agencję towarzyską lub klub nocny typu go-go oferujący występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu, itp.,
  - w zakresie gier hazardowych bez wymaganego zezwolenia (koncesji), o którym mowa we właściwej ustawie o grach hazardowych,
  - wprowadził do sprzedaży dopalacze i inne tego typu substancje pochodzenia naturalnego lub syntetycznego działające na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających oraz środki zastępcze nie będące żywnością (dopalacze i inne tego typu substancje),
  - prowadzi sprzedaż napojów alkoholowych w godzinach od 23<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>, w oparciu o zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży.

24.2. Jeżeli zachowanie Dzierżawcy spełniać będzie więcej niż jedną przesłankę rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, to Wyzdierżawiający jest uprawniony rozwiązać Umowę na dowolnej z przesłanek. Wyzdierżawiający jest uprawniony złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym dopóki utrzymuje się przyczyna uzasadniająca wypowiedzenie. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym jest niezależne od ewentualnie trwającej procedury usuwania innego Stanu Naruszenia lub usuwania innego stanu niezgodności z Umową.

24.3. Wypowiedzenie Umowy wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

## **ARTYKUŁ 25 - ZWROT NIERUCHOMOŚCI PO ZAKOŃCZENIU DZIERŻAWY**

25.1 Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Nieruchomość w stanie określonym w artykule 16.1. oraz art. 16.4. Umowy.

25.2 Zwrot Nieruchomości Wyzdierżawiającemu nastąpi najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy albo w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wypowiedzenia Umowy i najpóźniej w tym dniu z czynności zwrotu Nieruchomości zostanie sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wyzdierżawiającego i Dzierżawcy lub osób przez nich upoważnionych. Dzierżawca

zostanie zawiadomiony o terminie (data, miejsce i godzina) rozpoczęcia sporządzania protokołu pisemnie najpóźniej na siedem dni przed tym terminem. Strony zgadzają się, że jeżeli Dzierżawca nie stawi się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, to tym samym nieodwołalnie upoważnia Wydierżawiającego do sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego bez udziału Dzierżawcy, lecz z wiążącym dla niego skutkiem.

- 25.3. Protokół zdawczo - odbiorczy będzie zawierać opis prac, jakie Dzierżawca wykonał oraz powinien przeprowadzić w Nieruchomości w celu doprowadzenia jej do stanu zgodnego z Umową. Dzierżawca powinien przeprowadzić prace wynikające z protokołu we własnym zakresie i na własny koszt, w terminie określonym w protokole, który to termin będzie wyznaczony z uwzględnieniem technicznych możliwości ich wykonania i jak najsprawniejszego zwrotu Nieruchomości.
- 25.4 Strony zgadzają się, że jeżeli Dzierżawca nie ukończy prac w terminie określonym w protokole zdawczo - odbiorczym lub innym terminie pisemnie ustalonym przez Strony lub, gdy z okoliczności ich realizacji będzie wynikać, iż Dzierżawca nie zdoła ich ukończyć terminowo, to prace będą mogły zostać przeprowadzone lub ukończone przez Wydierżawiającego - przy zaangażowaniu dowolnej, profesjonalnej osoby trzeciej - na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Strony zgadzają się, iż w razie skorzystania przez Wydierżawiającego z powyższego uprawnienia, Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu poniesione przez niego wydatki w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia wezwania do zapłaty.
- 25.5. Jeżeli Dzierżawca nie zwróci Nieruchomości w terminie określonym w art. 25.2. powyżej, Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości trzykrotności czynszu, który byłby należny, gdyby Umowa nadal obowiązywała za każdy dzień korzystania z Nieruchomości. Strony zgadzają się, że zastrzeżenie to nie oznacza jakiegokolwiek ograniczenia możliwości domagania się od Dzierżawcy pełnego odszkodowania. W celu uniknięcia wątpliwości trzykrotność czynszu obejmuje zarówno Czynsz Podstawy jak również Czynsz Od Przychodu obliczony jako średnia za okres ostatnich 12 miesięcy wykonywania umowy.
- 25.6. Strony podkreślają, że Dzierżawcy nie przysługuje zwrot żadnych kwot tytułem zwrotu nakładów na Inwestycję przeprowadzoną na Nieruchomości.
- 25.7. Wraz z przekazaniem Nieruchomości Dzierżawca przekaże Wydierżawiającemu pełną, uporządkowaną dokumentację dotyczącą działań dokonywanych na Nieruchomości w związku z jej zagospodarowaniem i rewitalizacją w ciągu całego okresu obowiązywania Umowy. Dokumentacja ta powinna w szczególności obejmować:
- a) projekty architektoniczne, projekty wykonawcze i powykonawcze,
  - b) dzienniki budowy,
  - c) decyzje i postanowienia administracyjne oraz korespondencję z organami państwowymi i samorządowymi,
  - d) protokoły inwentaryzacyjne,
  - e) dokumenty dotyczące zainstalowanych urządzeń, takie jak karty gwarancyjne, książki serwisowe, instrukcje obsługi, umowy dotyczące ich serwisu,
  - f) inne dokumenty lub nośniki, na których zostały zapisane Utwory w rozumieniu art. 21 Umowy. Wraz z dokumentacją Dzierżawca złoży Wydierżawiającemu oświadczenie o zupełności oraz kompletności przekazywanych dokumentów.

