

UMOWA DZIERŻAWY (wzór)

zawarta dnia [●] w [●] pomiędzy:

Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną S.A. z siedzibą w Łodzi (90 – 349) przy ul. Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22 G, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000014128, REGON: 471537330, NIP: 725-14-86-825 z kapitałem zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 24 927 000 złotych, posiadająca status dużego przedsiębiorstwa, reprezentowaną przez:

1. Tomasza Sadzyńskiego – Prezesa Zarządu,
2. Michała Sobczaka – Wiceprezesa Zarządu,

zwanym dalej: „**Wydzierżawiającym**”

a

[●] prowadzący/prowadząca jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą [●] adres [●] NIP [●] REGON [●]

albo

[●] z siedzibą w [●] wpisana do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS [●] adres [●] NIP [●] REGON [●] reprezentowana przez [●] - [●]

zwaną dalej: „**Dzierżawcą**”

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a z osobna „**Stroną**”.

Zważywszy, że:

1. Dzierżawca został wyłoniony w ramach pisemnego, nieograniczonego przetargu na dzierżawę nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Bełchów, gmina Nieborów, powiat łowicki, obejmującej działki ewidencyjne nr: 716/17, 716/22, 716/23, 716/24, 716/25, 716/26, 716/27, 716/28 oraz 716/29 o łącznej powierzchni 13,6067 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łowiczu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LD10/00043660/3,
2. Wydzierżawiający zamierza oddać nieruchomość wskazaną w ust. 1 celem prowadzenia przez Dzierżawcę działalności polegającej na [●], w zamian za zapłatę czynszu, Strony postanawiają zawrzeć umowę

o następującej treści:

§1. Przedmiot Umowy. Oświadczenia Stron.

1. Wyzierzawiający oświadcza, że:
 - a) jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Bełchów, gmina Nieborów, powiat łowicki, obejmującej działki ewidencyjne nr: 716/17, 716/22, 716/23, 716/24, 716/25, 716/26, 716/27, 716/28 oraz 716/29 o łącznej powierzchni 13,6067 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łowiczu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1O/00043660/3 (dalej: „**Przedmiot Dzierżawy**”), mapa nieruchomości stanowiącej Przedmiot Dzierżawy, stanowi załącznik nr 1 do Umowy;
 - b) do Przedmiotu Dzierżawy doprowadzone są następujące media: [];
 - c) Przedmiot Dzierżawy nie jest obciążony żadnymi prawami osób trzecich;
 - d) w stosunku do Przedmiotu Dzierżawy nie toczą się jakiegokolwiek postępowania sądowe ani egzekucyjne;
 - e) nie znajduje się w trakcie postępowania upadłościowego ani restrukturyzacyjnego;
 - f) nie istnieją jakiegokolwiek przeszkody prawne lub faktyczne, które uniemożliwiałyby realizację zobowiązań zaciągniętych w Umowie;
 - g) zawarcie Umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia jakichkolwiek wierzycieli Wyzierzawiającego ani też nie uniemożliwia całkowicie lub częściowo zaspokojenia roszczeń osób trzecich, jak również nie narusza obowiązujących Wyzierzawiającego przepisów prawa lub aktów wewnętrznych.
2. Dzierżawca oświadcza, że:
 - a) nie znajduje się w trakcie postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego ani likwidacji;
 - b) nie istnieją jakiegokolwiek przeszkody prawne lub faktyczne, które uniemożliwiałyby realizację zobowiązań zaciągniętych w Umowie;
 - c) zawarcie Umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia jakichkolwiek wierzycieli Dzierżawcy, ani też nie uniemożliwia całkowicie lub częściowo zaspokojenia roszczeń osób trzecich, jak również nie narusza obowiązujących Dzierżawcę przepisów prawa lub aktów wewnętrznych;
 - d) zapoznał się ze stanem Przedmiotu Dzierżawy i nie wnosi do niego zastrzeżeń,
 - e) zapoznał się z opisem nieruchomości w Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu.
3. Dzierżawca zapewnia, że miał możliwość oraz zweryfikował udostępnione przez Wyzierzawiającego dane, mapy oraz inne dokumenty i informacje przedstawione przez Wyzierzawiającego na każde żądanie Dzierżawcy. W związku z powyższym Dzierżawca oświadcza, że informacje, które uzyskał lub które przy dochowaniu należytej staranności mógł uzyskać nie będą stanowić podstawy do kierowania jakichkolwiek roszczeń wobec Wyzierzawiającego.
4. Dzierżawca oświadcza, że dokonał wizji lokalnej Przedmiotu Dzierżawy oraz zapoznał się z danymi zawartymi w księdze wieczystej prowadzonej dla Przedmiotu Dzierżawy

