

Specyfikacja Warunków Dzierżawy Nieruchomości (SWDN)

I. NAZWA I ADRES WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

**Przedsiębiorstwo Budowy Kopalń PeBeKa Spółka Akcyjna
59-301 Lubin, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 76**

Wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr KRS – 0000110826

NIP: 692-00-00-154

Kapitał zakładowy: 64 638 162,00 PLN

Kapitał wpłacony: 64 638 162,00 PLN

Telefon centrala: +48 76 840 54 05

Fax +48 76 840 54 95

e-mail: pebeka@pebeka.com.pl

II. TRYB PRZETARGU

Nieograniczony pisemny

III. PRZEDMIOT PRZETARGU

Przedmiotem przetargu jest:

Przedmiotem przetargu jest dzierżawa nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta:

Sąd Rejonowy Wydział Dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział Ksiąg Wieczystych (kod wydziału WA6M numer XV):

KW numer WA6M/00350866/5, w której Przedsiębiorstwo Budowy Kopalń PeBeKa Spółka Akcyjna z siedzibą w Lubinie wpisana jest jako właściciel nieruchomości – (nieruchomość gruntowa) położona w Warszawie, gmina Miasto Stołeczne Warszawa, dzielnica Rembertów. Oznaczonej numerem 92 (dziewięćdziesiąt dwa) , identyfikatorem 146509_8.0804.92, ulica Chełmżyńska 211, Sposób wykorzystania: BA-Tereny przemysłowe , o powierzchni 15899,00 m².

Prawa związane z własnością:

Każdoczesnemu właścicielowi lub użytkownikowi nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej stanowiącej działkę ewid. nr 92 przysługuje służebność gruntowa obciążająca działki ewid. nr 46/3, 46/4, 46/8 opisane w KW nr 99639 na szerokości 7m polegająca na prawie swobodnego przechodu i przejazdu przez te działki oraz przeprowadzenia przez nie do działki nr 92 instalacji i przyłączy wodnokanalizacyjnych, energetycznych, gazowych, ciepłowniczych, telefonicznych itp. przez PeBeKa S.A. z siedzibą w Lubinie.

Dział III zawiera wpis o ograniczonym prawie rzeczowym treści:

Nieodpłatne użytkowanie na rzecz "Stoen" Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie polegające na prawie korzystania i prawie zabudowy stacją transformatorową ograniczone do części działki o powierzchni 16 m², na podstawie oświadczenia o ustanowieniu użytkowania i służebności z dnia 03 grudnia 2001r. sporządzonej przed notariuszem w Lubinie mgr Małgorzatą Niespodziewany rep.A 13296/2001 k.28-29

Dział IV nie zawiera wpisów



IV. PROCEDURA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

1. Wszystkie czynności określone w treści niniejszej Specyfikacji realizowane będą bezpośrednio i wyłącznie przez upoważnionych przedstawicieli Dzierżawiącego, a z czynności tych sporządzane będą protokoły.

V. WADIUM

1. Wadium w wysokości określonej w *Ogłoszeniu o przetargu* można wносить w **pieniądku** lub w **formie gwarancji bankowej**.
2. Wadium wnoszone w **pieniądku**:
 - 2.1. Należy wpłacić na rachunek bankowy: mBank S.A. Oddział Korporacyjny Wrocław Nr 77 1140 1140 0000 2485 7700 1001 z dopiskiem: „Dzierżawa nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Chełmżyńska 211 w Warszawie”.
 - 2.2. Za termin wniesienia wadium zostanie przyjęty termin uznania rachunku Wydierżawiającego.
 - 2.3. W przypadku wygrania przetargu przez oferenta, który wniósł wadium w pieniądku, wadium zostanie zamienione na kaucję zabezpieczającą umowę przyrzeczoną.
3. Wadium wnoszone w formie **gwarancji bankowej**:
 - 3.1. Oryginał gwarancji bankowej należy dostarczyć do dnia poprzedzającego termin złożenia Oferty do siedziby PeBeKa S.A. do Sekretariatu (sekretariat I piętro, bud. D-12).
 - 3.2. Termin ważności gwarancji bankowej wniesienia wadium musi wynosić co najmniej **120 dni**, liczonych od ostatniego dnia upływu terminu do składania ofert, pod rygorem jej nieważności. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej Oferent na żądanie Wydierżawiającego będzie zobowiązany do odpowiedniego przedłużenia ważności gwarancji bankowej w celu zabezpieczenia tej umowy.
 - 3.3. Gwarancja bankowa musi być gwarancją samoistną, nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie, wystawioną przez bank posiadający siedzibę na terenie Polski (z wyłączeniem banków spółdzielczych)
 - 3.4. Treść przedstawionej gwarancji bankowej musi być zgodna z wzorem gwarancji stanowiącym **Załącznik Nr 3** do Specyfikacji.
4. Wadium zostanie zwrócone (w przypadku wniesienia w pieniądku - bez odsetek) na wskazany przez Oferentów rachunek bankowy:
 - 4.1. Oferentom, których oferta nie została dopuszczona do przetargu, w terminie 14 dni od daty wyznaczonej na złożenie Ofert.
 - 4.2. Oferentom, którzy w prawidłowym terminie na piśmie dokonali wycofania Ofert, w terminie 14 dni od daty ich wycofania.
 - 4.3. Oferentom, których oferty nie zostały uznane za najkorzystniejsze, w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.