## **ARTYKUŁ 26 - ZMIANY UMOWY**

- 26.1. Zmiany Umowy, w tym zmiany tego ustępu, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strony zgadzają się, że ewentualna okoliczność, polegająca na tym, iż Wydierżawiający nie będzie nalegać na to, aby Dzierżawca ściśle wykonywał poszczególne postanowienia Umowy nie będzie interpretowana, jako zmiana Umowy, zrzeczenie się przez Wydierżawiającego z danego uprawnienia lub zwolnienia Dzierżawcy z jakiegokolwiek obowiązku.
- 26.2. Jeśli w okresie obowiązywania niniejszej Umowy Strony uznają za zasadną zmianę obszaru zajmowanego przez Inwestycję, w tym jego powiększenie lub relokację, podejmą

rozmowy w celu ustalenia ewentualnych zmian umowy w tym zakresie. Podstawę rozpoczęcia rozmów może stanowić w szczególności udokumentowany zakres prac, zamierzeń inwestycyjnych lub społecznych związanych z procesami rewitalizacji prowadzonych przez Wydierżawiającego dla terenów zakupionych przez Gminę Miejską Kraków od Szpitala Uniwersyteckiego w Krakowie lub potrzeba zachowania odpowiednich standardów dla tego miejsca.

- 26.3. Jeżeli postanowienie niniejszej Umowy okaże się lub stanie się nieważne lub bezskuteczne, pozostaje to bez wpływu na ważność lub skuteczność pozostałych postanowień niniejszej Umowy. W takim wypadku Strony, w miejsca nieważnego lub bezskutecznego postanowienia wprowadzą ważną i skuteczną regulację, której konsekwencje będą najbliższe prawnemu i ekonomicznemu celowi postanowienia nieważnego lub bezskutecznego.

## **ARTYKUŁ 27 - POSTANOWIENIA KOŃCOWE I SPORY**

- 27.1. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową, w tym z zawarciem, istnieniem, wykonywaniem, interpretacją, ustaleniem treści, ważnością lub rozwiązaniem Strony poddają rozstrzygnięciom wyłącznie sądów polskich, właściwych miejscowo dla Wydierżawiającego).
- 27.2. Strony oświadczającą, że adresami właściwymi do doręczeń wszelkich pism lub zawiadomień wymaganych zgodnie z Umową lub w związku z jej wykonaniem są adresy wskazane przez Wydierżawiającego i Dzierżawcę we wstępie do Umowy. O wszelkich zmianach tych adresów każda ze Stron niezwłocznie poinformuje na piśmie drugą Stronę. Jeżeli którakolwiek ze Stron nie zawiadomi o zmianie adresu do doręczeń, pismo wysłane na poprzedni adres uważa się za doręczone. W takim przypadku za dzień doręczenia uważa się dzień pierwszej próby doręczenia pisma.
- 27.3. Z zastrzeżeniem wyjątków wyraźnie w Umowie przewidzianych, jeżeli niniejsza Umowa wymaga pisemnego zawiadomienia lub poinformowania albo doręczenia jakiegokolwiek innego pisma, rozumie się przez to doręczenie listem poleconym lub pocztą kurierską, albo złożenie pisma przez jedną ze Stron bezpośrednio pod adresem wskazanym, jako adres dla doręczeń przez drugą Stronę za poświadczeniem odbioru. Jeżeli druga Strona odmawia przyjęcia doręczanego pisma, odmawia pisemnego potwierdzenia odbioru lub nie można doręczyć pisma z innych powodów, pismo takie uważa się za doręczone w chwili podjęcia przez pocztę lub firmę kurierską próby doręczenia i pozostawienia informacji w miejscu doręczenia o pierwszej próbie podjętej celem doręczenia pisma.
- 27.4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
- 27.5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego oraz inne przepisy prawa.

