

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Chorzowie, w dniu ..... 2022 r., pomiędzy:

**Park Śląski S.A.** z siedzibą w Chorzowie (41-501), Aleja Różana 2, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Katowice - Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego KRS: 0000169777, NIP: 627-001-21-63, REGON: 000150194, Kapitał zakładowy: 94 777 980,00 zł - wpłacony w całości, reprezentowaną przez:  
Pawła Bilangowskiego – Prezesa Zarządu,  
Macieja Gabrysia – Wiceprezesa Zarządu,

zwaną dalej: „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....  
.....

reprezentowana przez:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

zwanymi dalej także z osobna „**Stroną**” lub łącznie „**Stronami**”.

Zważywszy, że:

- Wydierżawiający przeprowadził postępowanie, w tym licytację ustną, dotyczące możliwości zawarcia umowy dzierżawy terenu w celu świadczenia usług w zakresie.....
- Dzierżawca w toku przeprowadzonego postępowania (licytacji) złożył najkorzystniejszą ofertę. Strony postanowiły, co następuje:

### § 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy (dalej „Umowa”) jest określenie zobowiązań Stron wynikających z oddania w dzierżawę przez Wydierżawiającego na rzecz Dzierżawcy terenu w Parku Śląskim w Chorzowie o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>, (dalej: „Teren”) zgodnie z mapą stanowiącą Załącznik nr 3 do Umowy, na którym Dzierżawca prowadził będzie działalność w zakresie .....
2. Strony postanawiają zmienić pkt 3.6 Ogólnych Warunków Umowy (dalej: „OWU”) w ten sposób, że w okresie adaptacyjnym, Dzierżawca zobowiązuje się wykonać adaptację terenu, remont budynku oraz uzyskać pozytywną opinię otrzymaną w ramach aktualnego przeglądu technicznego. Remont oraz adaptacja zostaną wykonane starannie i na koszt Dzierżawcy. Okres adaptacyjny może trwać 9 miesięcy z możliwością przedłużenia do 12 miesięcy. Podczas trwania remontu i adaptacji możliwe będzie prowadzenie działalności z wykorzystaniem kontenerów sanitarnych a podmiot wyłoniony w Konkursie będzie opłacał Czysznz Adaptacyjny w wysokości:

- a) 30% miesięcznego czynszu w przypadku nie prowadzenia działalności,
- b) 60% miesięcznego czynszu w przypadku prowadzenia działalności.

W przypadku wydłużenia remontu czynsz wzrośnie do 75% ostatecznie wylicytowanej stawki. Szczegółowy zakres prac adaptacyjnych zostanie określony zgodnie z zasadami określonymi w OWU.

3. Dzierżawca jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Wyzierżawiającego o zakończeniu okresu adaptacyjnego. Po pisemnym powiadomieniu Wyzierżawiającego, zostanie sporządzony protokół zakończenia prac adaptacyjnych, po podpisaniu którego Dzierżawca będzie mógł rozpocząć prowadzenie działalności.
4. Treść wzajemnych praw i obowiązków Stron reguluje niniejsza Umowa oraz OWU, stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy, jako integralna część niniejszej Umowy.
5. Niniejsza Umowa zostaje zawarta pod warunkiem wniesienia zabezpieczeń płatności, o których mowa w OWU, przy czym niniejszym Strony postanawiają, że w ramach niniejszej Umowy zabezpieczenie, o którym mowa w pkt 10.1 OWU, może mieć wyłącznie formę kaucji pieniężnej tam opisanej. Kaucja nie może zostać zastąpiona inną formą zabezpieczenia, bez uprzedniej, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zgody Wyzierżawiającego.
6. Nieruchomość zostanie przez Wyzierżawiającego wydana Dzierżawcy nie wcześniej niż następnego dnia po dacie doręczenia Wyzierżawiającemu zabezpieczeń, o których mowa w OWU.

## § 2

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość do używania i pobierania pożytków na okres ..... lat od momentu przekazania terenu, tj. podpisania protokołu przekazania.
2. Dzierżawca zobowiązuje się z tytułu dzierżawy, o której mowa w ust. 1 powyżej, wpłacać przelewem na rachunek bankowy Wyzierżawiającego każdego miesiąca czynsz dzierżawny w kwocie ..... zł netto (słownie: .....)  
powiększony o należny podatek VAT.
3. W okresie adaptacyjnym Dzierżawca będzie opłacał czynsz adaptacyjny:
  - a) w przypadku nie prowadzenia działalności w wysokości 30% miesięcznego czynszu tj. .... (słownie: .....)  
powiększony o należny podatek VAT.
  - b) w przypadku prowadzenia działalności w wysokości 60% miesięcznego czynszu tj. .... (słownie: .....)  
powiększony o należny podatek VAT.
  - c) W przypadku wydłużenia remontu (powyżej 9 miesięcy) czynsz wzrośnie do 75 % miesięcznego czynszu.
4. Dzierżawca zobowiązuje się ponosić również na konto Wyzierżawiającego opłaty z tytułu: równowartości 1/12 rocznego podatku od nieruchomości uiszczanego przez Wyzierżawiającego na rzecz właściwego organu podatkowego, zgodnie ze złożoną przez Wyzierżawiającego deklaracją na podatek od nieruchomości (przy czym dla potrzeb niniejszej Umowy będzie ona uznana za wartość netto, do której należy doliczyć podatek od towarów i usług), która to równowartość na dzień zawarcia niniejszej Umowy wynosi ..... netto (słownie .....).
5. Poza Czynnem oraz Czynnem Adaptacyjnym Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania opłat za media oraz inne należności o charakterze pieniężnym, według poniższego wyszczególnienia oraz zgodnie z OWU.

- a. energia elektryczna - Dzierżawca zobligowany jest do złożenia wniosku o przyłączenie do Operatora Energetycznego. Dzierżawca we własnym zakresie zawrze odrębną umowę z operatorem energetycznym na dostawę energii elektrycznej,
  - b. woda i ścieki – na podstawie odczytów wodomierza Wydierżawiający będzie wystawiał fakturę VAT. Rozliczanie według stawek uiszczanych przez Wydierżawiającego na rzecz dostawców mediów, powiększonych o opłatę eksploatacyjną,
  - c. odpady stałe – Dzierżawca we własnym zakresie zawrze umowę na wywóz odpadów komunalnych z podmiotem zajmującym się odbiorem i zagospodarowaniem odpadów komunalnych.
6. Dzierżawca w przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej zobowiązany jest do zamontowania separatora do tłuszczów.
  7. Dzierżawca zobowiązuje się posiadać przez cały okres obowiązywania Umowy umowę ubezpieczenia (polisę) odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą i posiadany mieniem, w tym obejmującą odpowiedzialność dzierżawcy, z sumą ubezpieczenia zgodną z punktem 11.7. OWU, nie niższą niż w kwocie 200.000,00 zł.
  8. Dzierżawca przedstawi koncepcję działalności o którym mowa w OWU, który będzie stanowił Załącznik nr 3 niniejszej Umowy.
  9. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się szczegółowo ze stanem Nieruchomości i nie wnosi do niej żadnych zastrzeżeń. Nieruchomość zostaje przyjęta przez Dzierżawcę w stanie przydatnym do umówionego użytku, określonym przez protokół przekazania Nieruchomości stanowiący Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.
  10. Strony oświadczają, że nakłady poniesione przez Dzierżawcę, w tym w odniesieniu do adaptacji terenu i remontu, o którym mowa w § 1 ust. 2 Umowy, nie będą podlegały zwrotowi na rzecz Dzierżawcy, a Dzierżawca oświadcza, iż nie będzie zgłaszał jakichkolwiek roszczeń dotyczących zwrotu poniesionych nakładów. W zakresie usunięcia nakładów i skutków pozostawienia nakładów przez Dzierżawcę zastosowanie znajdują postanowienia OWU.
  11. W przypadku gdy Dzierżawca na dzierżawionym terenie wykona nakłady powodujące powstanie nowych budowli lub zmianę wartości już istniejących budowli, powiadomi on Wydierżawiającego o powyższym w terminie 7 dni od daty zakończenia prac, w celu uaktualnienia wartości deklarowanych do podatku od nieruchomości.
  12. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności przez Dzierżawcę, przez nieprowadzenie działalności na Nieruchomości w myśl OWU, rozumie się nieprowadzenie działalności zgodnej z celem Umowy przez okres co najmniej 2 miesięcy.
  13. Wydierżawiający zastrzega, że w przedmiocie najmu nie może być wykonywana działalność podstawowa ani towarzysząca polegająca na:
    - a. sprzedaży tzw. dopalaczy i innego tego typu substancji pochodzenia naturalnego lub syntetycznego, (działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających) oraz środków zastępczych nie będących żywnością,
    - b. prowadzeniu agencji towarzyskich, punktów sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shop, klubów nocnych typu go-go oferujących występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu, itp.,
    - c. prowadzeniu działalności w zakresie gier hazardowych.
  14. Dzierżawca nie będzie pobierał opłat za parkowanie samochodów na terenie objętym Umową Dzierżawy.

### § 3

1. Osoby upoważnione do kontaktu w sprawie wykonania Umowy:
  - a. ze strony Wydierżawiającego:
    - Anna Chuptys (tel. 666031127, email: [anna.chuptys@parkslaski.pl](mailto:anna.chuptys@parkslaski.pl)),
    - .....
  - b. ze strony Dzierżawcy: .....
2. W przypadku zmiany adresu każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę o nowym adresie. Zawiadomienie staje się skuteczne następnego dnia od daty jego dostarczenia drugiej Stronie. W przypadku braku zawiadomienia, oświadczenia nadane na poprzedni adres będą uznawane za doręczone.