- 4.4. Wszystkim Oferentom, w terminie 14 dni po zamknięciu przetargu z wynikiem negatywnym.
- 4.5. W terminie 14 dni od daty odwołania lub unieważnienia przetargu przez Wydzierżawiającego.
5. Wadium przepada na rzecz Wydzierżawiającego, gdy Oferent, który złożył najkorzystniejszą ofertę:
 - 5.1. Odmówił lub uchyla się od podpisania Umowy przedwstępnej w wyznaczonym terminie, na warunkach określonych w SWDN.
 - 5.2. Zawarcie Umowy przedwstępnej stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.
 - 5.3. Wycofał ofertę złożoną w postępowaniu przetargowym po terminie wyznaczonym na jej złożenie.

VI. ZASADY SPORZĄDZENIA OFERTY

1. Wydzierżawiający dopuszcza składanie Ofert jedynie na dzierżawę całości wymienionej w punkcie III nieruchomości.
2. Przystąpienie Oferenta do postępowania ofertowego skutkuje związaniem go treścią oferty aż do upływu wyznaczonego terminu, zgodnego z datą określoną w Ogłoszeniu.
3. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę dzierżawy nieruchomości, wymienionej w punkcie III.
4. Oferent ma prawo wycofać swoją ofertę (na piśmie), bez utraty prawa do wadium, najpóźniej do dnia poprzedzającego otwarcie ofert.
5. Oferent ma prawo złożyć ofertę zamienną, najpóźniej do dnia poprzedzającego otwarcie ofert; koperta zawierająca zmianę oferty powinna być dodatkowo opatrzona klauzulą „Zmiana oferty”.
6. Po upływie terminu składania ofert, oferta nie może być wycofana lub zmieniona przez okres związania ofertą określony w Ogłoszeniu o przetargu, pod rygorem utraty wadium.
7. Oferty należy składać do dnia określonego w Ogłoszeniu o przetargu, w siedzibie PeBeKa S.A. w Lubinie (59-301) ul. Marii Skłodowskiej-Curie 76 (sekretariat I piętro, bud. D-12).
8. Treść Oferty oraz załączone do niej dokumenty winny być sporządzone w języku polskim.
9. Wszystkie strony oferty winny być ponumerowane i podpisane przez upoważnionych przedstawicieli Oferenta.
10. Oświadczenia, zgodnie z zapisami w pkt. VI. ust. 12. od lit. h) do lit. n) Oferent składa na **FORMULARZU OŚWIADCZEŃ**, stanowiącym **Załącznik Nr 2** do niniejszej *Specyfikacji*.
11. Wszystkie dokumenty oferty powinny być złożone w oryginałach; Wydzierżawiający dopuszcza złożenie dokumentów o których mowa w pkt. VI. ust.12. od lit. c) do lit. f) w formie kopii, potwierdzonych przez upoważnione osoby za zgodność z oryginałem.
12. Oferta powinna zawierać:



- a) Datę sporządzenia Oferty oraz pełne dane oferenta – wpisane na *FORMULARZU OFERTOWYM*, stanowiącym **Załącznik Nr 1** do niniejszej Specyfikacji.
- b) Przedmiot dzierżawy (określony zgodnie z punktem III niniejszej Specyfikacji) oraz oferowaną cenę dzierżawy nieruchomości - wpisane na *FORMULARZU OFERTOWYM* stanowiącym **Załącznik Nr 1** do niniejszej Specyfikacji.
- c) Aktualne dokumenty rejestrowe właściwe dla formy prawnej oferenta i prowadzonej przez niego działalności, wydane nie wcześniej niż 3 miesiące od daty złożenia oferty; w przypadku, gdy Oferenta zastępuje inna osoba, winna ona załączyć sporządzone przez notariusza pełnomocnictwo.
- d) Aktualne zaświadczenia właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (wystawione nie wcześniej niż **3 miesiące** od daty złożenia oferty) potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłatą składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne.
- e) Aktualne zaświadczenia właściwego naczelnika Urzędu Skarbowego (wystawione nie wcześniej niż **3 miesiące** od daty złożenia oferty) potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłaceniem podatków i opłat.
- f) Informację banku, w którym Oferent posiada rachunek, potwierdzającą, że Oferent posiada środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości 1 000 000,00 zł (wystawioną nie wcześniej niż **3 miesiące** od daty złożenia Oferty).
- g) Dokument, potwierdzający wniesienie wadium przetargowego:
 - i. w przypadku wpłaty **wadium w pieniądzu** – kopia polecenia przelewu;
 - ii. w przypadku **gwarancji bankowej** – kopia oryginału gwarancji (zgodnej w treści z wzorem stanowiącym **Załącznik Nr 3** do *Specyfikacji*) z potwierdzeniem faktu jej zdeponowania w PeBeKa S.A. przez pracownika Działu Obsługi Finansowej.
- h) Oświadczenie Oferenta o zaakceptowaniu terminu związania ofertą, podanego w Ogłoszeniu o przetargu.
- i) Oświadczenie Oferenta o zapoznaniu się ze *Specyfikacją Warunków Dzierżawy Nieruchomości* i przyjęciu jej warunków bez zastrzeżeń.
- j) Oświadczenie oferenta, że nie toczy się przeciw niemu postępowanie karne lub karno-skarbowe.
- k) Oświadczenie Oferenta, o znajdowaniu się w sytuacji ekonomicznej i finansowej, w szczególności posiadaniu środków finansowych, gwarantujących płatność ceny dzierżawy nieruchomości.
- l) Oświadczenie Oferenta, że zobowiązuje się do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy dzierżawy.
- m) Oświadczeniu o zobowiązaniu się, w przypadku wygrania przetargu, do podpisania umowy przedwstępnej zgodnej z załączonym do SWDN wzorem.
- n) Oświadczenie Oferenta (tylko w przypadku gdy jest spółką prawa handlowego), że do dnia podpisania ostatecznej (przyrzeczonej) umowy dzierżawy w formie aktu notarialnego, przedłoży wszelkie niezbędne zgody korporacyjne, wynikające z obowiązujących przepisów prawa lub umowy spółki.