oraz z wypisem z rejestru gruntów, w celu zweryfikowania parametrów Przedmiotu Dzierżawy oraz przydatności Przedmiotu Dzierżawy dla celów prowadzenia działalności [●]. Dzierżawca potwierdza, że miał możliwość dokonania czynności sprawdzających i oświadcza, że do dnia podpisania Umowy nie stwierdził wad mogących mieć wpływ na przydatność Przedmiotu Dzierżawy dla celów prowadzenia działalności [●]. Dzierżawca zapewnia również, iż miał możliwość zwrócenia się do Wydierżawiającego o znajdujące się w jego posiadaniu informacje. Dzierżawca oświadcza ponadto, że miał możliwość weryfikacji udostępnionych danych. Wydierżawiający oświadcza, że wyraził zgodę na dokonanie czynności sprawdzających Przedmiot Dzierżawy dla celów prowadzenia działalności [●].

5. Na podstawie Umowy, Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków Przedmiot Dzierżawy przez czas i na warunkach określonych tą Umową, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu umówiony czynsz.

§2. Przeznaczenie Przedmiotu Dzierżawy.

1. Przedmiot Dzierżawy jest przeznaczony na prowadzenie działalności [●], zwanej dalej „Działalnością”.
2. Zmiana przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy wymaga uprzedniej zgody Wydierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Dzierżawca oświadcza, że jest świadomy, że na sąsiednich działkach znajduje się zakład produkcyjny materiałów budowlanych, w dalszym otoczeniu tereny rolne, zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa.
4. Dzierżawca oświadcza i zobowiązuje się, iż w okresie obowiązywania niniejszej Umowy nie będzie realizował na przedmiocie dzierżawy jakichkolwiek inwestycji polegających na budowie, posadowieniu lub instalacji środków trwałych, w tym obiektów budowlanych lub innych elementów trwale związanych z gruntem bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca może realizować na Przedmiocie Dzierżawy obiekty tymczasowe, wyłącznie po przedłożeniu Wydierżawiającemu dokumentacji określającej rodzaj, lokalizację, sposób posadowienia obiektu i uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
6. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązuje się usunąć obiekt tymczasowy i przywrócić Przedmiot Dzierżawy do stanu poprzedniego na własny koszt najpóźniej z dniem wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. W przypadku, gdy Dzierżawca nie przywróci Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego najpóźniej do dnia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy, Wydierżawiający może usunąć obiekt tymczasowy we własnym zakresie lub powierzyć ich usunięcie osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Dzierżawcy po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy o powyższym w formie pisemnej. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydierżawiającemu kosztów w

terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania na adres wskazany w CEiDG/KRS.

§3. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy.