### **Załączniki do Umowy Dzierżawy**

|                |                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Załącznik nr 1 | OPF (Obligatoryjny Program Funkcjonalny)                              |
| Załącznik nr 2 | Specyfikacja Kar Umownych                                             |
| Załącznik nr 3 | Oferta przetargowa Dzierżawcy wraz z Informacją o Warunkach Przetargu |
| Załącznik nr 4 | Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego                                   |
| Załącznik nr 5 | Mapa określająca obszar Nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy   |

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**

**Załącznik nr 1 do Umowy Dzierżawy z dnia .....**

**Obligatoryjny Program Funkcjonalny  
(OPF)**

**Kopernika 19DE**

| <b>Zakres</b>                                                                                              | <b>Element – wymagania obligatoryjne</b>                                | <b>Termin</b>                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wykonanie zaleceń wynikających z protokołu przeglądu technicznego obiektu                                  | Wykonanie wszystkich zaleceń o pilności wykonania robót „B”, „C” i „AL” | Do czasu rozpoczęcia wykonywania działalności prowadzonej na Nieruchomości lecz nie później niż do 6 miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości. |
| Doprowadzenie lub ponowne uruchomienie przyłączy mediów niezbędnych do prowadzenia działalności Dzierżawcy | Według uznania oraz potrzeb Dzierżawcy                                  | Do czasu rozpoczęcia wykonywania działalności prowadzonej na Nieruchomości lecz nie później niż do 6 miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości. |
| Przeprowadzenie niezbędnych remontów umożliwiających prowadzenie docelowej działalności przez Dzierżawcę   | Według uznania oraz potrzeb Dzierżawcy                                  | Do czasu rozpoczęcia wykonywania działalności prowadzonej na Nieruchomości lecz nie później niż do 6 miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości. |
| Zawarcie umowy na odbiór odpadów z prowadzonej na Nieruchomości działalności przez Dzierżawcę.             |                                                                         | Do czasu rozpoczęcia wykonywania działalności prowadzonej na Nieruchomości lecz nie później niż do 6 miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości. |
| Stworzenie, oznakowanie oraz utrzymywanie dróg ewakuacyjnych w standardzie wymaganym przepisami prawa.     |                                                                         | Do czasu rozpoczęcia wykonywania działalności prowadzonej na Nieruchomości lecz nie później niż do 6 miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości. |

**Kopernika 19C**

| <b>Zakres</b>                                                                                              | <b>Element – wymagania obligatoryjne</b>                                | <b>Termin</b>                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wykonanie zaleceń wynikających z protokołu przeglądu technicznego obiektu                                  | Wykonanie wszystkich zaleceń o pilności wykonania robót „B”, „C” i „AL” | Do czasu rozpoczęcia wykonywania działalności prowadzonej na Nieruchomości lecz nie później niż do 6 miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości. |
| Doprowadzenie lub ponowne uruchomienie przyłączy mediów niezbędnych do prowadzenia działalności Dzierżawcy | Według uznania oraz potrzeb Dzierżawcy                                  | Do czasu rozpoczęcia wykonywania działalności prowadzonej na Nieruchomości lecz nie później niż do 6 miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości. |
| Przeprowadzenie niezbędnych remontów umożliwiających prowadzenie docelowej działalności przez Dzierżawcę   | Według uznania oraz potrzeb Dzierżawcy                                  | Do czasu rozpoczęcia wykonywania działalności prowadzonej na Nieruchomości lecz nie później niż do 6 miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości. |
| Zawarcie umowy na odbiór odpadów z prowadzonej na Nieruchomości działalności przez Dzierżawcę.             |                                                                         | Do czasu rozpoczęcia wykonywania działalności prowadzonej na Nieruchomości lecz nie                                                          |

|                                                                                                        |                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                        | później niż do 6 miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości.                                                                                     |
| Stworzenie, oznakowanie oraz utrzymywanie dróg ewakuacyjnych w standardzie wymaganym przepisami prawa. | Do czasu rozpoczęcia wykonywania działalności prowadzonej na Nieruchomości lecz nie później niż do 6 miesięcy od dnia odbioru Nieruchomości. |