### § 4

1. Stosunek dzierżawy będzie regulowany na zasadach określonych w niniejszej Umowie i jej załącznikach, w tym w szczególności w OWU. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy Umową a jej załącznikami, w tym pomiędzy Umową a OWU, wiążące dla Stron będą postanowienia Umowy. W przypadku rozbieżności pomiędzy OWU, a innymi załącznikami do Umowy, wiążące dla Stron będą postanowienia OWU.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z postanowieniami OWU i jednocześnie wyraża zgodę na włączenie treści OWU do niniejszej Umowy. Dzierżawca oświadcza również, że zapoznał się z Załącznikami wskazanymi w treści Umowy i w treści OWU, które stanowią integralną część Umowy i są dla niego wiążące.
3. Dzierżawca przed podpisaniem Umowy zapoznał się z udostępnionymi mu przez Wydierżawiającego procedurami i regulaminami obowiązującymi na terenie Parku Śląskiego S.A. w Chorzowie. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, za swoje działania lub zaniechania, które naruszają procedury i regulaminy udostępnione Dzierżawcy przez Wydierżawiającego zgodnie z powyższymi zasadami, co oznacza w szczególności, że brak zapoznania się z treścią otrzymanej wiadomości nie wyłącza ww. odpowiedzialności. Zmiana procedur i regulaminów według powyższych reguł nie wymaga zmiany niniejszej Umowy w formie aneksu.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do spełnienia warunków sanitarno-epidemiologicznych zgodnie przepisami Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii oraz do rozporządzeń, którymi powyższe rozporządzenie zostanie zmienione lub zastąpione, oraz innych warunków sanitarno-epidemiologicznych wynikających z odrębnych przepisów.
5. Strony uzgadniają, że każda zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień OWU. W przypadku zmiany OWU przez Wydierżawiającego, zmiana ta wchodzi w życie w terminie miesiąca od daty zawiadomienia Dzierżawcy o zmianie OWU. W terminie tym Dzierżawca ma prawo złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy, którego skutek występuje z upływem tego terminu.
6. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy i OWU zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych przepisów prawa polskiego.
7. Wszelkie spory wynikłe w trakcie realizacji Umowy Strony będą starały się rozwiązać polubownie, a gdy okaże się to niemożliwe, poddadzą je pod rozstrzygnięcie sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Wydierżawiającego.

8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

## § 5

Następujące załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy:

- Załącznik nr 1 – mapa Nieruchomości,
- Załącznik nr 2 – Ogólne Warunki Dzierżawy wraz z załącznikami
- Załącznik nr 3 – Koncepcja prowadzenia działalności,
- Załącznik nr 4 – Protokół przekazania Nieruchomości.

**DZIERŻAWCA**

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

## Ogólne Warunki Umowy

### 1. Przedmiot Ogólnych Warunków

- 1.1. Na podstawie Umowy i niniejszych Ogólnych Warunków Umowy (OWU) Park Śląski S.A. z siedzibą w Chorzowie (41-501), Aleja Różana 2, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Katowice - Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego KRS: 0000169777, NIP: 627-001-21-63, REGON: 000150194, Kapitał zakładowy: ..... zł, oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomości z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej, w zakresie każdorazowo określonym w regulaminie danego postępowania.

### 2. Definicje

W Umowie oraz niniejszych OWU pojęcia pisane wielką literą mają znaczenie określone poniżej i należy je w ten sposób interpretować, chyba że z postanowień Umowy wyraźnie wynika co innego:

- 2.1. „Wydzierżawiający” – oznacza podmiot zdefiniowany w pkt 1.1. OWU.
- 2.2. „Dzierżawca” – oznacza podmiot wyłoniony w Konkursie, z którym zawierana jest Umowa.
- 2.3. „Umowa” – oznacza umowę dzierżawy, określającą warunki szczególne dzierżawy, do którego niniejsze OWU stanowią integralny załącznik.
- 2.4. „OWU” – oznacza niniejszy dokument stanowiący integralny załącznik do Umowy, określający podstawowe zasady dzierżawy,
- 2.5. „Załącznik” – oznacza inne dokumenty załączone do Umowy.
- 2.6. „Strony” – oznacza Wydierżawiającego i Dzierżawcę.
- 2.7. „Nieruchomość” – oznacza nieruchomość podlegającą dzierżawie.
- 2.8. „Sezon” – oznacza okres od kwietnia do września każdego roku.
- 2.9. „Czynsz” – oznacza kwotę należną Wydierżawiającemu z tytułu dzierżawy Nieruchomości, w tym także w Okresie Adaptacyjnym,
- 2.10. „Park Śląski” – obszar wchodzący w skład Parku Śląskiego S.A. w Chorzowie.

### 3. Przedmiot Umowy

- 3.1. Przedmiotem Umowy jest określenie zobowiązań Stron wynikających z wydierżawienia przez Wydierżawiającego Dzierżawcy Nieruchomości w Parku Śląskim w Chorzowie, o powierzchni określonej w Umowie, zgodnie z mapą stanowiącą Załącznik nr 1 do Umowy, na którym Dzierżawca prowadził będzie działalność w zakresie określonym w Umowie, zgodnie z koncepcją prowadzenia działalności uzgodnioną z Wydierżawiającym, która stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.
- 3.2. Dzierżawca powinien jednocześnie powstrzymać się od zakłócania korzystania przez innych użytkowników, w tym Wydierżawiającego i innych dzierżawców, z pozostałych nieruchomości Wydierżawiającego na terenie Parku Śląskiego.
- 3.3. Dzierżawca zobowiązuje się do terminowego regulowania należności z tytułu Czynszu w Okresie Adaptacyjnym, Czynszu i innych kwot wynikających z Umowy.
- 3.4. Dzierżawca powstrzyma się od jakichkolwiek działań, które mogą spowodować niedogodności w funkcjonowaniu Parku Śląskiego, uszkodzenia Nieruchomości lub Parku Śląskiego, niemożność prowadzenia działalności przez któregokolwiek z pozostałych

- użytkowników Parku Śląskiego (w tym Wydierżawiającego i innych dzierżawców) lub które mogą narazić ich na niebezpieczeństwo, nie będzie przechowywać na Nieruchomości żadnych niebezpiecznych przedmiotów (z wyjątkiem tych niezbędnych do prowadzenia działalności określonej Umową, które winny być zabezpieczone przed dostępem osób trzecich), wykorzystywać Nieruchomości do jakiegokolwiek celu nielegalnego lub nieetycznego, ani też jakiegokolwiek działalności niebezpiecznej, szkodliwej, uciążliwej dla innych użytkowników, w tym Wydierżawiającego i innych kontrahentów Wydierżawiającego.
- 3.5. Dzierżawca przejmując Nieruchomość od Wydierżawiającego oświadcza, iż znany jest mu stan prawny oraz architektoniczno-techniczny Nieruchomości i że akceptuje ten stan oraz nie wnosi do niego zastrzeżeń.
  - 3.6. Dzierżawca ma prawo w terminie nie dłuższym niż wskazany w Umowie przeprowadzić prace adaptacyjne na Nieruchomości (Okres Adaptacyjny).
  - 3.7. Powierzchnia Nieruchomości wskazana w Umowie została określona na podstawie wewnętrznej dokumentacji, według stanu, w jakim Nieruchomość znajdowała się w dniu podpisania Umowy.
  - 3.8. W przypadku każdej zmiany powierzchni w Nieruchomości w toku obowiązywania Umowy, dokonywany będzie obmiar zmienionej powierzchni, na zasadach określonych w **punkcie 14.6 i 14.7 OWU**, z którego zostanie sporządzony odpowiedni protokół kontrolnego obmiaru. Powierzchnia określona w tym protokole będzie stanowić podstawę do wyliczenia Czyszu.
  - 3.9. Dzierżawca zobowiązuje się, że będzie korzystać z wyposażenia, urządzeń i instalacji będących na terenie Nieruchomości służących do funkcjonowania obiektów zlokalizowanych na Nieruchomości, w tym także ewentualnej instalacji przeciwpożarowej, zgodnie z ich przeznaczeniem i wymaganiami technicznymi w tym zakresie oraz będzie przestrzegał zasad ich prawidłowej eksploatacji, a ponadto będzie zobowiązany do ich konserwacji i utrzymania w sprawności technicznej. W przypadku uszkodzenia urządzeń lub instalacji spowodowanego ich nieprawidłową eksploatacją przez Dzierżawcę lub przez osoby trzecie wprowadzone przez niego na teren Nieruchomości, zastosowanie będzie miał **punkt 6.6. OWU**
  - 3.10. Dzierżawca jest zobowiązany do wyposażenia Nieruchomości w odpowiednią liczbę i rodzaj gaśnic spełniających wymagania Polskich Norm oraz do utrzymywania ich w sprawności technicznej, a także przestrzegania pozostałych przepisów dotyczących bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
  - 3.11. Wszelkie naprawy i konserwacje Nieruchomości obciążają Dzierżawcę, w tym w szczególności, ale nie tylko, wymiana źródeł światła, opraw oświetleniowych, naprawy podłóg, drzwi i okien wraz z oszkleniem, malowanie ścian, wymiany wykładziny podłogowej, naprawy instalacji i urządzeń technicznych zgodnie z wymaganiami dokumentacji techniczno-ruchowej tych instalacji i urządzeń, zapewniających korzystanie z ogrzewania Nieruchomości, dopływu i odpływu wody oraz z oświetlenia, czyszczenia okapów, kanałów wentylacyjnych i kuchennych wentylatorów wyciągowych, utrzymywanie nawierzchni i terenów zielonych na Nieruchomości.
  - 3.14. W okresie trwania umowy Dzierżawca będzie wykonywał, w uzgodnieniu z Wydierżawiającym, naprawy, które są konieczne do utrzymania dzierżawionego budynku i terenu wchodzących w skład Nieruchomości, w prawidłowym stanie technicznym, na własny koszt i ryzyko, bez roszczeń o zwrot od Wydierżawiającego poniesionych na ten cel nakładów.

- 3.15. Dzierżawca zobowiązuje się również wykorzystywać przedmiot dzierżawy zgodnie z normami wynikającymi z przepisów prawa i zasadami prawidłowej gospodarki oraz uzyskać i przedstawić na wezwanie Wydierżawiającego wymagane przepisami prawa zgody, zezwolenia, dopuszczenia, itp. niezbędne do użytkowania przedmiotu dzierżawy i prowadzenia na nim działalności, w tym w zakresie prawa budowlanego (w szczególności: protokoły z przeglądu przewodów kominowych - dymowe, spalinowe i wentylacyjne, protokoły z badania instalacji elektrycznej i odgromowej, protokoły z przeglądu podręcznego sprzętu ppoż., protokoły z pomiarów natężenia oświetlenia awaryjnego oraz inne, do przedłożenia których Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę, a których obowiązek posiadania/wykonania wynika z przepisów prawa).
- 3.16. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania terenów zielonych znajdujących się na terenie Nieruchomości, w tym rosnących tam drzew i krzewów, w prawidłowym stanie estetyczno-wizualnym oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie. Działania podejmowane przez Dzierżawcę dotyczące terenów zielonych nie mogą naruszać przewidzianych przepisami prawa procedur postępowania, w szczególności w zakresie wycinki drzewostanu, pielęgnacji koron, karczowania krzewów. Działania takie muszą zostać każdorazowo poprzedzone uzyskaniem pisemnej zgody Wydierżawiającego co do ich zakresu i charakteru, a także zezwoleń od właściwych organów administracji publicznej, których kopie, potwierdzone za zgodność z oryginałem, Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydierżawiającemu niezwłocznie po ich uzyskaniu. Koszty powstałe w związku z takimi działaniami obciążają w całości Dzierżawcę.
- 3.17. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia książki obiektu oraz dokonywania przeglądów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a także umożliwienia Wydierżawiającemu wglądu do niej na każde jego wezwanie oraz wydania jej Wydierżawiającemu po zakończeniu dzierżawy.
- 3.18. Wydierżawiający oświadcza, że w ramach niniejszej Umowy, nie jest podmiotem dostarczającym usługi w zakresie dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu lub odbioru odpadów, które to usługi Dzierżawca winien zlecić odpowiednim podmiotom.