1. Wydanie Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy nastąpi w dniu [●].
2. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy zostanie potwierdzone podpisanym przez Strony pisemnym protokołem zdawczo-odbiorczym. Załącznikiem do protokołu zdawczo – odbiorczego będzie dokumentacja fotograficzna obrazująca stan Przedmiotu Dzierżawy w chwili jego wydania zapisana na nośniku cyfrowym. Data wydania Przedmiotu Dzierżawy może ulec zmianie na mocy porozumienia Stron zawartego w formie dokumentowej.
3. W przypadku, gdy Dzierżawca, z przyczyn od niego niezależnych, nie będzie mógł stawić się na odbiór Przedmiotu Dzierżawy w ustalonym dniu, powiadomi on Wydzierżawiającego niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni przed dniem wydania Przedmiotu Dzierżawy, a jeżeli uzgodniony termin był krótszy niż 3 dni, powiadomi Wydzierżawiającego najpóźniej jeden dzień przed umówionym terminem wydania Przedmiotu Dzierżawy, o niemożności stawiennictwa i jej przyczynach. W takim wypadku Wydzierżawiający, po uzgodnieniu z Dzierżawcą, wyznaczy nowy dzień wydania Przedmiotu Dzierżawy. Niestawiennictwo Dzierżawcy na odbiór Przedmiotu Dzierżawy w ustalonym nowym terminie, niezależnie od przyczyn, będzie traktowane jako niestawiennictwo bez poinformowania Wydzierżawiającego, stosownie do ust. 4.
4. Jeżeli Dzierżawca nie stawi się na odbiór Przedmiotu Dzierżawy w ustalonej dacie, o której mowa w ust. 3 i nie poinformuje o tym wcześniej Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający będzie miał, według własnego uznania, prawo do:
 - a) jednostronnego podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, przy czym przyjmuje się, że w dacie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Przedmiot Dzierżawy był w stanie nadającym się do umówionego użytku;
 - b) odstąpienia od umowy w terminie 2 lat od dnia zawarcia niniejszej Umowy.
5. Wady drobne. Istnienie drobnych wad Przedmiotu Dzierżawy (wad niestanowiących przeszkody w korzystaniu z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem) nie będzie stanowić podstawy do odmowy podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez Dzierżawcę. Drobne wady (jeśli wystąpią) zostaną wskazane w protokole. W takiej sytuacji Wydzierżawiający będzie zobowiązany do usunięcia wad drobnych na własny koszt, w terminie 30 dni od daty przekazania Przedmiotu Dzierżawy.
6. Wady istotne. W przypadku wystąpienia wad istotnych Przedmiotu Dzierżawy (wad, które uniemożliwiają lub znacząco utrudniają korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem) Dzierżawca będzie uprawniony do odmowy podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego i odmowy objęcia Przedmiotu Dzierżawy. Wady istotne (jeśli wystąpią) zostaną wskazane w protokole. W razie wystąpienia wad istotnych, Wydzierżawiający miał prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia jej zawarcia.

7. W przypadku wskazanym w ust. 4 lit. b) oraz ust. 6, oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno zostać złożone w formie pisemnej. W przypadku nadania oświadczenia o odstąpieniu od umowy listem poleconym datą złożenia oświadczenia jest data na stemplu pocztowym.

§4. Prawa i obowiązki Wyzierżawiającego.

1. Wyzierżawiający jest zobowiązany do zapewnienia Dzierżawcy niezakłóconego posiadania Przedmiotu Dzierżawy i możliwości korzystania i pobierania pożytków z Przedmiotu Dzierżawy.
2. Wyzierżawiający lub osoba przez niego upoważniona ma prawo kontroli w każdym czasie Przedmiotu Dzierżawy w zakresie przestrzegania warunków niniejszej Umowy.
3. Wyzierżawiający jest uprawniony do żądania udzielenia mu wszelkich informacji oraz przekazania mu dokumentów na temat wykonywania jakichkolwiek prac.

§5. Prawa i obowiązki Dzierżawcy.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Dzierżawy, zgodnie z jego przeznaczeniem, a także zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki.
2. Po odbiorze Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca ma prawo przez cały czas obowiązywania umowy do niezakłóconego używania Przedmiotu Dzierżawy i pobierania z niego pożytków.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do:
 - a) przestrzegania wszelkich właściwych przepisów oraz prawnie wiążących wymogów organów administracji publicznej, w tym zachowania przepisów bezpieczeństwa, sanitarno-higienicznych, ochrony przeciwpożarowej itp.;
 - b) zaniechania działania oraz zapobiegania, w rozsądnym zakresie, działaniu innych osób, które mogłyby spowodować szkodę w Przedmiocie Dzierżawy.
4. Dzierżawca nie może wynająć, dokonać poddzierżawy dzierżawionej części Nieruchomości bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego pod rygorem nieważności.

§6. Zmiany w Przedmiocie Dzierżawy.

1. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania zmian w Przedmiocie Dzierżawy bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
2. W przypadku zamiaru rozpoczęcia wykonywania prac na terenie Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę, Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wyzierżawiającego.

§7. Czas trwania Umowy.