### **Teren otwarty**

| <b>Zakres</b>                                                                                                                                                                        | <b>Element – wymagania obligatoryjne</b> | <b>Termin</b>                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|
| Zagospodarowanie oraz utrzymanie przestrzeni zielonej na terenie Nieruchomości w proporcji nie mniejszej niż 80% zieleni występującej na terenie Nieruchomości w dniu odbioru.       |                                          | Przez cały okres wykonywania umowy. |
| Pielęgnacja i koszenie zieleńców i trawników, utrzymanie wysokiego standardu zadrzewienia i zakrzaczenia.                                                                            |                                          | Przez cały okres wykonywania umowy. |
| Utrzymanie pełnej sprawności hydrantów ppoż i punktów czerpania wody,                                                                                                                |                                          | Przez cały okres wykonywania umowy. |
| Utrzymywanie nawierzchni, naprawa ubytków,                                                                                                                                           |                                          | Przez cały okres wykonywania umowy. |
| Podlewanie, wymianę chorych i suchych roślin, usuwanie suchych liści, nawożenie, stosowanie środków ochrony roślin, etc.,                                                            |                                          | Przez cały okres wykonywania umowy. |
| Utrzymanie miejsca rekreacji i wypoczynku, zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom i czystości,                                                                                      |                                          | Przez cały okres wykonywania umowy. |
| Bieżący monitoring stanu technicznego i czystości Nieruchomości oraz wykonywanie poleceń podanych przez Wydzierżawiającego w tym zakresie, wykonywanie niezbędnych badań i pomiarów, |                                          | Przez cały okres wykonywania umowy. |
| Wyposażenie Nieruchomości w kosze na śmieci na terenie oraz w ciągach komunikacyjnych                                                                                                |                                          | Przez cały okres wykonywania umowy. |
| Instalacja i utrzymywanie na Nieruchomości monitoringu obejmującego cały teren w tym drogi komunikacyjne.                                                                            |                                          | Przez cały okres wykonywania umowy. |
| Gospodarka odpadami w obrębie Nieruchomości zapewniająca wysoki standard ochrony środowiska.                                                                                         |                                          | Przez cały okres wykonywania umowy. |
| Zwalczanie śliskości zimowej (usuwanie oblodzeń) przy zastosowaniu materiałów chemicznych, uszorstniających lub mechanicznych oraz odśnieżanie parkingów i dróg dojazdowych.         |                                          | Przez cały okres wykonywania umowy. |
| Gospodarka odpadami w obrębie Nieruchomości zapewniająca wysoki standard ochrony środowiska.                                                                                         |                                          | Przez cały okres wykonywania umowy. |
| Standardy utrzymania zimowego dróg na terenie Nieruchomości                                                                                                                          |                                          | Przez cały okres wykonywania umowy. |

|                                                                                                                                                     |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Zorganizowanie magazynów lub miejsc do składowania nieczystości lub odpadów w sposób odpowiadający wymogom ochrony środowiska,                      | Przez cały okres wykonywania umowy. |
| Świeży opad śniegu należy usuwać wyłącznie mechanicznie. Tylko pozostałości po przejściach pługu można likwidować za pomocą materiałów chemicznych. | Przez cały okres wykonywania umowy. |

Ponadto Dzierżawca w całym okresie obowiązywania umowy jest zobowiązany do:

- ✓ stosowania się do:
  - zapisów raportu z konsultacji społecznych – „Wesoła – rejon ulicy Kopernika”. Dokument raportu wraz z załącznikami znajduje się na stronie:  
[https://www.bip.krakow.pl/?news\\_id=139957&ga=2.16203711.803018122.1624275086-2120816661.1616579607](https://www.bip.krakow.pl/?news_id=139957&ga=2.16203711.803018122.1624275086-2120816661.1616579607)
  - dokumentu Strategia Rozwoju Krakowa "Tu chcę żyć. Kraków 2030.", źródło:  
[https://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=94892](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=94892)
  - programu Rozwoju Kultury w Krakowie do roku 2030, źródło:  
[https://www.bip.krakow.pl/?dok\\_id=26654](https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=26654)
- ✓ do zagospodarowania i zrewitalizowania wydzierżawionej Nieruchomości według swojej koncepcji, która to musi być zgodna z przepisami prawa i wyżej wymienionym raportem, dokumentem strategii rozwoju i programem rozwoju kultury oraz ze szczególnym uwzględnieniem przepisów sanitarnych, ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony zabytków;
- ✓ organizacji lub współorganizacji w ciągu każdych 12 miesięcy dzierżawy na Nieruchomości minimum 40 wydarzeń kulturalnych, edukacyjnych lub społecznych (w szczególności organizuje wystawy, koncerty, targi, wernisaże);
- ✓ zagospodarowania i rewitalizacji Nieruchomości w sposób uwzględniający układ urbanistyczny Wesołej, który to układ jest wpisany do rejestru zabytków prowadzonego przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr rej. A-650 z 16 lutego 1984 r. ;
- ✓ udostępnienia nieodpłatnie nie mniej niż 10% przestrzeni zabudowań występującej w przestrzeni Obiektu na wydarzenia organizowane przez organizacje pozarządowe, organizacje kulturalne lub społeczne w zakresie co najmniej 15 wydarzeń w danym roku kalendarzowym obowiązywania umowy;
- ✓ umożliwienie nieodpłatnie Wydierżawiającemu organizację co najmniej 2 wydarzeń w danym roku kalendarzowym obowiązywania umowy w sposób i na zasadach określonych w drodze odrębnego porozumienia;
- ✓ przygotowania i sfinansowania we własnym zakresie projektów zapewnienia bezpieczeństwa zdrowia i życia dla osób przebywających i korzystających z Nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów p.poż, BHP, ochrony Nieruchomości i osób tam przebywających zgodnie z ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 r. o ochronie osób i mienia, a w przypadku zakwalifikowania zdarzeń do kategorii imprez w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych również postanowień tej ustawy;
- ✓ Uzgodnienia z Wydierżawiającym Projektu Zagospodarowania Nieruchomości oraz Projektu organizacji ruchu dla Nieruchomości.

**Załącznik nr 2 do Umowy Dzierżawy z dnia .....**  
**Specyfikacja Kar Umownych**

Kary umowne należy traktować, jako wielokrotność kwoty bazowej, która w dniu podpisania umowy wynosi 1000 (jeden tysiąc) złotych.

Indeksacja kwoty bazowej następuje na zasadach opisanych w Umowie Dzierżawy.

**KARY W ZAKRESIE TERMINOWEJ REALIZACJI OPF/REALIZACJI ZAPISÓW  
UMOWY DZIERŻAWY**

| KARA Z TYTUŁU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | OKRES<br>NALICZANANIA                | KROTNOŚĆ KWOT<br>BAZOWYCH |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| BRAK TERMINOWEGO PRZEKAZANIA<br>WYDZIERŻAWIAJĄCEMU NASTĘPUJĄCYCH<br>DOKUMENTÓW: <ul style="list-style-type: none"><li>• WPŁATA KAUCJI</li><li>• GWARANCJA NALEŻYTEGO<br/>WYKONANIA UMOWY</li><li>• POLISY UBEZPIECZENIOWE</li><li>• OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ<br/>EGZEKUCJI</li><li>• RAPORT Z POSTĘPU PRAC</li><li>• INNYCH DOKUMENTÓW</li></ul> | ZA KAŻDY DZIEŃ<br>TRWANIA NARUSZENIA | 1                         |