#### **4. Okres dzierżawy**

- 4.1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość do używania i pobierania pożytków na okres, który wynika z Umowy, z zastrzeżeniem postanowień poniżej.
- 4.2. W przypadku konieczności przeprowadzenia prac adaptacyjnych Nieruchomości, uzgodnionych przez Dzierżawcę z Wydierżawiającym, Umowa może wskazywać Okres Adaptacyjny, w czasie którego Dzierżawca może prowadzić prace remontowo-budowlane na terenie Nieruchomości, który zostanie zakończony podpisaniem przez Strony „Protokołu zakończenia prac adaptacyjnych”.

#### **5. Czynnosc**

- 5.1. Dzierżawca zobowiązuje się z tytułu dzierżawy płacić przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego prowadzony przez ING Bank Śląski S.A. nr konta: 90 1050 1214 1000 0010 0000 0685, Czynnosc w Okresie Adaptacyjnym lub Czynnosc w kwocie określonej w Umowie i niniejszych OWU. Płatność będzie następowała w każdym miesiącu dzierżawy, z góry, do 10. dnia każdego miesiąca.
- 5.2. Za datę dokonania płatności uważa się datę zaksięgowania poszczególnych płatności na rachunku bankowym Wydierżawiającego.



- 5.3. Wyzierżawiający wystawiał będzie Dzierżawcy faktury VAT według obowiązujących przepisów. Kwota Czynszu wskazana w Umowie stanowi kwotę netto, do której należy doliczyć odpowiednią stawkę podatku od towarów i usług.
- 5.4. Obowiązek zapłaty Czynszu jest niezależny od faktu, czy Nieruchomość wykorzystywana będzie przez Dzierżawcę do prowadzenia działalności przez cały okres dzierżawy, czy tylko przez jej część, z zastrzeżeniem wskazanego w Umowie Okresu Adaptacyjnego.
- 5.5. Dzierżawca zobowiązany będzie do płatności Czynszu od dnia podpisania „Protokołu przekazania”. W przypadku, gdy okres obowiązywania dzierżawy w danym miesiącu jest krótszy niż miesiąc kalendarzowy, Czynsz za taki miesiąc jest równy iloczynowi liczby dni dzierżawy w danym miesiącu i 1/30 Czynszu.
- 5.6. Dzierżawca nie ma prawa do obniżania, zatrzymania lub odmawiania zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie należnego Czynszu lub wszelkich innych należności wynikających z warunków Umowy, jak również do potrąceń kwot na poczet roszczeń, które może zgłaszać w stosunku do Wyzierżawiającego, jeżeli roszczenia takie są przedmiotem sporu lub nie zostały zasądzone na mocy prawomocnego orzeczenia właściwego sądu.
- 5.7. W razie prowadzenia przez Dzierżawcę na terenie Nieruchomości prac adaptacyjnych w okresie od dnia podpisania „Protokołu przekazania” do dnia bezpośrednio poprzedzającego dzień podpisania „Protokołu zakończenia prac adaptacyjnych”, Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczania miesięcznego Czynszu w Okresie Adaptacyjnym w wysokości określonej w Umowie.
- 5.8. W przypadku gdy Dzierżawca nie zakończy prac adaptacyjnych w terminie, o którym mowa w **pkt 4.2 OWU** lub w terminie uzgodnionym z Wyzierżawiającym i będzie prowadził te prace po tych terminach, Dzierżawca zobowiązany będzie do płatności Czynszu zamiast dotychczasowego Czynszu w Okresie Adaptacyjnym.
- 5.9. Czynsz w Okresie Adaptacyjnym oraz Czynsz będą waloryzowane corocznie, poprzez zmianę stawek za jeden (1) metr kwadratowy powierzchni Nieruchomości w lutym każdego roku obowiązywania Umowy, począwszy od 1 lutego następnego roku po dacie zawarcia Umowy, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok, wyłącznie jeśli wskaźnik ten będzie miał wartość dodatnią. Nowa wysokość Czynszu w Okresie Adaptacyjnym oraz Czynszu powstała w związku z przeprowadzoną waloryzacją będzie obowiązywała pomiędzy Stronami automatycznie bez konieczności wprowadzania zmian do Umowy. W przypadku, jeśli przekazanie Nieruchomości nastąpi w terminie późniejszym niż pierwsza waloryzacja, o której mowa powyżej, wartość Czynszu na dzień przekazania Nieruchomości będzie odpowiadać kwocie Czynszu z uwzględnieniem waloryzacji tego czynszu, na podstawie powyższego wskaźnika.
- 5.10. Niezależnie od powyższego, Czynsz w Okresie Adaptacyjnym oraz Czynsz będą waloryzowane każdorazowo w przypadku zmiany wartości rocznego podatku od nieruchomości uiszczanego przez Wyzierżawiającego na rzecz właściwego organu podatkowego, zgodnie ze złożoną przez Wyzierżawiającego deklaracją podatkową na podatek od nieruchomości lub decyzją właściwego organu podatkowego w tym przedmiocie, o wartość różnicy pomiędzy dotychczasową a nową wysokością podatku od Nieruchomości, przy uwzględnieniu, że w skład Czynszu w Okresie Adaptacyjnym lub Czynszu w każdym miesiącu wchodzi 1/12 równowartości podatku od Nieruchomości. Ponadto, Czynsz w Okresie Adaptacyjnym oraz Czynsz będą waloryzowane każdorazowo po zawarciu przez Wyzierżawiającego nowej polisy ubezpieczeniowej od nieruchomości

albo zmiany stawki składki w ramach polisy ubezpieczeniowej od nieruchomości, która jest objęta Umową, na analogicznych zasadach jak w przypadku podatku od nieruchomości, o którym mowa powyżej. Nowe wysokości składników Czynszu w Okresie Adaptacyjnym oraz Czynszu, o których mowa powyżej, obowiązują automatycznie, bez konieczności wprowadzania zmian do Umowy.

- 5.11. Oprócz opłat czynszowych Dzierżawca jest zobowiązany płacić na rzecz Wydierżawiającego opłaty dodatkowe według stawek określonych przez Wydierżawiającego (np. za dostawy mediów takie jak doprowadzanie wody, odprowadzanie ścieków, korzystanie z parkingów), według stawek uiszczanych przez Wydierżawiającego na rzecz dostawców mediów, powiększonych o opłatę eksploatacyjną określoną w uchwale Zarządu Spółki Wydierżawiającego (w przypadku mediów), a w przypadku pozostałych opłat - w cenniku Wydierżawiającego lub Regulaminach obowiązujących na terenie Parku Śląskiego. W przypadku zmiany omawianej uchwały, cennika lub regulaminów, nowe postanowienia uchwały, cenniki lub regulaminy obowiązywać będą automatycznie bez konieczności wprowadzania zmian do Umowy.
- 5.12. Opłaty dodatkowe będą płatne przez Dzierżawcę na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w fakturze w terminie czternastu (14) dni od daty wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.
- 5.13. Kwota Czynszu w Okresie Adaptacyjnym, Czynszu, równowartości podatku od nieruchomości oraz opłat dodatkowych jest kwotą netto i Wydierżawiający doliczy do nich podatek VAT według obowiązujących przepisów.
- 5.14. Za opóźnienie Dzierżawcy w zaplacie wszelkich należności wynikających z Umowy, Czynszu w Okresie Adaptacyjnym, Czynszu i opłat dodatkowych, Wydierżawiający ma prawo naliczyć odpowiednie odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, liczone od dnia wymagalności płatności do dnia uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego wymaganą należnością oraz opłaty wynikające z ustawy przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
- 5.16. W przypadku wprowadzenia nowych przepisów prawa o charakterze lokalnym lub ogólnopolskim, a także zaistnienia innych zdarzeń prawnych lub administracyjnych, które nakładalyby na Wydierżawiającego dodatkowe obciążenia finansowe w wysokości zmieniającej na niekorzyść Wydierżawiającego ustaloną Umową proporcję Czynszu w Okresie Adaptacyjnym lub Czynszu do całości aktualnie ponoszonych przez Wydierżawiającego obciążeń finansowych w związku z przedmiotem dzierżawy, Wydierżawiający uprawniony będzie do wypowiedzenia z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, dotychczasowej wysokości czynszu dzierżawnego, z jednoczesnym przedstawieniem Dzierżawcy nowej wysokości czynszu dzierżawnego wyliczonego tak, aby zachować ustaloną Umową proporcję, o której mowa w zdaniu poprzednim. Nie przyjęcie przez Dzierżawcę nowej stawki równoznaczne jest z wypowiedzeniem Umowy przez Dzierżawcę z zachowaniem 1-miesięcznego wypowiedzenia.