1. Umowa zawarta jest na czas określony 3 lat począwszy od dnia podpisania Umowy.
2. Dzierżawa wygasa po upływie czasu, na jaki Umowa została zawarta. Strony zgadzają się, że ewentualne używanie przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy po upływie

okresu, na jaki Umowa została zawarta w żadnym przypadku nie będzie uznane za przedłużenie dotychczasowego lub nawiązanie nowego stosunku dzierżawy lub podobnego stosunku prawnego i w tym zakresie Strony wyłączają zastosowanie art. 674 w związku z art. 694 k.c.

3. Wyzierżawiający ma prawo do wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach, gdy:
 - a) Dzierżawca dopuszcza się opóźnień w zapłacie Czynszu za 2 (dwa) pełne okresy płatności, a Dzierżawcy upłynął wyznaczony wcześniej w formie pisemnej dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zaległości,
 - b) Dzierżawca odmówi dostępu lub uniemożliwi lub znacznie utrudni zgodnie z § 4 ust. 2,
 - c) Przedmiot Dzierżawy jest wykorzystywany w innym celu niż wskazanym w § 2 ust. 1,
 - d) Dzierżawca wykonuje prace na Przedmiocie Dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
 - e) Dzierżawca dokonuje zmian w Przedmiocie Dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
 - f) kontynuowanie Umowy jest niemożliwe z powodu częściowego lub całkowitego wyłączenia Przedmiotu Dzierżawy z użytkowania spowodowanego skutkami działania siły wyższej,
 - g) Wyzierżawiający znajdzie potencjalnego nabywcę Przedmiotu Dzierżawy i poinformuje o tym fakcie Dzierżawcę.
4. Dzierżawca ma prawo do wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach, jeżeli:
 - a) na skutek przyczyn nieleżących po stronie Wyzierżawiającego, prowadzenie w Przedmiocie Dzierżawy działalności określonej w §2 ust. 1 Umowy stało się niemożliwe,
 - b) kontynuowanie Umowy jest niemożliwe z powodu częściowego lub całkowitego wyłączenia Przedmiotu Dzierżawy z użytkowania spowodowanego skutkami działania siły wyższej,
5. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy, o którym mowa w ust. 3 i 4 powinno być złożone drugiej Stronie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§8. Zabezpieczenia.

1. W celu zagwarantowania wykonania wszystkich obowiązków wynikających z Umowy, w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty jej zawarcia, Dzierżawca dostarczy Wyzierżawiającemu gwarancję bankową nieodwołalną, bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie o wartości sześciomiesięcznego Czynszu netto, o których mowa w § 10 ust. 1 powiększonego o podatek VAT.

2. Gwarancja bankowa będzie uwolniona po uregulowaniu przez Dzierżawcę wszystkich należności wynikających z Umowy. Wzór gwarancji bankowej wymaganej przez Wydzierżawiającego stanowi załącznik nr 5 do Umowy.
3. Gwarancja bankowa odnawiana będzie przez Dzierżawcę w każdym kolejnym roku obowiązywania Umowy i dostarczana Wydzierżawiającemu na co najmniej 30 dni przed upływem ważności poprzedniej gwarancji bankowej, przy czym gwarancja bankowa za ostatni rok trwania Umowy obejmować będzie dodatkowo 3 miesiące po jej wygaśnięciu. Kwota zabezpieczenia gwarancją bankową będzie co roku dostosowywana, w celu uwzględnienia corocznej waloryzacji Czynszu.
4. Wydzierżawiający jest uprawniony do skorzystania z gwarancji bankowej w przypadku zaległych płatności (wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych) należnych od Dzierżawcy na podstawie Umowy lub jeśli wystąpią szkody po stronie Wydzierżawiającego lub w Przedmiocie Dzierżawy, wskutek naruszenia przez Dzierżawcę któregośkolwiek z jego obowiązków wynikających z Umowy oraz innych roszczeń Wydzierżawiającego wobec Dzierżawcy w związku z opuszczeniem Przedmiotu Dzierżawy. Wydzierżawiający będzie uprawniony do skorzystania z gwarancji bankowej po bezskutecznym upływie 7-dniowego okresu wyznaczonego Dzierżawcy w formie pisemnej do dokonania płatności lub wykonania zobowiązań.
5. W przypadku wypłaty z gwarancji bankowej, Dzierżawca uzupełni gwarancję bankową do wartości aktualnego sześciomiesięcznego Czynszu powiększonego o należny podatek VAT w terminie do 14 dni od daty wypłaty środków przez Wydzierżawiającego.
6. W celu zagwarantowania wykonania wszystkich obowiązków wynikających z Umowy, w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty jej zawarcia, Dzierżawca dostarczy oświadczenie o poddaniu się w akcie notarialnym na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. egzekucji w zakresie obowiązku wydania Przedmiotu Dzierżawy w przypadku ustania tytułu do zajmowania Przedmiotu Dzierżawy oraz w zakresie obowiązku zapłaty Czynszu wraz z należnym podatkiem od towarów i usług VAT oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych ewentualnie kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego, w przypadku braku uiszczenia należności w terminie wskazanym w Umowie, kosztów wykonania zastępczego do kwoty odpowiadającej sześciokrotności sumy Czynszu w dniu zawarcia Umowy tzn. łącznie do kwoty [●] złotych (słownie: [●] [●]/100 złotych). Wydzierżawiający będzie mógł wystąpić do sądu o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o nadaniu klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2029 r. Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji stanowi załącznik nr 6 do Umowy.
7. W przypadku braku sporządzenia na koszt Dzierżawcy i dostarczenia Wydzierżawiającemu gwarancji bankowej, o której mowa w ust. 1 oraz oświadczenia, o którym mowa w ust. 6, w terminie 21 dni od zawarcia Umowy, Wydzierżawiający będzie miał prawo wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy powinno być złożone Dzierżawcy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§9. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy.