11. Numer rachunku bankowego Oferenta, na które zostanie zwrócone wadium, w przypadku nieprzyjęcia oferty Oferent wpisuje na **FORMULARZU OFERTOWYM**, stanowiącym **Załącznik Nr 1** do niniejszej Specyfikacji.
12. Spis załączników dołączonych do Oferty Oferent wpisuje na **FORMULARZU OFERTOWYM**, stanowiącym **Załącznik Nr 1** do niniejszej Specyfikacji.

VII. ROZPATRZENIE OFERT.

1. Otwarcie i rozpatrzenie ofert nastąpi w siedzibie Wyzierżawiającego na posiedzeniu niejawnym w ciągu 7 dni od terminu składania ofert.
2. Przetarg zostanie unieważniony w razie braku oferty spełniającej podstawowe warunki, o których mowa w Ogłoszeniu o przetargu.
3. Przetarg może się odbyć, nawet jeżeli zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta, spełniającego podstawowe warunki, o których mowa w Ogłoszeniu o przetargu.
4. Komisja przetargowa dokona oceny ofert pod względem formalnym i odrzuci oferty:
 - a) które nie odpowiadają warunkom określonym w *Specyfikacji Warunków Dzierżawy Nieruchomości*,
 - b) które złożone zostały po wyznaczonym terminie,
 - c) w przypadku braku wniesienia wadium przetargowego, zgodnie z zapisami *Specyfikacji Warunków Dzierżawy Nieruchomości*,
5. W trakcie trwania procedury przetargowej Komisja może żądać od oferenta przedstawienia innych dokumentów oraz informacji wyjaśniających. Informacje wynikające z Oferty oraz uzyskane podczas trwania procedury przetargowej mają charakter poufny i bez zgody zainteresowanych nie mogą być ujawnione.
6. Uczestnicy przetargu zostaną powiadomieni na piśmie o wyniku rozpatrzenia ofert w terminie **14 dni** od dnia wyboru najkorzystniejszej oferty.
7. Podpisanie umowy przyrzeczonej nastąpi po uzyskaniu korporacyjnej zgody Walnego Zgromadzenia Wyzierżawiającego na dzierżawę nieruchomości za oferowaną cenę, o ile będzie wymagana.
8. Wadium wniesione w pieniądzu zostanie zarachowane na poczet pierwszych opłat dzierżawy nieruchomości, w tym zabezpieczenia umowy przyrzeczonej.
9. Zgodnie z umową przedwstępną Dzierżawca będzie zobowiązany przed podpisaniem umowy przyrzeczonej do wniesienia zabezpieczenia na konto: **mBank S.A. Oddział Korporacyjny Wrocław Nr 77 1140 1140 0000 2485 7700 1001**.
10. W przypadku braku wpłaty kwoty wymienionej w VII.9. w wymaganym terminie podpisanie umowy dzierżawy nie dojdzie do skutku, a wpłacone wadium przepada w całości na rzecz Wyzierżawiającego.
11. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przedwstępnej i przyrzeczonej, w tym w szczególności: koszty notarialne, koszty sądowe, opłaty i podatki ponosi Dzierżawca.
12. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu przetargu nastąpi po zawarciu umowy przyrzeczonej dzierżawy w formie aktu notarialnego, w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy.
13. Wszystkie spory mogące wyniknąć w związku z umową dzierżawy będzie rozstrzygał sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.



14. Oferta złożona w toku przetargu pisemnego **przestaje wiązać**, gdy została wybrana inna oferta lub gdy przetarg został zamknięty (unieważniony) bez wybrania którejkolwiek z ofert.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do:
 - a) przeprowadzenia dodatkowych negocjacji z oferentami lub przeprowadzenia licytacji na platformie aukcyjnej KGHM Polska Miedź S.A.
 - b) odwołania lub unieważnienia postępowania przetargowego w każdym czasie bez podania przyczyn,
 - c) zakończenia przetargu w każdym czasie bez wyłonienia najkorzystniejszej oferty, bez podania przyczyn.
2. Koszt sporządzenia i dostarczenia oferty ponosi Oferent.
3. Każdy z oferentów jest związany treścią niniejszej Specyfikacji.
4. Szczegółowych informacji dotyczących przedmiotu dzierżawy oraz procedury przetargowej udzielają w dni robocze w godzinach od 7.00 do 15.00:
5. Rafał Dąbrowski tel. 76 840 5474– przedmiot przetargu
6. Pan Agnieszka Zych tel. 76 840 5209 – procedura przetargowa
7. Nieruchomość można oglądać w każdy dzień roboczy, po uprzednim uzgodnieniu terminu pod nr tel. 76 840 5474.