## **6. Obowiązki Dzierżawcy**

- 6.1. Dzierżawca prowadzący działalność na Nieruchomości będzie zobowiązany do:
  - 6.1.1. posiadania/uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zezwoleń lub koncesji niezbędnych, do prowadzenia danego rodzaju działalności gospodarczej, w tym w zakresie prawa budowlanego

- 6.1.2. prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z ogólnymi zasadami przewidzianymi przepisami prawa, w szczególności przepisami prawa pracy, prawa skarbowego, prawa podatkowego,
- 6.1.3. wykorzystywania do prowadzenia działalności gospodarczej urządzeń posiadających wymagane przepisami prawa atesty i dopuszczenia do użytkowania ich na terytorium Polski,
- 6.1.4. zapewnienia przestrzegania na Nieruchomości przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 6.1.5. zabezpieczenia Nieruchomości, jak również mienia stanowiącego własność Dzierżawcy, na swój koszt i ryzyko,
- 6.1.6. sprzedaży wyłącznie artykułów dopuszczonych do obrotu na terytorium Polski,
- 6.1.7. utrzymywania przedmiotu dzierżawy oraz wykorzystywanych urządzeń w dobrym stanie technicznym, wizualnym i porządkowym oraz sanitarnym i przeciwpożarowym,
- 6.1.8. prowadzenia działalności z zachowaniem wszelkich zasad bezpieczeństwa,
- 6.1.9. zapewnienia wykwalifikowanych osób w zakresie obsługi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- 6.1.10. prowadzenia działalności na własne ryzyko finansowe i ekonomiczne,
- 6.1.11. przestrzegania przepisów porządkowych obowiązujących na Nieruchomościach Wydierżawiającego, ze szczególnym uwzględnieniem Regulaminu Porządkowego,
- 6.1.12. bieżącego sprzątanía Nieruchomości i wywożenia, po zakończeniu prowadzenia działalności w każdym dniu, odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością, zgodnie z wymogami prawa w zakresie selektywnego zbierania i wywozu odpadów. Za wytwórcę odpadów uznawany jest Dzierżawca, który zobowiązany jest na każde wezwanie Wydierżawiającego do przedstawienia kopii umowy na odbiór odpadów i potwierdzeń zapłaty wynagrodzenia na rzecz podmiotu odbierającego odpady, a także kart przekazania odpadów jeśli jest to wymagane,
- 6.1.13. wykorzystywania Nieruchomości wyłącznie do celu wynikającego z Umowy,
- 6.1.14. utrzymania w należytym stanie porządkowym dróg i chodników bezpośrednio przylegających do przedmiotu dzierżawy, w tym do odśnieżania w okresie zimowym,
- 6.1.15. informowania Wydierżawiającego o wszelkich okolicznościach, które mogą mieć negatywny wpływ na wypełnianie przez Dzierżawcę jego zobowiązań wobec Wydierżawiającego związanych z dzierżawą Nieruchomości,
- 6.1.16. zapewnienia, że jego personel prowadzący działalność na Nieruchomości, będzie odpowiednio wykwalifikowany, przeszkolony, kompetentny i przyjazny dla klientów oraz będzie spełniać wymagania określone aktualnie obowiązującymi przepisami, będzie korzystał z czystych strojów roboczych, odpowiednich dla punktów danego rodzaju działalności oraz będzie posługiwać się językiem polskim, a także że jego działania nie będą naruszać dobrego imienia Wydierżawiającego.
- 6.2. Dzierżawcy nie przysługuje prawo przenoszenia praw i obowiązków wynikających z Umowy na podmioty trzecie bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.
- 6.3. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może oddawać Nieruchomości do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, ani prowadzić na Nieruchomości działalności innej niż określona w Umowie.
- 6.4. Ogólne zasady poruszania się pojazdów po terenie Parku Śląskiego regulowane są wewnętrznymi zarządzeniami Wydierżawiającego. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z obowiązującymi w tym zakresie zasadami. Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę o ewentualnych zmianach powyższych zasad. Ponadto Strony ustalają, że:

- a. w przypadku gdy dojazd do przedmiotu dzierżawy wymaga poruszania się po drogach, które w organizacji ruchu pojazdów obowiązującej na terenie Parku Śląskiego objęte są zakazem ruchu, pojazdy Dzierżawcy jak i pojazdy dostawców współpracujących z Dzierżawcą, mogą dojeżdżać do przedmiotu dzierżawy i znajdować się na nim lub w jego pobliżu wyłącznie do godz. 9.00 i po godz. 18.00 każdego dnia - w pozostałym czasie winny znajdować się poza terenem Parku Śląskiego lub być pozostawione na ogólnodostępnych parkingach na terenie Parku Śląskiego;
  - b. w wypadku nieprzestrzegania postanowień określonych w pkt a powyżej, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych 00/100) za każdorazowe naruszenie - kara umowna będzie płatna w terminie 7 dni od dnia wystawienia noty obciążeniowej;
  - c. Dzierżawca wyraża zgodę na zmianę przez Wydzierżawiającego organizacji ruchu pojazdów na terenie Parku Śląskiego
- 6.5. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia wszelkich szkód w Nieruchomości lub jego sąsiedztwie, które spowoduje sam, jego goście (przez co rozumie się klientów oraz osoby zaproszone i wprowadzone przez Dzierżawcę na Nieruchomość lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność). W razie niewykonania tego obowiązku Wydzierżawiający wyznaczy Dzierżawcy termin trzech (3) dni roboczych na usunięcie tych szkód, a gdy to nie nastąpi, Wydzierżawiający może zlecić dokonanie koniecznych napraw na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Wyznaczenie powyższego terminu nie dotyczy sytuacji wymagających natychmiastowego działania dla zapobieżenia zagrożenia życia bądź zdrowia ludzkiego, kiedy to Dzierżawca jest obowiązany w jak najkrótszym możliwym czasie przystąpić do dokonania naprawy, a gdy tego nie uczyni, Wydzierżawiający jest uprawniony do dokonania naprawy na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązany jest podjąć wszelkie możliwe działania, aby zapobiec wystąpieniu szkody lub zmniejszyć jej rozmiary. Powyższe stosuje się odpowiednio do pkt 6.1.7 powyżej.
  - 6.6. Umieszczanie reklamy poza Nieruchomością (w szczególności umieszczanie oznaczeń firmowych i reklam, automatów, stojaków reklamowych, itp.), wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego i może być dokonywane wyłącznie na warunkach przez niego podanych.
  - 6.7. Na Nieruchomości Dzierżawca może reklamować wyłącznie własną działalność oferowaną na Nieruchomości oraz umieszczać swoje znaki firmowe oraz znaki firmowe produktów oferowanych na Nieruchomości. Tym samym reklamowanie i eksponowanie (w Nieruchomości jak i poza nią) innych znaków firmowych niezwiązanych z ofertą Dzierżawcy jest zakazane. Elementy reklamowe muszą odpowiadać standardom wizualnym i służyć wyłącznie na potrzeby reklamowania i promowania oferty Dzierżawcy oferowanej na Nieruchomości oraz na potrzeby wspólnych akcji prowadzonych razem z Wydzierżawiającym.
  - 6.8. W przypadku, gdy nośniki reklamowe lub elementy reklamowe nie spełniają wytycznych wymienionych w punkcie powyżej, Wydzierżawiający będzie miał prawo żądać od Dzierżawcy usunięcia lub zmiany określonej formy reklamy, a Dzierżawca jest zobowiązany ją usunąć lub zmienić bez zbędnej zwłoki.
  - 6.9. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego naruszenia przez Dzierżawcę któregośkolwiek z zobowiązań określonych w punktach 6.6 – 6.8 powyżej, Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do zaprzestania naruszenia i przywrócenia stanu zgodnego z Umową w ciągu siedmiu (7) dni od wezwania, a po bezskutecznym upływie

tego terminu będzie miał prawo do żądania od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w wysokości 1 000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) za każdy przypadek naruszenia. W przypadku nieusunięcia naruszenia w ciągu kolejnych dwóch (2) dni roboczych, kara umowna może być nakładana ponownie, aż do czasu usunięcia naruszenia, po bezskutecznym upływie każdego takiego dwudniowego okresu.

- 6.10. W razie stwierdzenia przez Wydierżawiającego zaniechania przez Dzierżawcę rozpoczęcia lub prowadzenia działalności w ogóle, pomimo obowiązywania Umowy, Dzierżawca zapłaci na rzecz Wydierżawiającego karę umowną w wysokości 20% Czynszu brutto, jednak nie mniej niż 400,00 zł (słownie: czterysta złotych), za każdy dzień nieprowadzenia działalności na Nieruchomości.
- 6.11. Dzierżawca zobowiązuje się do rejestrowania wszystkich transakcji sprzedaży dokonywanych na dzierżawionej Nieruchomości zgodnie z ogólnymi zasadami prawa, w szczególności przepisami ustawy o podatku od towarów i usług.
- 6.13. Wybór, prezentacja i jakość sprzedawanych usług, towarów posiłków lub napojów muszą spełniać wymagania stawiane przez klientów porównywalnych Nieruchomości – parków miejskich, galerii handlowych lub restauracji. Dzierżawca powinien zwracać szczególną uwagę na to, żeby ogólne wrażenie wizualne, jakie sprawia dzierżawiona Nieruchomość oraz prowadzona działalność, nie zostało zepsute poprzez nieobecność personelu, brak dostępności wszystkich oferowanych potraw i towarów, niewypakowane towary i kartony, nieuprzątnięte lub brudne stanowisko sprzedażowe, niedbałą/nieprofesjonalną/niezgodną z rodzajem prowadzonej działalności ekspozycję towaru lub usług, czy też poprzez nieodpowiednie wyposażenie znajdujące się na dzierżawionej Nieruchomości. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznej naprawy lub wymiany uszkodzonych przedmiotów znajdujących się na dzierżawionej Nieruchomości.
- 6.14. W celu kontroli jakości sprzedawanych towarów oraz usług oferowanych na dzierżawionej Nieruchomości, Wydierżawiający jest uprawniony do przeprowadzenia na swój koszt badania przy udziale tzw. tajemniczego klienta. Dzierżawca wyraża zgodę na użycie w czasie badania technik audiowizualnych do rejestrowania przebiegu badania.
- 6.15. Wysokość wszelkich kar umownych, o których mowa w niniejszych OWU, podlegają waloryzacji począwszy od 1 lutego następnego roku po dacie zawarcia Umowy, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok, w przypadku, gdy wskaźnik ten będzie miał wartość dodatnią.