## KARY W ZAKRESIE BIEŻĄCEGO WYWIAZYWANIA SIĘ Z UMOWY DZIERŻAWY

| KARA Z TYTUŁU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | OKRES NALICZANIA                  | KROTNOŚĆ KWOT BAZOWYCH |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| BRAK OŚWIADCZENIA O PRZYCHODACH (ZARÓWNO MIESIĘCZNEGO JAK I ROCZNEGO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA | 2                      |
| PODDZIERŻAWA BEZ UZYSKANIA PISEMNEJ ZGODY WYDZIERŻAWIAJĄCEGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ZA WYKRYCIE NARUSZENIA            | 25                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA | 1                      |
| NIEWŁASCIWE URZYSKANIE TERENU NIERUCHOMOŚCI, w tym:<br>• BRAK BĄDŹ NIEWŁASCIWE SPRZĄTANIE I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA | 4                      |
| NIEWŁASCIWE ZAGOSPODAROWANIE I EKSPLOATACJA w tym min. zaniedbanie następujących obowiązków:<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>utrzymywanie w pełnej sprawności kanalizacji wraz z urządzeniami czyszczącymi (separatory) i pozostałych elementów typu ścieki betonowe, przepusty, zbiorniki osadowe itp. utrzymywanie nawierzchni, naprawa ubytków,</li> <li>pielęgnacja i koszenie zieleńców i trawników, utrzymanie wysokiego standardu zadrzewienie i zakrzaczenia, w szczególności poprzez podlewanie, wymianę chorych i suchych roślin, usuwanie suchych liści, nawożenie, stosowanie środków ochrony roślin, etc.,</li> <li>utrzymywanie, naprawa lub wymiana ogrodzenia wyznaczającego teren Inwestycji w sytuacji w której OPF przewiduje instalowanie ogrodzenia,</li> <li>utrzymanie oświetlenia Inwestycji (utrzymanie wszystkich źródeł światła w stałej sprawności),</li> <li>utrzymanie miejsc zielonych w stanie zapewniającym bezpieczeństwo i wygodę użytkownikom (w tym dbanie o czystość placu oraz jego funkcjonalność),</li> <li>bieżący monitoring stanu technicznego i czystości Nieruchomości oraz wykonywanie poleceń podanych przez Wydierżawiającego w tym zakresie, wykonywanie niezbędnych badań i pomiarów,</li> <li>zapewnienie bezpieczeństwa w obrębie Nieruchomości, podejmowanie czynności w celu zmniejszenia ryzyka wystąpienia podobnych zdarzeń,</li> <li>zapewnienie przestrzegania przepisów porządkowych oraz utrzymywania bezpieczeństwa i porządku publicznego na terenie Nieruchomości,</li> </ul> | ZA KAŻDY DZIEŃ TRWANIA NARUSZENIA | 1                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• zapewnienie bezpieczeństwa w obrębie Nieruchomości, podejmowanie czynności w celu zmniejszenia ryzyka wystąpienia podobnych zdarzeń,</li> <li>• zapewnienie przestrzegania przepisów porządkowych oraz utrzymywania bezpieczeństwa i porządku publicznego na terenie Nieruchomości,</li> <li>• zapewnienie posiadania wymaganych prawem pozwoleń, opinii, zezwoleń itd. organów administracji publicznej, w szczególności Urzędu Miasta Krakowa oraz Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,</li> <li>• gospodarka odpadami w obrębie Nieruchomości zapewniająca wysoki standard ochrony środowiska,</li> <li>• utrzymanie budynków (w tym instalacji wewnętrznych), urządzeń, infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej we właściwym stanie technicznym (sprawne) i czystościowym w sposób zapewniający prawidłowe, bezpieczne i estetyczne użytkowanie,</li> <li>• bezzwłoczne podejmowanie remontów i napraw w celu niedopuszczenia do pogorszenia standardu obiektów znajdujących się na Nieruchomości,</li> <li>• utrzymanie pełnej sprawności hydrantów ppoż. i punktów czerpania wody,</li> <li>• utrzymanie w czystości całego terenu Nieruchomości (zbieranie i usuwanie śmieci, ciągłe zapewnianie materiałów higienicznych w toaletach, zapewnienie wymaganej / wystarczającej ilości koszy na śmieci.</li> <li>• zainstalowanie na elewacji lub na częściach wspólnych Nieruchomości nośnika informacji wizualnej lub naruszenie zapisów uchwały Nr CXV/1547/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Stare Miasto (z późn. zm.);</li> <li>• uruchomienie na terenie Nieruchomości – bez zgody Wydzierżawiającego - jednej z niżej wymienionych działalności: <ul style="list-style-type: none"> <li>- punkt sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shop, agencję towarzyską lub klub nocny typu go-go oferujący występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu, itp.,</li> <li>- w zakresie gier hazardowych bez wymaganego zezwolenia (koncesji), o którym mowa we właściwej ustawie o grach hazardowych,</li> <li>- wprowadzenie do sprzedaży dopalacze i inne tego typu substancje pochodzenia naturalnego lub syntetycznego działające na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających oraz środki zastępcze nie będące żywnością (dopalacze i inne tego typu substancje),</li> <li>- prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych w godzinach od 23<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>, w oparciu o zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży,</li> </ul> </li> <li>• naruszenie przez Dzierżawcę pozostałych obowiązków przewidzianych w OPF</li> </ul> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|