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy, Dzierżawca zwróci Przedmiot Dzierżawy w stanie nie pogorszonego.
2. Wyzierżawiający po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy może według własnego wyboru zatrzymać nakłady bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego przez Dzierżawcę w wyznaczonym terminie przez Wyzierżawiającego. W przypadku, gdy Dzierżawca nie przywróci Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego w terminie wskazanym przez Wyzierżawiającego, Wyzierżawiający może usunąć nakłady we własnym zakresie lub powierzyć ich usunięcie osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Dzierżawcy po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy o powyższym w formie pisemnej w CEiDG/KRS. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wyzierżawiającemu kosztów w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania na adres wskazany w CEiDG/KRS.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do uprzątnięcia i usunięcia wszelkich składowanych na Przedmiocie Dzierżawy ruchomości najpóźniej do dnia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy. W przypadku, gdy Dzierżawca nie uprzątnie i nie usunie wszelkich składowanych na Przedmiocie Dzierżawy ruchomości najpóźniej do dnia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy, Wyzierżawiający może uprzątnąć i usunąć wszelkie składowane na Przedmiocie Dzierżawy ruchomości we własnym zakresie lub powierzyć ich usunięcie osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Dzierżawcy po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy o powyższym w formie pisemnej na adres wskazany w CEiDG/KRS. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wyzierżawiającemu kosztów w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania na adres wskazany w CEiDG/KRS.
4. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy nastąpi w ostatnim dniu roboczym czasu trwania dzierżawy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej umowy, chyba że Strony w formie dokumentowej wspólnie uzgodnią inny dzień. Załącznikiem do protokołu zdawczo-odbiorczego będzie dokumentacja fotograficzna obrazująca stan Przedmiotu Dzierżawy w chwili jego zwrotu zapisana na nośniku cyfrowym. W przypadku, jeżeli Dzierżawca nie uczestniczy, odmawia uczestnictwa lub odmawia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego w czynnościach zdawczych Przedmiotu Dzierżawy w terminie wyznaczonym przez Wyzierżawiającego, Wyzierżawiający może dokonać jednostronnego odbioru Przedmiotu dzierżawy.
5. W razie niezwrócenia Przedmiotu Dzierżawy w terminie ustalonym zgodnie ust. 4 powyżej, Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu wynagrodzenia za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości 150 % czynszu za ostatni miesiąc obowiązywania umowy.

§10. Czynsz.

1. Od dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca będzie płacił Wyzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny („Czynsz”) w wysokości [●] (słownie: [●]) zł netto płatny z góry na podstawie wystawionej przez Wyzierżawiającego faktury VAT, w terminie

14 dni od daty wystawienia przez Wydierżawiającego faktury, jednak nie później niż do 15 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w fakturze VAT.