## **7. Obowiązki Wydierżawiającego**

- 7.1. Wydierżawiający zobowiązany jest do:
  - 7.1.1. wydania Dzierżawcy Nieruchomości najpóźniej w dniu wskazanym w Umowie, jednak nie wcześniej niż w dniu następującym po dacie przedłożenia mu zabezpieczeń płatności, o których mowa w **pkt 10 OWU**,
  - 7.1.2. wystawienia przepustek uprawniających do wjazdu i poruszania się po terenie Wydierżawiającego (w celu dotarcia do Nieruchomości) celem swobodnego dojazdu w celu prowadzenia działalności - wydanie przepustek nastąpi na zasadach określonych wewnętrznymi przepisami Wydierżawiającego.
  - 7.1.3. zapewnienia kontaktu do osób odpowiedzialnych za realizację Umowy z ramienia Wydierżawiającego,

- 7.1.4. objęcia Nieruchomości polisą od nieruchomości, do wysokości wartości odtworzeniowej, o ile jest to możliwe z uwagi na wiek budynku, a w braku takiej możliwości, do wartości rynkowej.
- 7.2. Wydanie Nieruchomości Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu, po podpisaniu którego Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za Nieruchomość zgodnie z Umową i niniejszymi OWU.
- 7.3. Strony ustalają, że:
- a. w wypadku wystąpienia awarii sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, Wydierżawiający jest zobowiązany usunąć ją w terminie 72 godzin od otrzymania zgłoszenia;
  - b. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody spowodowane brakiem wody a powstałe w okresie 72 godzin od zgłoszenia awarii, a także w wypadku podłączenia innego źródła wody zaspokajającego podstawowe potrzeby Dzierżawcy, powstałe po podłączeniu tego źródła;
  - c. za szkody spowodowane brakiem wody a powstałe po 72 godzinach od zgłoszenia, Dzierżawca może dochodzić odszkodowania do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych, chyba że zostało podłączone inne źródło wody zaspokajające podstawowe potrzeby Dzierżawcy;
  - d. odpowiedzialność Wydierżawiającego za szkody spowodowane brakiem wody zostaje całkowicie wyłączona, jeśli brak wody jest wynikiem działania lub zaniechania zewnętrznych dostawców wody, podmiotów trzecich, a także siły wyższej;
  - e. postanowienia pkt a - d niniejszego ustępu mają zastosowanie, w odpowiednim zakresie, również w wypadku awarii sieci kanalizacyjnej;
  - f. miejscem rozgraniczenia odpowiedzialności za sieć wodną są zainstalowane liczniki (liczniki stanowią własność Wydierżawiającego), a za sieć kanalizacyjną - pierwsza studzienka rewizyjna znajdująca się poza przedmiotem dzierżawy (w wypadku powstania awarii lub szkody w sieci kanalizacyjnej poza miejscem rozgraniczenia lecz z wyłącznej winy Dzierżawcy, zobowiązany jest on do pokrycia kosztów usunięcia awarii i pokrycia szkód z tego wynikających);
  - g. całkowite koszty związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, pokrywane będą przez Dzierżawcę bezpośrednio na rzecz Wydierżawiającego, według rzeczywistego zużycia, na podstawie wskazań odpowiednio zainstalowanych i dopuszczonych liczników oraz stosownie do obowiązujących cen, powiększonych o opłatę eksploatacyjną obowiązującą u Wydierżawiającego.

## **8. Uprawnienia Wydierżawiającego**

- 8.1. Wydierżawiający uprawniony jest do kontroli spełnienia przez Dzierżawcę obowiązków, o których mowa w Umowie oraz w OWU i żądania w tym zakresie okazania stosownych dokumentów.
- 8.2. Wydierżawiający uprawniony jest do podjęcia na koszt Dzierżawcy działań w zakresie obowiązku utrzymania przez Dzierżawcę Nieruchomości w należyтым stanie technicznym, wizualnym i porządkowym, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu go do powyższego z udzieleniem dodatkowego terminu. Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu Wydierżawiającemu wyżej wskazanych kosztów w terminie siedmiu (7) dni od dnia wystawienia noty obciążeniowej.
- 8.3. W przypadku niebezpieczeństwa dla zdrowia lub życia ludzi, mienia, awarii instalacji Wydierżawiającego znajdujących się na Nieruchomości lub katastrofy budowlanej,

wkroczenie na Nieruchomość przez Wydzierżawiającego lub inne uprawnione służby jest dopuszczalne w każdym czasie przez całą dobę.

## **9. Zwrot Nieruchomości**

- 9.1. W pierwszym dniu po rozwiązaniu albo wygaśnięciu Umowy, Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu Nieruchomość w stanie niepogorszonym. Niezwrocenie Wydzierżawiającemu przez Dzierżawcę Nieruchomości w wyżej określonym terminie uprawnia Wydzierżawiającego do obciążenia Dzierżawcy karą umowną za każde kolejne rozpoczęte 24 godziny w wysokości 1/15 Czynszu miesięcznego brutto, gdy opóźnienie nie przekroczy 7 dni. W przypadku opóźnienia w zwrocie Nieruchomości przewyższającego 7 dni, za każde kolejne rozpoczęte 24 godziny, kara umowna wyniesie 1/5 Czynszu miesięcznego brutto. Niniejsze postanowienie obowiązuje przez czas nieokreślony, nawet pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.
- 9.2. Wszelkie stwierdzone szkody powstałe w mieniu Wydzierżawiającego Strony opiszą w protokole, określając każdorazowo przyczynę/przyczyny ich powstania oraz jej/ich rozmiar. W razie uzasadnionej potrzeby Wydzierżawiający powoła niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który określi rozmiar szkody oraz ewentualną wysokość odszkodowania. Koszty ekspertyzy, wycen i kosztorysów poniesie w całości Dzierżawca. Przez szkody rozumie się w szczególności wszelkie zniszczenia wynikłe w związku z prowadzoną działalnością oraz zniszczenie terenów zieleni, w tym m.in. uszkodzenie lub całkowite zniszczenie darni wskutek wzmożonego ruchu (pieszego i kołowego) lub odparzenie wskutek zalegających przez dłuższy okres czasu elementów infrastruktury - w takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest do miejscowej wymiany trawnika i/lub wykonania aeracji i/lub wykonania wertykulacji w zależności od zakresu zniszczeń.
- 9.3. Dzierżawca może usunąć z Nieruchomości wszelkie nakłady, które nie naruszają substancji Nieruchomości (w szczególności budynku). W przypadku, gdy oddana w dzierżawę Nieruchomość była niezabudowana, a Dzierżawca wykonał na niej nakłady w postaci jej zabudowy w jakikolwiek sposób, Dzierżawca winien zwrócić Nieruchomość bez zabudowy, a jej teren powinien być przywrócony do stanu sprzed wykonania tej zabudowy.
- 9.4. Nieusunięcie przez Dzierżawcę z Nieruchomości rzeczy stanowiących jego własność i/lub nakładów na Nieruchomość, w terminie wyznaczonym w Umowie lub niniejszych OWU do zwrotu Nieruchomości, oznacza, że zostały one porzucone przez Dzierżawcę z zamiarem wyzbycia się własności tych rzeczy i nakładów (w tym ewentualnej zabudowy) w rozumieniu art. 180 Kodeksu Cywilnego. Wydzierżawiającemu będzie przysługiwać prawo nabycia tych rzeczy na zasadach określonych w art. 181 Kodeksu Cywilnego. Wydzierżawiający może je jednak usunąć z Nieruchomości jako odpady, w tym dokonać rozbiórki ewentualnej zabudowy dokonanej przez Dzierżawcę, na koszt i ryzyko Dzierżawcy, lub według własnego wyboru zatrzymać.
- 9.5. W przypadku nieopróżnienia przez Dzierżawcę Nieruchomości w terminie określonym w Umowie lub niniejszych OWU, Wydzierżawiający będzie miał prawo wejścia na Nieruchomość i zorganizowania jego opróżnienia oraz do usunięcia własności Dzierżawcy pozostawionej na Nieruchomości na koszt Dzierżawcy i zabezpieczenia jej na koszt i ryzyko Dzierżawcy. W takim przypadku nie uznaje się, aby doszło do naruszenia posiadania Dzierżawcy.

## 10. Zabezpieczenie płatności

- 10.1 W celu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, w tym w szczególności płatności Czynszu, opłat za media, kar umownych, odsetek, odszkodowań i innych opłat oraz należności, Dzierżawca w terminie siedmiu (7) dni od podpisania Umowy wpłaci na rachunek bankowy Wydierżawiającego, kaucję w wysokości trzykrotności Czynszu brutto (tj. powiększonego o należny podatek VAT) określonego w Umowie. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymywania ważnego zabezpieczenia przez cały okres obowiązywania Umowy.
- 10.2. Zabezpieczenie powinno spełniać następujące wymagania:
- a) Dzierżawca wpłaca Kaucję na konto bankowe wskazane przez Wydierżawiającego. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Wydierżawiający może wskazać w formie pisemnej inny rachunek bankowy niż wskazany powyżej, na który należy wpłacić Kaucję.
  - b) Dzierżawca do dnia, w którym zgodnie z Umową powinno być ustanowione zabezpieczenie, przekaże Wydierżawiającemu kopię potwierdzenia wpłaty Kaucji. Dowód wpłaty Kaucji powinien zawierać adnotację, że kwota wpłaty stanowi Kaucję do Umowy poprzez podanie numeru Umowy.
  - c) Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na bezpośrednie potrącenie przez Wydierżawiającego z Kaucji wszelkich należności powstałych w związku z Umową i/lub bezumownym korzystaniem z Nieruchomości, w tym w szczególności, ale nie tylko, także kar umownych, odsetek, odszkodowań, opłat. W przypadku dokonania przez Wydierżawiającego wypłaty z Kaucji, Dzierżawca zobowiązany jest do jej uzupełnienia w terminie czternastu (14) dni od daty otrzymania od Wydierżawiającego informacji o wypłacie środków z Kaucji.
  - d) Kaucja nie jest oprocentowana. Zwrot Kaucji w wartości nominalnej nastąpi po upływie trzydziestu (30) dni od daty rozwiązania/wygaśnięcia Umowy i podpisania zwrotnego „Protokołu przekazania”, lecz nie wcześniej niż po uregulowaniu przez Dzierżawcę wszelkich zobowiązań, w tym po potrąceniu z Kaucji ewentualnych należności na rzecz Wydierżawiającego.
  - f) Za dzień wpłaty Kaucji Strony przyjmują dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
  - h) Wszelkie koszty dotyczące wpłaty Kaucji ponosi Dzierżawca.
  - i) Dzierżawca zobowiązany jest do uzupełnienia Kaucji każdorazowo w terminie 14 dni od daty, w której dowiedział się o zmianie wysokości Czynszu, w oparciu o który wyliczana jest kwota Kaucji.
- 10.3. Kaucja, o której mowa w pkt **10.1 OWU**, może zostać zastąpiona, za zgodą Wydierżawiającego, w terminie czternastu (14) dni od podpisania Umowy, gwarancją bankową („**Gwarancja Bankowa**”). Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymywania ważnego zabezpieczenia przez cały okres obowiązywania Umowy.
- 10.4 Zabezpieczenie powinno spełniać następujące wymagania:
- a) Gwarancja Bankowa będzie bezwarunkowa, nieodwołalna i płatna na pierwsze pisemne żądanie Wydierżawiającego, a także wystawiona przez renomowany bank z siedzibą lub oddziałem w Polsce. Gwarancja Bankowa może zostać wystawiona przez renomowany bank zagraniczny nieposiadający siedziby lub oddziału w Polsce, jednakże wtedy Gwarancja Bankowa musi zostać potwierdzona przez renomowany bank posiadający siedzibę lub oddział w Polsce. Zarówno bank wybrany przez



Dzierżawcę, jak i treść Gwarancji Bankowej pierwszej i każdej kolejnej, muszą zostać uprzednio zaakceptowane przez Wydierżawiającego.