IX. Załączniki do SWSN:

Załącznik Nr 1: Formularz ofertowy

Załącznik Nr 2: Formularz oświadczeń

Załącznik nr 3: Wzór gwarancji bankowej

Załącznik nr 4 Wzór umowy przedwstępnej

Lubin, dnia 28 maja 2019r.

DYREKTOR
ds. HANDLOWYCH

Anna Wiktor



(pieczęć oferenta)

FORMULARZ OFERTOWY

Oferent (pełna nazwa oferenta):

.....
.....

Adres oferenta:

.....
.....

Adres do korespondencji:

.....
.....

Telefony kontaktowe:

Przedmiot oferty: - Dzierżawa nieruchomości gruntowej pod adresem Chełmżyńska 211 w Warszawie

Oferowana cena netto dzierżawy nieruchomości:

Słownie złotych:

Okres dzierżawy (min.36 miesięcy)

Wniesione wadium – forma i wartość -

Nr rachunku bankowego, na który Wydzierżawiający dokona zwrotu wniesionego wadium zgodnie z zasadami określonymi w SWDN:

.....

Wykaz załączników do Oferty:

Zał. Nr 1 - Formularz ofertowy

Zał. Nr 2 - Aktualne dokumenty rejestrowe właściwe dla formy prawnej oferenta i prowadzonej przez niego działalności (wg VI.12.c SWDN).

Zał. Nr 3 - Zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (wg VI.12.d SWDN).

Zał. Nr 4 - Zaświadczenie właściwego naczelnika Urzędu Skarbowego (wg VI.12.e SWDN)..

Zał. Nr 5 - Informacja banku, w którym Oferent posiada rachunek, potwierdzającą, że Oferent posiada środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości 1 000 000,00 zł nieruchomości (wg VI.12.f SWDN).

Zał. Nr 6 - Dokument, potwierdzający wniesienie wadium przetargowego.

.....
Data sporządzenia Oferty

.....
Podpis (podpisy) osób upoważnionych do reprezentowania Oferenta



Załącznik Nr 2

do Specyfikacji Warunków
Dziedzawy Nieruchomości

(pieczęć oferenta)

FORMULARZ OŚWIADCZEŃ

Niniejszym oświadczam, że:

1. Znam i akceptuję termin związania ofertą, podany w Ogłoszeniu o przetargu.
2. Zapoznałem się ze szczególnymi warunkami udziału w postępowaniu przetargowym zawartymi w *Specyfikacji Warunków Dziedzawy Nieruchomości* i przyjmuję je bez zastrzeżeń.
3. Nie toczy się przeciwko mnie postępowanie karne lub karno-skarbowe.
4. Znajduję się w sytuacji ekonomicznej i finansowej oraz posiadam środki finansowe - gwarantujące płatności z dziedzawę nieruchomości.
5. Zobowiązuję się do pokrycia wszystkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umów przedwstępnej i przyrzeczonej dziedzawy (wg pkt.VII.11 SWDN).
6. W przypadku wygrania postępowania przetargowego zobowiązuję się do podpisania umowy przedwstępnej dziedzawy zgodnej z załączonym do SWDN wzorem.
7. W terminie do dnia podpisania umowy przyrzeczonej Umowy dziedzawy w formie aktu notarialnego przedłożę wszelkie niezbędne zgody korporacyjne, wynikające z obowiązujących przepisów prawa lub umowy spółki, (dotyczy oferentów, którzy są spółkami prawa handlowego)

.....
Data sporządzenia Oferty

.....
Podpis (podpisy) osób upoważnionych do reprezentowania Oferenta



Miejscowość, data

Do:
*Beneficjent Gwarancji***Gwarancja przetargowa nr ...**

Niniejsza gwarancja (dalej zwana „Gwarancją”) została wystawiona na zlecenie (dalej zwanego „Zleceniodawcą”) w celu zagwarantowania prawidłowego wykonania przez Zleceniodawcę jego zobowiązań wynikających z warunków ogłoszonego przez Państwa przetargu, którego przedmiotem jest dzierżawa nieruchomości gruntowej pod adresem Chełmżyńska 211, Warszawa.

Zgodnie z Warunkami Przetargu Zleceniodawca winien dostarczyć Państwu gwarancję na kwotę PLN.