2. Dzierżawca wyraża zgodę na doręczenie przez Wydierżawiającego faktur drogą elektroniczną, zgodnie z art. 106n. ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. Jednocześnie Dzierżawca wskazuje adres/y e-mail do przesyłania faktur, duplikatów faktur oraz faktur korygujących w formie elektronicznej. Faktury w formie elektronicznej będą wysyłane przez Wydierżawiającego z adresu e-mail: faktury@sse.lodz.pl na adres e-mail Dzierżawcy: [●]. W przypadku, gdyby przesłanie faktury na skutek przyczyn technicznych lub siły wyższej nie było możliwe, Wydierżawiający będzie przysyłał faktury na adres siedziby lub prowadzenia działalności Dzierżawcy wskazany w komparycji Umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
3. Czynsz za niepełny miesiąc dzierżawy zostanie obliczony proporcjonalnie do czasu trwania dzierżawy w niepełnym miesiącu.
4. Począwszy od 1 stycznia 2027 r. Czynsz podlegać będą corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Główny Urząd Statystyczny. Jeżeli wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w danym roku nie ulegnie zwiększeniu lub ulegnie zmniejszeniu, Czynsz za ten rok pozostanie niezmienny.

§11. Nakłady na Przedmiot Dzierżawy.

1. W razie rozwiązania Umowy, Dzierżawcy nie przysługuje od Wydierżawiającego zwrot nakładów poniesionych na Przedmiot Dzierżawy.
2. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie Przedmiotu Dzierżawy nie będzie stanowił podstawy do domagania się przedłużenia Umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego po wygaśnięciu Umowy.

§12. Współpraca Stron.

1. Strony zobowiązują się do współpracy ze sobą w dobrej wierze w czasie trwania Umowy.
2. Wydierżawiający, w razie potrzeby, udzieli pomocy Dzierżawcy w przypadku, gdy wykorzystanie Przedmiotu Dzierżawy, jego zmiany będą wymagały współpracy Wydierżawiającego.

§12. Zgodność z prawem. Odpowiedzialność.

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za zgodność z prawem prowadzonej przez siebie działalności na terenie Przedmiotu Dzierżawy.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszystkie zdarzenia powstałe na Przedmiocie Dzierżawy, które mogłyby być podstawą do roszczeń odszkodowawczych

osób trzecich od dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy do dnia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy Wydzierżawiającemu.

3. Dzierżawca zobowiązuje się zwolnić Wydzierżawiającego od odpowiedzialności wobec osób trzecich za działania lub zaniechania Dzierżawcy bądź osób, za które ponosi on odpowiedzialność.
4. W przypadku wytoczenia sprawy przeciwko Wydzierżawiającemu Dzierżawca przystąpi w charakterze interwenienta ubocznego do Wydzierżawiającego i poniesie koszty postępowania, pokryje należność główną wraz z odsetkami i zwróci Wydzierżawiającemu koszty obsługi prawnej postępowania.
5. Dzierżawca jest zobowiązany zawrzeć ubezpieczenie, na własny koszt i na cały czas trwania dzierżawy, obejmujące ruchomości znajdujących się na terenie Przedmiotu Dzierżawy oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód wyrządzonych osobom trzecim wskutek działalności Dzierżawcy na terenie Przedmiotu Dzierżawy. Suma gwarancyjna ma wynosić nie mniej niż 500 000 złotych.
6. W przypadku wygaśnięcia polisy podczas trwania Umowy Dzierżawca zobowiązuje się przedłużyć o ten sam okres obowiązywanie Polisy lub zawrzeć kolejną umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód wyrządzonych osobom trzecim wskutek działalności, którą Dzierżawca będzie wykonywał na terenie Przedmiotu Dzierżawy o tej samej sumie gwarancyjnej co wskazanej w ust. 5 i przedstawić ją Wydzierżawiającemu w ciągu 7 dni od jej przedłużenia lub zawarcia nowej umowy ubezpieczenia. W przypadku niewywiązania się z powyższego obowiązku przez Dzierżawcę, Wydzierżawiający będzie miał prawo do zawarcia umowy ubezpieczenia na powyższych warunkach na rzecz i koszt Dzierżawcy po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy o powyższym w formie pisemnej. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydzierżawiającemu kosztów w terminie 7 dni od dnia pisemnego wezwania.
7. Dzierżawca na wezwanie Wydzierżawiającego, jest zobowiązany przedstawić polisę ubezpieczeniową lub odpowiednie zaświadczenie potwierdzające wykup polis i płatność składek ubezpieczeniowych.
8. Strony są zobowiązane niezwłocznie podjąć odpowiednie środki w ramach zakresu obowiązków wynikających z Umowy, które będą konieczne w celu zapobieżenia szkodom lub ograniczenia zakresu szkód w Przedmiocie Dzierżawy. Ponadto, Wydzierżawiający i Dzierżawca będą zobowiązani bezzwłocznie powiadomić drugą Stronę o wystąpieniu takiej szkody lub zdarzenia bądź też ryzyku ich wystąpienia.