- b) Pierwsza Gwarancja Bankowa będzie ważna przez okres co najmniej jednego roku. Następnie w terminie nie później niż czternastu (14) dni przed datą upływu ważności istniejącej Gwarancji Bankowej, Dzierżawca będzie doręczał Wydierżawiającemu kolejną Gwarancję Bankową ważną przez okres kolejnych dwunastu (12) miesięcy albo doręczy Wynajmującemu dokument przedłużający ważność istniejącej Gwarancji Bankowej na okres kolejnych dwunastu (12) miesięcy. W przypadku opóźnienia w doręczeniu kolejnej Gwarancji Bankowej, Wydierżawiający będzie mógł wystąpić z żądaniem wypłaty kwoty objętej Gwarancją Bankową, do której zastosowanie będą miały dalej postanowienia pkt **10.1 i 10.2 OWU**.
  - c) Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na zaliczanie środków pieniężnych uzyskanych przez Wydierżawiającego z tytułu Gwarancji Bankowej na zapłatę wszelkich należności powstałych w związku z Umową lub/i bezumownym korzystaniem z Nieruchomości, w tym także kar umownych, odsetek, odszkodowań. W przypadku złożenia przez Wydierżawiającego żądania wypłaty środków z Gwarancji Bankowej, Dzierżawca zobowiązuje się do doręczenia Wydierżawiającemu nowej albo zmienionej Gwarancji Bankowej, na pełną kwotę wymaganą postanowieniami Umowy oraz OWU, w terminie czternastu (14) dni od daty otrzymania od Wydierżawiającego informacji o wypłacie środków z Gwarancji Bankowej.
  - d) Gwarancja Bankowa będzie mogła zostać zwolniona w terminie trzydziestu (30) dni po rozwiązaniu/wygaśnięciu Umowy i podpisaniu „Protokołu przekazania” przez Strony, lecz nie wcześniej niż po uregulowaniu przez Dzierżawcę wszelkich zobowiązań, w tym po uzyskaniu przez Wynajmującego środków pieniężnych z tytułu wypłaty z Gwarancji Bankowej.
  - e) Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać ważną Gwarancję Bankową przez cały okres obowiązywania Umowy.
  - f) Wszelkie koszty dotyczące wystawienia, dostarczenia do Wydierżawiającego i utrzymania Gwarancji Bankowej ponosi Dzierżawca.
  - g) W przypadku jakiegokolwiek zmiany Czynszu w Okresie Adaptacyjnym lub Czynszu (w tym waloryzacji), Dzierżawca zobowiązuje się do doręczenia Wydierżawiającemu nowej lub zmienionej Gwarancji Bankowej, w terminie czternastu (14) dni od daty obowiązywania nowego Czynszu w Okresie Adaptacyjnym lub Czynszu, tak aby wartość Gwarancji Bankowej odpowiadała wysokości trzykrotnego (3) zmienionego miesięcznego Czynszu brutto.
- 10.5. Oprócz zabezpieczenia w postaci Kaucji, o której mowa powyżej, Dzierżawca zobowiązuje się w terminie siedmiu (7) dni od podpisania Umowy do złożenia Wydierżawiającemu odpisu aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o poddaniu się wprost egzekucji z tego aktu, uwzględniającego postanowienia zawarte we wzorze stanowiącym **Załącznik nr 1** do OWU. Odpis aktu notarialnego będzie zawierał oświadczenie Dzierżawcy na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 oraz 5 kpc o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zwrotu Nieruchomości oraz zapłaty wszelkich należności wobec Wydierżawiającego z tytułu Umowy, w tym w szczególności Czynszu oraz kar umownych z tytułu opóźnienia w zwrocie Nieruchomości, do wysokości rocznego Czynszu brutto, z terminem co najmniej 6 miesięcy po upływie okresu, na jaki Umowa zostaje zawarta. Ponadto, Wydierżawiający będzie miał zapewnione prawo występowania

o nadanie aktowi klauzuli wykonalności wielokrotnie, co do każdorazowego naruszenia przez Dzierżawcę obowiązku zapłaty wszelkich roszczeń wynikających z Umowy, w tym w szczególności Czynszu oraz kar umownych z tytułu opóźnienia w zwrocie Nieruchomości. Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia zaktualizowanego oświadczenia każdorazowo w przypadku zmiany wartości Czynszu, w terminie 14 dni od daty uzyskania wiedzy o zmienionej wysokości Czynszu.

- 10.6. Umowa zostaje zawarta pod warunkiem wniesienia zabezpieczeń, o których mowa w niniejszym punkcie (warunek zawieszający).** W przypadku zaniechania przez Dzierżawcę wniesienia zabezpieczeń zgodnie z powyższymi warunkami, umowę uznaje się za niezawartą. W takim przypadku Wyzdierżawiający może zawrzeć Umowę z innym podmiotem.
- 10.7.** Umowa może przewidywać dodatkowe formy zabezpieczenia przy uwzględnieniu podmiotu, który jest Dzierżawcą, np. poprzez wystawienie na rzecz Wyzdierżawiającego weksla in-blanco wraz z deklaracją wekslową z wystawienia Dzierżawcy z poleceniem przez jego członków zarządu, wspólników lub członków stowarzyszenia.

## **11. Odpowiedzialność**

- 11.1.** Wyzdierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody powstałe na Nieruchomości od momentu jego przekazania Dzierżawcy do momentu jego zwrotu Wyzdierżawiającemu, w tym powstałe podczas prowadzenia działalności jak i dokonywania montażu i demontażu niezbędnej infrastruktury, a także za szkody powstałe z przyczyn niezależnych od Wyzdierżawiającego lub wskutek działań osób trzecich.
- 11.2.** Za szkody wyrządzone w mieniu Wyzdierżawiającego i/lub w mieniu osób trzecich, a także osobom zatrudnionym przez Wyzdierżawiającego i/lub osobom trzecim, a powstałe na Nieruchomości od momentu jego przekazania Dzierżawcy do momentu jego zwrotu Wyzdierżawiającemu, jak i poza Nieruchomością, ale w związku z prowadzoną działalnością przez Dzierżawcę, odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.
- 11.3** Dzierżawca wyraża zgodę na przekazanie przez Wyzdierżawiającego danych polis ubezpieczeniowych określonych w niniejszym punkcie **11 OWU** osobom poszkodowanym w związku z działalnością prowadzoną przez Dzierżawcę, o czym Wyzdierżawiający poinformuje Dzierżawcę.
- 11.4.** Wyzdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Dzierżawcy przez osoby trzecie, w tym w szczególności za zniszczenia, uszkodzenia, utratę i kradzieże rzeczy ruchomych wniesionych przez Dzierżawcę do Parku Śląskiego
- 11.5.** Dzierżawca może ubezpieczyć wniesione na Nieruchomość Parku Śląskiego mienie na własny koszt i ryzyko.
- 11.6.** Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia na własny koszt oraz utrzymywania przez cały okres obowiązywania Umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, kontraktowej i deliktowej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na dzierżawionej Nieruchomości, odpowiadającego wymaganiom określonym w niniejszym **punkcie 11 OWU**.
- 11.7.** Wysokość sumy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w punkcie 11.6. OWU powyżej, na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia winna być dostosowana do ryzyka występującego w prowadzonej przez Dzierżawcę na Nieruchomości działalności, z zastrzeżeniem, iż jej minimalna wysokość nie może być niższa niż 300.000,00 zł.

- 11.8. Zakres ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w **punkcie 11.6 OWU** powyżej musi obejmować w szczególności, ale nie tylko:
- a) szkody związane z uszkodzeniem lub zniszczeniem Nieruchomości, tj. odpowiedzialność cywilną dzierżawcy nieruchomości do pełnej wysokości sumy ubezpieczenia,
  - b) szkody związane z uszkodzeniem lub zniszczeniem ruchomości Wydierżawiającego, tj. odpowiedzialność cywilną dzierżawcy ruchomości, jeżeli Nieruchomość będzie obejmował ruchomości będące własnością Wydierżawiającego,
  - c) szkody wyrządzone przez podwykonawców, jeżeli Dzierżawca będzie korzystał z usług podwykonawców w związku z prowadzoną na Nieruchomości działalnością gospodarczą.
- 11.9 Dzierżawca jest zobowiązany doręczyć Wydierżawiającemu potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię polisy ubezpieczeniowej odpowiedzialności cywilnej Dzierżawcy, zgodną z zakresem, o którym mowa w **punkcie 11.8** powyżej, która będzie obejmowała szkody rzeczowe (w tym szkody w nieruchomościach, z których Dzierżawca korzysta na podstawie Umowy) i osobowe, w terminie do czternastu (14) dni od dnia podpisania Umowy. Do wyżej wymienionych dokumentów Dzierżawca dołączy Ogólne Warunki Ubezpieczenia. Wskazana w Umowie osoba upoważniona do kontaktu w sprawie wykonania Umowy po stronie Dzierżawcy, jest uprawniona do potwierdzenia za zgodność z oryginałem kopii polis ubezpieczeniowych.
- 11.10. W terminie co najmniej 14 dni przed upływem terminu obowiązywania polisy ubezpieczeniowej, Dzierżawca złoży Wydierżawiającemu następane potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie polis ubezpieczeniowych zgodnie z zapisami punktu 11 Umowy, zapewniając ciągłość ochrony.
- 11.11. Zawarcie umów ubezpieczenia nie wyłącza ani nie ogranicza odpowiedzialności Dzierżawcy za wyrządzoną szkodę. Ewentualne szkody niepokryte z wyżej wymienionych polis ubezpieczeniowych lub pozostające na udziale własnym Dzierżawcy, zostaną pokryte we własnym zakresie przez Dzierżawcę.
- 11.12. W przypadku, gdy Dzierżawca nie doręczy Wydierżawiającemu kopii polis ubezpieczeniowych, potwierdzających posiadanie ubezpieczenia zgodnego z wymaganiami i w terminach wskazanych w niniejszym **punkcie 11 OWU**, Wydierżawiający ma prawo naliczyć kary umowne za każdy dzień opóźnienia w wysokości pięciu procent (5%) aktualnego miesięcznego Czynszu brutto, lecz nie mniej niż 100,00 PLN (słownie: sto złotych) za każdy dzień opóźnienia lub rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
- 11.13. Umowy/polisy ubezpieczeniowe dotyczące wymaganej od Dzierżawcy ochrony ubezpieczeniowej (tak jak i wszelkie wyniki z nich spory) będą poddane prawu polskiemu i będą zawarte z/wystawione przez podmiot uprawniony do prowadzenia działalności ubezpieczeniowej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Kopie dokumentów ubezpieczeniowych, które zostaną wystawione w języku innym niż polski lub angielski zostaną przekazane Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.