Wystawiając niniejszą Gwarancję my, Bank z siedzibą w ul. (dalej zwany „Bankiem”), zrzekając się wszystkich praw sprzeciwu i obrony wynikających z długu podstawowego, zobowiązujemy się nieodwołalnie i bezwarunkowo do zapłacenia na Państwa pierwsze żądanie każdej kwoty do maksymalnej wysokości (słownie:)

po otrzymaniu Państwa pierwszego pisemnego żądania zapłaty, zawierającego oświadczenie, że Zleceniodawca:

1. odmówił lub uchyła się od podpisania umowy przedwstępnej w wyznaczonym terminie na warunkach określonych w SWDN.
- lub
2. zawarcie umowy przedwstępnej stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Zleceniodawcy.
- lub
3. wycofał ofertę złożoną w postępowaniu przetargowym po terminie wyznaczonym na jej złożenie lub złożył kolejną ofertę mniej korzystną od poprzedniej.

Zobowiązanie Banku wynikające z Gwarancji zmniejsza się o kwotę każdej wypłaty dokonanej zgodnie z jej warunkami.

W celu identyfikacji, żądanie zapłaty zawierające wyżej wspomniane oświadczenie, należy nam przekazać za pośrednictwem banku prowadzącego Państwa rachunek, aby potwierdzić, że widniejące na żądaniu podpisy należą do osób uprawnionych do zaciągania zobowiązań w Państwa imieniu. Jeżeli w celu przekazania Państwa żądania bank ten skorzysta z systemu SWIFT, to wówczas będzie zobowiązany przytoczyć pełny tekst żądania wraz z Państwa oświadczeniem i potwierdzić, że oryginalny dokument został przesłany do Banku.

Gwarancja ważna jest do dnia, a jeżeli data ta przypadłaby w dniu, w którym Bank nie jest otwarty w celu prowadzenia działalności – do pierwszego następującego po nim dnia pracy Banku (zwanego dalej „Terminem Ważności”).

Żądania zapłaty w ramach Gwarancji mogą być skutecznie składane począwszy od dnia

Dokument zawierający Państwa pisemne żądanie zapłaty lub wyżej wskazany kluczowany komunikat z systemu SWIFT powinien zostać zaprezentowany w Banku, w naszej wyżej wskazanej siedzibie, przez upływem Terminu Ważności.

Gwarancja powinna być zwrócona do Banku kiedy nie będzie już dłużej potrzebna lub niezwłocznie po upływie Terminu ważności, jednakże Gwarancja wygasa automatycznie i całkowicie:

- z upływem Terminu Ważności jeśli Państwa żądanie zapłaty nie zostanie złożone w Banku w tym terminie, nawet jeśli oryginał gwarancji nie zostanie zwrócony do Banku.
- na skutek zwrotu do Banku oryginału Gwarancji przed upływem Terminu Ważności,
- z dniem otrzymania przez Bank pisma lub kluczowanego komunikatu z systemu SWIFT, potwierdzającego zwolnienie nas przez Państwa ze wszystkich zobowiązań wynikających z Gwarancji,
- gdy świadczenia z tytułu Gwarancji wypłacone przez Bank osiągną kwotę Gwarancji.

Gwarancja poddana jest prawu obowiązującemu w Rzeczypospolitej Polskiej.

Wszelkie spory powstające w związku z Gwarancją będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Banku.

Państwa prawa wynikające z Gwarancji nie mogą być przenoszone bez uprzedniej zgody Banku.

zawarta w dniu w Lubinie pomiędzy:

Przedsiębiorstwem Budowy Kopalń PeBeKa S.A. z siedzibą w Lubinie 59-301, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 76, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer KRS 0000110826, REGON 390058997, NIP 692-00-00-154, kapitał zakładowy 64 638 162,00 zł - wpłacony w całości, w imieniu którego występują:

.....
.....
zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a:

..... z siedzibą w, ul., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer, REGON, NIP, kapitał zakładowy zł - wpłacony w całości, w imieniu którego występują:

lub

....., zamieszkałym w, ul., legitymujący się dowodem osobistym seria Nr wydanym przez w dniu, nr PESEL, NIP

zwanym dalej **Dzierżawcą**

zwanymi dalej łącznie **Stronami**

o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

Przedmiotem niniejszej umowy jest ustalenie wszelkich istotnych elementów umowy przyrzeczonej dzierżawy, która ma zostać zawarta pomiędzy Stronami wraz z określeniem praw i obowiązków stron związanych z użytkowaniem przedmiotu umowy, wskazanego w § 2, do czasu jej zawarcia.

§ 2

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wydzierżawiający oświadcza, że

- 1.1. Sąd Rejonowy Wydział dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, Wydział Ksiąg Wieczystych (kod wydziału WA6M numer XV) prowadzi księgę wieczystą numer WA6M/00350866/5, w której Wydzierżawiający wpisany jest jako właściciel nieruchomości (nieruchomość gruntowa), położonej w Warszawie, gmina Miasto Stołeczne Warszawa, dzielnica Rembertów, oznaczonej numerem 92, identyfikatorem 146509_8.0804.92, ulica Chełmżyńska 211, Sposób wykorzystania: BA-Tereny przemysłowe, o powierzchni 15899, m².
- 1.2. Każdoczesnemu właścicielowi lub użytkownikowi nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej stanowiącej działkę ewid. nr 92 przysługuje służebność gruntowa obciążająca działki ewid. nr 46/3, 46/4, 46/8 opisane w KW nr 99639 na szerokości

7m polegająca na prawie swobodnego przechodu i przejazdu przez te działki oraz przeprowadzenia przez nie do działki nr 92 instalacji i przyłączy wodnokanalizacyjnych, energetycznych, gazowych, ciepłowniczych, telefonicznych itp. przez PeBeKa S.A. z siedzibą w Lubinie.