§13. Poufność.

1. Każda ze Stron potwierdza, że jest administratorem danych osobowych osób uprawnionych do reprezentowania drugiej Strony oraz pracowników drugiej Strony, podanych w związku z podpisaniem i wykonywaniem Umowy.
2. Strona jest zobowiązana do przekazania informacji dotyczących przetwarzania danych osobowych (klauzula informacyjna), określonych w załączniku nr 2 i 3 do Umowy

osobom reprezentującym i pracownikom Strony, których dane zostały przekazane drugiej Stronie.

3. Strony zobowiązują się do zachowania w poufności wszelkich informacji dotyczących drugiej Strony i stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji przez okres trwania umowy oraz 5 lat po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, w których posiadanie weszły w związku z realizacją przedmiotowej umowy za wyjątkiem informacji, które:
 - a) były publicznie znane w dniu ich przekazania drugiej Stronie,
 - b) stały się publicznie znane z przyczyn niezależnych od drugiej Strony, już po ich przekazaniu drugiej Stronie,
 - c) znajdowały się w posiadaniu drugiej Strony przed zawarciem niniejszej Umowy i nie były objęte obowiązkiem zachowania poufności w dniu ich przekazania,
 - d) zostały uzyskane przez Stronę z innych źródeł niż od drugiej Strony,
 - e) wymagają ujawnienia ze względu na obowiązujące przepisy, orzeczenie sądowe lub decyzję administracyjną a druga Strona została poinformowana o takim orzeczeniu lub decyzji,
 - f) wymagają ujawnienia w celu prawidłowej realizacji postanowień niniejszej Umowy.
4. Strony zobowiązują się do bezwzględnego zachowania poufności danych osobowych, do których będą miały dostęp w trakcie realizacji niniejszej umowy zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych oraz zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu 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.
5. Strony zobowiązane są do zapewnienia takich warunków przetwarzania danych, aby uniemożliwić dostęp do wykorzystywania informacji osobom nieupoważnionym w czasie realizacji niniejszej umowy i po jej wygaśnięciu.
6. Strony zobowiązane są do zapoznania swoich pracowników z zasadami zachowania poufności informacji, o których mowa w niniejszej umowie.
7. Strony zobowiązane są do niezwłocznego informowania drugiej Strony o każdym przypadku naruszenia ochrony danych udostępnionych przez nie w trakcie realizacji niniejszej umowy.

§14. Cesja.

Dzierżawca nie może bez uprzedniej zgody Wyzierżawiającego, przenieść na osoby trzecie całości lub części jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.

§15. Siła wyższa.

Jeżeli niemożność spełnienia świadczenia przez jedną ze Stron stanowi następstwo siły wyższej, drugiej Stronie nie przysługują żadne roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z tytułu niewykonania lub nieterminowego wykonania Umowy. Przez siłę wyższą Strony rozumieją zdarzenia niezawinione przez Stronę spowodowane, w szczególności przez zakłócenia w funkcjonowaniu zakładu Strony, braki surowców, ograniczenia spowodowane zarządzeniem władz, anormalne warunki atmosferyczne, klęski żywiołowe, strajki, epidemię, stan zagrożenia epidemiologicznego, itp.

§16. Dane Osobowe.

1. Strony oświadczają, że znane są im przepisy prawa dotyczące ochrony danych osobowych w tym w szczególności przepisy 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) oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz.1781).
2. Strony udostępniają sobie dane osobowe (dane służbowe) Stron/reprezentantów Stron oraz osób uczestniczących w wykonaniu umowy w oparciu o zawarte umowy o pracę bądź umowy cywilnoprawne i zapewniają przekazanie klauzul informacyjnych osobom, których dane osobowe są lub będą przetwarzane w związku z zawarciem lub realizacją Umowy.