## 12. **Kary umowne**

- 12.1. Ilekroć w Umowie lub niniejszych OWU zastrzeżone są kary umowne na rzecz Wydierżawiającego, należy do nich stosować zasady określone w niniejszym **punkcie 12 OWU**.

- 12.2. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie czternastu (14) dni od daty wystawienia przez Wydierżawiającego stosownej noty.
- 12.3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w zakresie przewyższającym wysokość zastrzeżonych w Umowie lub niniejszych OWU kar umownych.
- 12.4. Wydierżawiający może, poza innymi przypadkami wskazanymi w Umowie lub OWU, nałożyć na Dzierżawcę karę umowną w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdorazowe naruszenie przepisów porządkowych lub organizacyjnych obowiązujących na Nieruchomości Parku Śląskiego.
- 12.5. W przypadku, gdy Umowa lub niniejsze OWU przewidują zobowiązania Dzierżawcy do przedłożenia Wydierżawiającemu jakichkolwiek dokumentów, ich kopii, odpisów, a także ich aktualizowania, w przypadku opóźnienia Dzierżawcy w ich przedłożeniu Wydierżawiającemu, Wydierżawiający może naliczyć Dzierżawcy karę umowną w wysokości 50 złotych za każdy dzień opóźnienia, za każdy dokument, chyba że postanowienie szczególne określa inną wysokość kary umownej.
- 12.6. Wysokość kar umownych, o których mowa w Umowie lub OWU, podlega waloryzacji na zasadach określonych w pkt 5.9. OWU.

### **13. Rozwiązanie, przedłużenie, wygaśnięcie Umowy**

- 13.1. Wydierżawiający ma prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
  - a) opóźnienia w zapłacie Dzierżawcy na rzecz Wydierżawiającego w wysokości odpowiadającej dwukrotności (2) Czynszu w Okresie Adaptacyjnym brutto lub Czynszu brutto albo w przypadku zwłoki z zapłatą jakichkolwiek innych kwot wynikających z Umowy, w tym odszkodowań lub kar umownych w kwocie odpowiadającej dwukrotności (2) Czynszu brutto – po uprzednim bezskutecznym pisemnym, wezwaniu Dzierżawcy do dokonania płatności w dodatkowym terminie jednego (1) miesiąca od dnia doręczenia Dzierżawcy pisemnego wezwania;
  - b) zaniechania uzupełnienia wartości Kaucji na warunkach (w tym w terminach) określonych w Umowie i OWU - po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do uzupełnienia Kaucji w dodatkowym terminie czternastu (14) dni od dnia doręczenia Dzierżawcy pisemnego wezwania;
  - c) niedoręczenia Wydierżawiającemu potwierdzonych za zgodność z oryginałem kopii polis ubezpieczeniowych potwierdzających wymaganą ochronę ubezpieczeniową na warunkach (w tym w terminach) określonych w Umowie i niniejszych OWU - po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do doręczenia polis w dodatkowym terminie czternastu (14) dni od dnia doręczenia Dzierżawcy pisemnego wezwania;
  - d) niedoręczenia Wydierżawiającemu odpisu aktu notarialnego zawierającego oświadczenia o poddaniu się egzekucji na warunkach (w tym w terminach) określonych w Umowie - po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do doręczenia odpisu aktu notarialnego w dodatkowym terminie czternastu (14) dni od dnia doręczenia Dzierżawcy pisemnego wezwania;
  - e) zawarcia przez Dzierżawcę bez zgody Wydierżawiającego umowy przenoszącej prawa lub obowiązki wynikające z Umowy;

- f) gdy Dzierżawca bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego oddaje Nieruchomość lub jej część w poddzierżawcę lub przekazuje całość lub część Nieruchomości osobom trzecim do innej formy odpłatnego lub bezpłatnego używania;
  - g) gdy stan majątkowy Dzierżawcy pogorszy się w takim stopniu, że spowoduje zagrożenie dla wykonania przez niego obowiązków objętych Umową, w tym w zakresie prowadzenia działalności zgodnej z Umową lub zapłaty jakichkolwiek należności na rzecz Wyzdierżawiającego, w szczególności, gdy:
    - i. podjęta zostanie przez jego organ statutowy uchwała o likwidacji;
    - ii. zostanie złożony we właściwym sądzie lub innym właściwym organie wniosek o wpis likwidacji lub rozwiązania Dzierżawcy, chyba że Dzierżawca wykaże, że taki wniosek został złożony w złej wierze i stosowne postępowanie zakończyło się w terminie czterdziestu (40) dni od jego wszczęcia zwróceniem, odrzuceniem lub oddaleniem tego wniosku;
    - iii. zostanie wydane orzeczenie sądu lub innego uprawnionego organu o likwidacji lub rozwiązaniu Dzierżawcy, bądź o ustanowieniu wobec niego zarządu przymusowego lub kuratora;
    - iv. wyznaczony został zarządca przymusowy, kurator lub inna osoba o podobnym charakterze w odniesieniu do Dzierżawcy bądź w odniesieniu do całości lub części jego majątku;
    - v. wystąpi inne zdarzenie powodujące rozwiązanie lub likwidację Dzierżawcy;
    - vi. zostanie złożony w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Dzierżawcy przez Dzierżawcę albo przez któregokolwiek z jego wierzycieli (o ile takie postępowanie nie zakończyło się na skutek odrzucenia lub oddalenia wniosku (z przyczyn innych, aniżeli szczupłość majątku posiadanego przez Dzierżawcę) w terminie czterdziestu (40) dni roboczych, zaś Dzierżawca nie przedstawi w tym terminie dowodów, które pozwalają na uznanie wniosku za oczywiście bezpodstawny), zostanie wszczęte w postępowanie naprawcze lub podobne postępowanie, przy czym powyższe przesłanki nie mogą stanowić podstawy wypowiedzenia dopóki działalność Dzierżawcy na dzierżawionej Nieruchomości nie zostanie zakłócona, a poziom świadczonych usług nie ulegnie obniżeniu,
  - h) wielokrotnego naruszenia obowiązku prowadzenia na dzierżawionej Nieruchomości działalności gospodarczej, które pomimo przynajmniej dwóch pisemnych wezwań nie zostało niezwłocznie usunięte;
  - i) zmiany przez Dzierżawcę bez zgody Wyzdierżawiającego zakresu prowadzonej działalności na dzierżawionej Nieruchomości – po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do zaprzestania naruszenia w dodatkowym terminie siedmiu (7) dni od dnia doręczenia Dzierżawcy pisemnego wezwania;
  - j) rażącego naruszenia warunków Umowy lub niniejszych OWU przez Dzierżawcę i nieusunięcia w terminie siedmiu (7) dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania Wyzdierżawiającego stanu sprzecznego z Umową lub OWU.
- 13.2. Dzierżawcy przysługuje prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy z powodu rażącego naruszenia Umowy lub niniejszych OWU, Wyzdierżawiający uniemożliwia Dzierżawcy prowadzenie działalności określonej Umową – po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu Wyzdierżawiającego do zaprzestania naruszenia w dodatkowym terminie czternastu (14) dni od dnia doręczenia Wyzdierżawiającemu pisemnego wezwania.

- 13.3. Rozwiązanie Umowy na podstawie postanowień pkt 15.1. i 15.2. powyżej nie wyłącza prawa żądania przez Wydierżawiającego zapłaty przez Dzierżawcę pełnej kwoty Czynszu oraz innych należności wynikających z niniejszej Umowy, w tym w szczególności, ale nie tylko, już naliczonych kar umownych, jak i kar, które mogą zostać naliczone po rozwiązaniu dzierżawy (np. za opóźnienie w zwrocie Nieruchomości).
- 13.4. W przypadku, gdy Umowa została zawarta na czas określony, w wypadku zamiaru rozpoczęcia, w okresie obowiązywania Umowy, przez Wydierżawiającego inwestycji, w wyniku której niemożliwe lub utrudnione będzie korzystanie przez Dzierżawcę z Nieruchomości w jakimkolwiek zakresie, albo zamiaru Wydierżawiającego wykorzystania Nieruchomości w całości lub w części Nieruchomości dla własnych celów, Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 13.5. W przypadku, gdy Umowa została zawarta na czas nieokreślony, każda ze Stron może Umowę wypowiedzieć z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 13.6. Oświadczenia w sprawie rozwiązania lub wypowiedzenia Umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **14. Adaptacja i nakłady**