- 1.3. Dział III powołanej księgi wieczystej zawiera wpis o ograniczonym prawie rzeczowym treści:
nieodpłatne użytkowanie na rzecz "Stoen" Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie polegające na prawie korzystania i prawie zabudowy stacją transformatorową ograniczone do części działki o powierzchni 16 m², na podstawie oświadczenia o ustanowieniu użytkowania i służebności z dnia 03 grudnia 2001r. sporządzonej przed notariuszem w Lubinie mgr Małgorzatą Niespodziewany rep.A 13296/2001 k.28-29.
- 1.4. Dział IV powołanej księgi wieczystej nie zawiera wpisów.
- 1.5. jest właścicielem posadowionych na **Nieruchomości gruntowej**, stanowiących odrębną własność, budynków i budowli stanowiących „**Nieruchomość budynkową**”. Nieruchomość gruntowa i Nieruchomość budynkowa zwane są dalej łącznie „**Nieruchomością**”.
- 1.6. z Nieruchomością nie jest związana żadna umowa, która uniemożliwiałaby lub utrudniała korzystanie z Nieruchomości, w szczególności inna umowa przedwstępna dzierżawy, umowa sprzedaży czy użyczenia.
- 1.7. gdyby po zawarciu niniejszej umowy ujawniło się istnienie jakiegokolwiek obciążenia Nieruchomości lub mających być przedmiotem sprzedaży praw, Wydierżawiający zobowiązuje się je uregulować do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej dzierżawy.
- 1.8. nie zachodzą przesłanki, aby na podstawie ustawy Ordynacja podatkowa, Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego mogła żądać ustanowienia na Nieruchomości hipoteki przymusowej;
- 1.9. nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi ani prawami i roszczeniami osobistymi nieujawnionymi w tej księdze, nie toczy się w odniesieniu do Nieruchomości żadne postępowanie sądowe, administracyjne lub egzekucyjne.

2. Dzierżawca oświadcza, że:

- 1.1. znana jest mu treść księgi wieczystej nr WA6M/00350866/5,
- 1.2. znany jest mu stan techniczny i funkcjonalny przedmiotu dzierżawy (w tym miał możliwość szczegółowych oględzin przedmiotowej nieruchomości) i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że przedmiot umowy spełnia wymogi, jakie są niezbędne do prowadzenia przez niego zamierzonej działalności, ewentualnie przystosuje go we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego oraz zrzeka się wszelkich roszczeń i uprawnień z tytułu wad przedmiotu umowy, zarówno istniejących w dniu zawarcia umowy jak i powstałych później, w szczególności roszczeń o obniżenie czynszu i o odszkodowanie.
- 1.3. po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia.

§ 3

POSTANOWIENIA DODATKOWE

Do niniejszej umowy okazano:

- wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Wydzierżawiającego i Dzierżawcy według stanu na dzień,
- odpis z księgi wieczystej nr WA6M/00350866/5, według stanu na dzień.....

§ 4

1. Wydzierżawiający oraz Dzierżawca zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę dzierżawy, w której Wydzierżawiający wydzierżawi opisaną w §2 ust. 1 całość Nieruchomość gruntową wraz z posadowionymi na niej budynkami, zgodnie ze spisem inwentarzowym sporządzonym w dniu wydania Nieruchomości.
2. Strony oświadczają, że przyrzeczona umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony tj....., liczony od dnia jej podpisania, z możliwością przedłużenia, za zgodą Wydzierżawiającego na okres kolejnych 12 miesięcy na podstawie Aneksu do niniejszej umowy na warunkach w nim określonych.
3. Wydzierżawiający ma prawo odmówić przystąpienia do zawarcia przyrzeczonej umowy w przypadku bezskutecznego upływu terminu wskazanego w ust. 1 Umowy jak również niez uzyskania stosownych zgód korporacyjnych, o ile będą wymagane. Dzierżawcy nie przysługują z tego tytułu wobec Wydzierżawiającego jakiegokolwiek roszczenia.
4. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać pod rygorem nieważności.
5. W razie naruszenia powyższego obowiązku Wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.
6. Wydzierżawiający wyraża zgodę na podnajęcie części obiektów wchodzących w skład przedmiotu Umowy dzierżawy.

§ 5

CZYN SZ I OPŁATY EKSPLOATACYJNE

1. Strony ustaliły cenę miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości.....złotych netto (słownie:.....złotych).
2. Powyższa cena nie zawiera podatku VAT, który zostanie doliczony bezpośrednio w fakturze VAT, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących, na dzień jej wystawienia, przepisów podatku od towarów i usług.
3. Oprócz wskazanego w ust. 1 czynszu dzierżawnego, Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat i innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy i prowadzeniem na nim działalności, a w szczególności:
 - a) opłat eksploatacyjnych za energię elektryczną, wodę, odpady komunalne, wywóz nieczystości stałych i cieczy,
 - b) innych opłat związanych z prowadzeniem działalności przez Dzierżawcę.
4. Dzierżawca dokonana płatności określonych w ust. 1 powyżej na konto Wydzierżawiającego nr 77 1140 1140 0000 2485 7700 1001 znajdujące się w mBank S.A. Oddział Korporacyjny Wrocław na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wydzierżawiającego z datą na ostatni dzień miesiąca.

5. Przekazanie oraz zwrot przedmiotu Umowy dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego przedmiotu umowy. Do protokołu zdawczo-odbiorczego zostanie dołączona dokumentacja zdjęciowa przekazywanego przedmiotu umowy dzierżawy.
6. Dzierżawca zobowiązany będzie do wpłacenia na rachunek bankowy Wydierżawiającego kaucji zabezpieczającej ewentualnego roszczenia Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy w wysokości 150 000,00 złotych (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy). Kaucja musi zostać wpłacona na rachunek Wydierżawiającego przed podpisaniem przyrzeczonej umowy dzierżawy.
7. Z Kaucji mogą zostać potrącone wszelkie wymagalne wierzytelności przysługujące Wydierżawiającemu od Dzierżawcy. Kaucja nie jest oprocentowana. Niewykorzystana Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 30 dni od dnia zakończeniu dzierżawy lub nieprzystąpienia przez Strony do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie wskazanym w § 4 ust. 1 na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę. Dzierżawca jest zobowiązany uzupełnić kwotę Kaucji na pierwsze wezwanie Wydierżawiającego w terminie 7 dni od dnia zmniejszenia kaucji gwarancyjnej.
8. Zasady przekazania nieruchomości zostaną szczegółowo określone w umowie przyrzeczonej dzierżawy

§ 6

O B O W I A Ż K I D Z I E R Ż A W C Y

1. W trakcie trwania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) przestrzegania przepisów BHP, ppoż., ekologicznych, sanitarnych oraz innych postanowień związanych z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy jak i porządku publicznego, a także dobrych obyczajów,
 - b) wyposażenia przedmiotu dzierżawy we własnym zakresie w wymagany przepisami prawa sprzęt p.poz. oraz pozwoleń, koncesji itp. wynikających ze stosownych przepisów w zakresie prowadzonej działalności na terenie będącym przedmiotem dzierżawy,
 - c) utrzymania czystości i estetyki w obrębie przedmiotu dzierżawy,
 - d) utrzymywania przedmiotu umowy dzierżawy w należytym porządku i w dobrym stanie technicznym i w związku z tym przeprowadzania na własny koszt nakładów i napraw bieżących wynikających z bieżącej eksploatacji dzierżawy,
 - e) ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w miejscu dzierżawy. Kopia właściwego certyfikatu ubezpieczeniowego zostanie doręczona Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy dzierżawy.
 - f) uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego w przypadku wszelkich prac remontowo-budowlanych i inwestycyjnych oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, bhp, ppoż., itp.
 - g) terminowej zapłaty czynszu, a także wszelkich opłat wynikających z zawartej Umowy, w tym opłat eksploatacyjnych,
 - h) zawarcia dotyczących przedmiotu umów na dostawę energii elektrycznej, wody, wywozu nieczystości stałych oraz odprowadzania nieczystości płynnych – na okres nie dłuższy niż okres dzierżawy określony przyrzeczoną Umową dzierżawy,



- i) poinformowania Wyzierżawiającego o zdarzeniach losowych i innych wynikłych na przedmiocie dzierżawy m.in. próbie włamania/kradzieży, uszkodzenia budynku.
- j) wpuszczania na teren nieruchomości celem dokonania niezbędnych prac konserwacyjnych, inwentaryzacyjnych i kontrolnych, w tym zapewnienia nieograniczonego dostępu do obiektów na niej położonych przedstawicielom Wyzierżawiającego po poinformowaniu Dzierżawcy z jednodniowym wyprzedzeniem lub w uzgodnionym terminie

§ 7

KARY UMOWNE

1. Strony postanawiają, że w przypadku nie zawarcia przyrzeczonej umowy dzierżawy w całości lub w części, z winy leżącej po stronie Dzierżawcy w terminie wskazanym w § 4 ust. 1, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego kary umownej w wysokościzł (słownie:.....). Wyzierżawiający może dochodzić odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę umowną.
2. Kara umowna płatna będzie w terminie 14 dni na podstawie noty księgowej wystawionej przez Wyzierżawiającego.