- 14.1. W celu rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej, określonej w Umowie, Dzierżawca uprawniony jest do wykonania w Okresie Adaptacyjnym prac adaptacyjnych na Nieruchomości, jeśli Umowa tak stanowi.
- 14.2. Dzierżawca może wykonywać prace adaptacyjne, o których mowa w pkt 14.1 powyżej, remontowe i modernizacyjne dotyczące Nieruchomości, jak i inne związane z prowadzoną działalnością, na własny koszt i ryzyko, wyłącznie po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej (pod rygorem nieważności) zgody Wydierżawiającego co do ich zakresu i charakteru, a także po uzyskaniu zezwoleń od właściwych organów administracji publicznej, których kopie, potwierdzone za zgodność z oryginałem, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie dostarczyć Wydierżawiającemu.
- 14.3. Po zakończeniu dzierżawy nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy, w tym o charakterze prac adaptacyjnych, o których mowa w pkt 14 OWU, jak i o charakterze prac naprawczych, konserwacyjnych i porządkowych, z zastrzeżeniem pkt 9.3 i 9.4 OWU, bez względu na przyczyny zakończenia Umowy, stają się własnością Wydierżawiającego bez obowiązku zwrotu ich równowartości na rzecz Dzierżawcy, chyba że Wydierżawiający po zakończeniu dzierżawy zażąda ich usunięcia, w całości lub w części.
- 14.4. W przypadku skierowania do Dzierżawcy przez Wydierżawiającego żądania usunięcia nakładów w całości lub w jakiegokolwiek części, Dzierżawca jest zobowiązany do wykonania tego żądania we wskazanym przez Wydierżawiającego w terminie, pod rygorem wykonania zastępczego na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
- 14.5. W odniesieniu do pozostawionych przez Dzierżawcę nakładów, pkt 9.3 - 9.4. OWU stosuje się odpowiednio.
- 14.6. Wydierżawiający jest uprawniony do wykonania obmiaru z natury przy udziale Dzierżawcy, a Dzierżawca jest zobowiązany do umożliwienia Wydierżawiającemu dokonania obmiaru, w terminie pięciu (5) dni roboczych od dnia faktycznego zakończenia prac adaptacyjnych, remontowych lub modernizacyjnych, prowadzonych przez

Dzierżawcę obmiaru z natury w celu ustalenia ostatecznej powierzchni Nieruchomości. Z obmiaru zostanie sporządzony „Protokół kontrolnego obmiaru”.

- 14.7. Obmiar z natury, o którym mowa w punkcie 14.6. powyżej, zostanie przeprowadzony według następujących zasad:
- a. powierzchnię Nieruchomości oblicza się zgodnie z rzeczywistymi wymiarami, w metrach kwadratowych (m<sup>2</sup>) z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>;
  - b. obmiar Nieruchomości wykonuje się w świetle zewnętrznych elementów ograniczających, tj. ścian działowych w stanie surowym oraz fasad budynku z uwzględnieniem powierzchni zajmowanej przez fasadę budynku;
  - c. obmiar budynku wykonuje się na poziomie 1 m od podłogi;
  - d. wnęki w ścianach dolicza się do powierzchni budynku;
  - e. występy ścienne (pilastry) potrąca się z powierzchni budynku.

## **15. Siła wyższa**

- 15.1. Żadna ze Stron nie będzie odpowiedzialna za niewykonanie swoich zobowiązań wynikających z Umowy, w takim stopniu w jakim opóźnienie w jej działaniu lub inne niewykonanie jej zobowiązań w ramach Umowy jest wynikiem siły wyższej.
- 15.2. Dla potrzeb Umowy siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, zewnętrzne i niemożliwe do zapobieżenia, znajdujące się poza kontrolą Stron.
- 15.3. Strony zobowiązują się do bezzwłocznego wzajemnego informowania się na piśmie o zaistnieniu siły wyższej.
- 15.4. Jeżeli wykonanie części lub całości jakiegokolwiek zobowiązania w ramach niniejszej Umowy jest opóźnione z powodu siły wyższej o okres przekraczający jednego (1) miesiąca, Strony spotkają się i w dobrej wierze rozpatrzą celowość i warunki rozwiązania niniejszej Umowy. W przypadku braku porozumienia w tym zakresie, każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania Umowy po upływie siedmiu (7) dni od daty spotkania, o którym mowa powyżej.

## **16. Poufność**

- 16.1. Strony zobowiązują się do zachowania w poufności treści Umowy, jak również wszelkich innych informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa każdej ze Stron, ujawnionych drugiej Stronie w trakcie wykonania Umowy.
- 16.2. Dla celów zawartej Umowy „Informacje Poufne” oznaczają:
- a. zawarcie Umowy oraz wskazane w niej warunki, prawa i obowiązki Stron,
  - b. wszelkie informacje lub dane dotyczące stosowanych cen, spraw, planów, kontrahentów, pracowników, działalności gospodarczej lub przedsięwzięć Strony, przekazywane drugiej Stronie ustnie, na piśmie lub w inny sposób w związku z realizacją postanowień niniejszej Umowy,
  - c. wszelkie informacje, rozmowy lub rokowania prowadzone pomiędzy przedstawicielami Stron w związku z zawarciem i realizacją postanowień niniejszej Umowy,
  - d. wszelkie wiadomości lub informacje stanowiące tajemnicę służbową lub tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji w tym informacje o zawarciu i realizacji niniejszej umowy.
- 16.3. Obowiązek zachowania poufności obowiązuje bezterminowo.
- 16.4. Ujawnienie informacji określonych w pkt 16.2. powyżej za zgodą drugiej Strony wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności lub na skutek pisemnego żądania

upoważnionego organu władzy publicznej znajdującego oparcie w obowiązujących przepisach prawa nie będzie stanowiło naruszenia zobowiązania określonego w pkt 16.1. powyżej. Nie będzie również stanowiło naruszenia obowiązku określonego w pkt 16.1. powyżej ujawnienie informacji poufnych współpracownikom i podwykonawcom Stron, pod warunkiem, iż współpracownicy i podwykonawcy zobowiążą się do zachowania w poufności przekazanych im informacji oraz że za złamanie powyższego zobowiązania przez współpracowników i podwykonawców dana Strona odpowiadała będzie jak za działania własne.

## **17. Dane osobowe**

- 17.1. Administratorem danych osobowych Dzierżawcy jest Park Śląski S.A. w Chorzowie, Aleja Różana 2, 41 - 501 Chorzów, e-mail: [park@parkslaski.pl](mailto:park@parkslaski.pl), tel.: 32 793 70 08.
- 17.2. Dane osobowe będą przetwarzane w celach związanych z zawarciem i realizacją Umowy. Podanie tych danych jest dobrowolne ale niezbędne do zawarcia i realizacji Umowy.
- 17.3. Szczegóły odnośnie podstaw i zasad przetwarzania danych osobowych zawiera **Załącznik nr 1** do OWU.

## **18. Postanowienia końcowe**

- 18.1. Jeśli którekolwiek z postanowień Umowy lub OWU okaże się nieważne lub nieskuteczne w jakimkolwiek zakresie, to fakt ten nie będzie miał wpływu na pozostałą część Umowy i OWU, o ile z okoliczności nie będzie wynikać, że bez takich nieważnych lub nieskutecznych postanowień Umowa nie zostałaby zawarta. Jednakże Strony niezwłocznie, w dobrej wierze, podejmą negocjacje w celu zastąpienia nieważnego lub nieskutecznego postanowienia postanowieniem, które na tyle, ile to możliwe w danych okolicznościach, osiągnie skutek, który miał być osiągnięty przez nieważne lub nieskuteczne postanowienie.
- 18.2. Wszelkie oświadczenia składane na podstawie Umowy będą uznane za doręczone drugiej Stronie, także jeżeli zostaną nadane listem poleconym lub kurierem na adresy podane w nagłówku Umowy.
- 18.3. W przypadku zmiany adresu każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę o nowym adresie. Zawiadomienie staje się skuteczne następnego dnia od daty jego dostarczenia drugiej Stronie. W przypadku braku zawiadomienia, oświadczenia nadane na poprzedni adres będą uznawane za doręczone.
- 18.4. Każda zmiana postanowień Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 18.5. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
- 18.6. Wszelkie spory wynikłe w trakcie realizacji Umowy Strony będą starały się rozwiązać polubownie, a gdy okaże się to niemożliwe, poddadzą je pod rozstrzygnięcie sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Wydierżawiającego.



**Protokół przekazania**

sporządzony w dniu..... r. w Chorzowie, pomiędzy:

Parkiem Śląskim S.A. w Chorzowie w imieniu którego występują:

.....  
.....  
.....

zwanym dalej Wdzierżawiającym,

a

.....  
.....

w imieniu którego występują:

.....  
.....  
.....

zwanym dalej Dzierżawcą.

Mając na uwadze zawarcie umowy z dnia.....r. pomiędzy Stronami,  
Strony sporządziły niniejszy protokół:

§ 1.

Wdzierżawiający wydaje Dzierżawcy nieruchomość określoną w Umowie dzierżawy z dnia  
.....roku.

§ 2.

Podczas wizji lokalnej stwierdzono następujące wady związane z nieruchomością określoną  
powyżej:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Na tym protokół zakończono i podpisano.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

**\*niepotrzebne skreślić**

**Załącznik nr 1 do OWU**

### **Klauzula informacyjna RODO**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuje się, że :

1. Administratorem danych osobowych Uczestnika jest Park Śląski S.A. w Chorzowie, Aleja Różana 2, 41-501 Chorzów.
2. Administrator wyznaczył Inspektora Danych Osobowych z którym można skontaktować się telefonicznie: tel.: 505 919 966 oraz poprzez e-mail: [rodo@parkslaski.pl](mailto:rodo@parkslaski.pl)
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji umowy – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO, w celu dochodzenia praw lub obrony przez roszczeniami – art. 6 ust. 1 lit. d RODO oraz dla celów podatkowo-księgowych – art. 6 ust. 1 lit. C) RODO.
4. Pani/Pana dane osobowe będą mogły być przekazywane wyłącznie podmiotom upoważnionym z mocy prawa lub doradcom prawnym i podatkowym Administratora.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane do momentu ustania celu przetwarzania, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymagany przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
6. Ponadto, informujemy, że ma Pani/Pan prawo do:
  - dostępu do swoich danych osobowych
  - żądania sprostowania swoich danych osobowych, które są nieprawidłowe oraz uzupełnienia niekompletnych danych osobowych,
  - żądania usunięcia swoich danych osobowych, w szczególności w przypadku cofnięcia przez Panią /Pana zgody na przetwarzanie, gdy nie ma innej podstawy prawnej przetwarzania,
  - żądania ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych,
  - wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych, ze względu na Pani/Pana szczególną sytuację, w przypadku, kiedy przetwarzaniu Pani/Pana dane na podstawie naszego prawnie usprawiedliwionego interesu czy też na potrzeby marketingu bezpośredniego,

- przenoszenia swoich danych osobowych
  - wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych,
  - cofnięcia zgody na przetwarzanie danych, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
7. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże konsekwencją niepodania danych osobowych wymaganych przez Administratora jest brak możliwości zawarcia i wykonania umowy.