§ 8

KLAUZULA POUFNOŚCI

1. Wszelkie informacje uzyskane przez Strony w związku z realizacją niniejszej umowy, w tym również treści i warunki umowy, mają charakter poufny i mogą być, zarówno w trakcie jak i po wykonaniu usługi, udostępniane osobom trzecim jedynie za zgodną wolą Stron, przy czym Wyzierżawiający ma prawo ujawnić wszelkie informacje dotyczące warunków i sposobu udzielania lub wykonania przedmiotowego zamówienia (umowy) KGHM Polska Miedź S.A. przez wzgląd na zakres istniejącego powiązania kapitałowego.
2. Dzierżawca oświadcza, iż w związku z posiadaniem przez KGHM Polska Miedź S.A.- podmiot dominujący w stosunku do Wyzierżawiającego – statusu spółki publicznej, wyraża zgodę na podawanie do publicznej wiadomości informacji dotyczących przedmiotowej umowy w zakresie wskazanym w rozporządzeniu właściwego Ministra w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa niebędącego państwem członkowskim oraz na przekazanie niniejszej umowy KGHM Polska Miedź S.A. na potrzeby zgodnego z prawem wykonywania przez KGHM Polska Miedź S.A. obowiązków informacyjnych wynikających z ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
3. Ilekroć w umowie jest mowa o Informacjach Poufnych Strony rozumieją przez to wszelkie informacje ujęte w umowie, powzięte przy wykonywaniu umowy oraz wszelkie informacje o realizowanych przez Stronę przedsięwzięciach przekazywane ustnie, pisemnie, w formie elektronicznej lub w jakikolwiek inny sposób, niezależnie od formy i sposobu ich wyrażenia oraz stopnia ich opracowania (zwane dalej: "Informacjami Poufnymi").
4. Niezależnie od postanowień ust. 1 powyżej do Informacji Poufnych nie zalicza się:
 - a) informacji powszechnie znanych,
 - b) informacji rozpowszechnionych za pośrednictwem środków masowego przekazu (prasa, radio, telewizja) oraz w sieci Internet,
 - c) informacji powszechnie dostępnych (w sądowych rejestrach podmiotów gospodarczych itp.),



- d) informacji podanych do publicznej wiadomości w inny sposób niż w wyniku naruszenia postanowień umowy.
5. Dzierżawca oraz wszystkie osoby, którymi się posługuje zobowiązują się do zachowania w tajemnicy Informacji Poufnych.
 6. W jednostkowych sytuacjach Wydierżawiający może udostępnić Dzierżawcy informacje szczególnie istotne dla Wydierżawiającego. W takim przypadku Dzierżawca wskaże pisemnie poszczególne osoby, które w jego imieniu pozyskiwać będą takie informacje.
 7. Wydierżawiający ma prawo, w każdym czasie kontrolować zachowanie w tajemnicy Informacji Poufnych powziętych przez Dzierżawcę i wszystkie osoby i podmioty, którymi się posługuje.
 8. W razie stwierdzenia naruszenia przez Dzierżawcę obowiązku zachowania w tajemnicy Informacji Poufnych Wydierżawiający może zablokować Dzierżawcy dostęp do informacji.
 9. Wszelkie dane osobowe pozyskane w związku z umową Dzierżawca będzie wykorzystywał wyłącznie na potrzeby realizacji umowy, zgodnie z przepisami obowiązującego 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 uchybienia dyrektywy 95/46/W (ogólne rozporządzenie o ochronie danych - RODO).
 10. Dzierżawca zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy danych osobowych w sytuacji dostępu do nich podczas wykonywania czynności zleconych oraz zabezpieczenia tych danych przed dostępem osób nieupoważnionych a następnie przekazania ich do dyspozycji osób upoważnionych.
 11. Dzierżawca zobowiązuje się i pracowników świadczących usługę do zachowania w tajemnicy i nieujawniania osobom trzecim informacji i danych przekazanych na zasadzie poufności przez Wydierżawiającego.
 12. Dzierżawca zobowiązuje się nie wykorzystywać Informacji Poufnych do jakichkolwiek innych celów, niż wykonywanie obowiązków wynikających ze świadczenia usługi na rzecz Wydierżawiającego.
 13. Obowiązek zachowania w tajemnicy w odniesieniu do Informacji Poufnych obowiązuje także po ustaniu stosunku prawnego łączącego Wydierżawiającego z Dzierżawcą przez okres 5 lat.

§ 9

OSOBY ODPOWIEDZIALNE

Strony wskazują następujące adresy do korespondencji oraz osoby do kontaktu:

Wydierżawiający -

Dzierżawca -

§ 10

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wydierżawiający nie wyraża zgody na dokonanie przez Dzierżawcę cesji przenoszącej prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.



2. Wyzierżawiający może dokonać cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz jakiegokolwiek podmiotu z Grupy Kapitałowej KGHM Polska Miedź S.A. bez konieczności uzyskiwania zgody Dzierżawcy w tym zakresie.
3. Wydanie przedmiotowej Nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w dniu podpisania umowy przyrzeczonej.
4. Biorąc powyższe pod uwagę Strony deklarują chęć obopólnej współpracy w zakresie i trybie realizacji przedmiotu niniejszej umowy.
5. Strony zobowiązują się do działania względem siebie z należytą handlową starannością z poszanowaniem wzajemnych interesów.
6. Zmiana treści umowy może nastąpić za zgodą obu Stron wyrażoną na piśmie, w formie aneksu do umowy pod rygorem nieważności.
7. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Wyzierżawiającego.
8. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
9. Wszelkie oświadczenia stron doręczane będą na adresy wskazane w niniejszej umowie. Strona, której adres uległ zmianie, zobowiązana jest poinformować o tym drugą stronę, pod rygorem przyjęcia, że doręczenie dokonane na ostatnio wskazany zgodnie z niniejszym postanowieniem adres, wywołuje skutki doręczenia.
10. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Dzierżawca

Wyzierżawiający