§17. Doręczenia.

1. Wszelkie zawiadomienia i korespondencja przekazywane zgodnie z Umową lub w związku z nią, będą dokonywane w formie pisemnej oraz będą doręczane:
 - a) osobiście,
 - b) przesyłane listem poleconym lub
 - c) za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Wszelkie zawiadomienia i korespondencja będą uznane za doręczone, w przypadku, gdy:
 - a) doręczone osobiście – w chwili ich osobistego doręczenia;
 - b) przesłane listem poleconym – w dniu wskazanym przez urzędnika pocztowego jako dzień odbioru listu przez adresata lub z datą pierwszego awizo.
 - c) przesłane za pośrednictwem poczty elektronicznej – w dniu dostarczenia wiadomości e-mail.
3. Dane kontaktowe Stron są następujące:
 - a) dla Wyzierzawiającego: adres poczty elektronicznej: [●]
 - b) dla Dzierżawcy: adres poczty elektronicznej: [●]

§18. Postanowienia Końcowe

1. Zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
3. Nieważność lub niewykonalność któregokolwiek z postanowień niniejszej umowy nie ma wpływu na ważność lub wykonalność innych postanowień niniejszej Umowy. Strony zobowiązują się dokonać wszelkich czynności, które mogą okazać się niezbędne do osiągnięcia takiego samego skutku jaki miał być osiągnięty przez postanowienie, które okazało się nieważne lub bezskuteczne.
4. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Wydierżawiającego.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Za **Dzierżawcę**:

Imię i nazwisko: _____

Podpis: _____

Za **Wydierżawiającego**:

Imię i nazwisko: _____

Podpis: _____

Załączniki do Umowy:

1. Mapa nieruchomości,
2. Klauzula informacyjna Wydierżawiającego,
3. Klauzula informacyjna Dzierżawcy,
4. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego,
5. Wzór gwarancji bankowej,
6. Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

Klauzula informacyjna ŁSSE S.A.

Na podstawie 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, zwanego dalej „RODO”, informujemy, że:

1. Administrator danych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi przy ulicy Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22G, 90-349 Łódź, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000014128, NIP: 7251486825, REGON: 471537330, kapitał zakładowy 24 927 000,00 zł, telefon: (+48) 42 676 27 53.

2. Inspektor Ochrony Danych

Administrator powołał Inspektora Ochrony Danych – Panią Agnieszkę Andrzejewską, z którą można skontaktować się pisząc na adres: iod@sse.lodz.pl

3. Cel przetwarzania danych i podstawy prawne

Pani/Pana dane będą przetwarzane w celu podjęcia współpracy, w tym zawarcia umowy.

Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest:

- a) art. 6 ust. 1 lit. a) RODO - w razie dobrowolnie wyrażonej zgody na otrzymywanie od Administratora informacji o ofertach lub usługach,
- b) art. 6 ust. 1 lit. b) RODO - do wykonania umowy, której jest Pani/Pan stroną lub do podjęcia działań na Pani/Pana żądanie przed zawarciem umowy,
- c) art. 6 ust. 1 lit. c) RODO - do wypełnienia obowiązku prawnego, który ciąży na Administratorze, takiego jak np. obowiązek archiwizacyjny,
- d) art. 6 ust. 1 lit. f) RODO - dla celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów Administratora - do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń.

4. Udostępnienie danych osobowych

Pani/Pana dane mogą być udostępniane przez Administratora:

- a) podmiotom i organom, którym Administrator jest zobowiązany lub upoważniony udostępnić dane osobowe na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
- b) podmiotom z którymi Administrator współpracuje przy świadczeniu usług np. podmiotom dostarczającym i wspierającym systemy informatyczne Administratora - na mocy stosownych umów powierzenia przetwarzania danych osobowych oraz przy zapewnieniu stosowania przez ww. podmioty adekwatnych środków technicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę danych.

5. Okres przechowywania danych osobowych

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania Umowy, a także później - do czasu upływu terminu przedawnienia ewentualnych roszczeń wynikających z umowy i w związku z realizacją 5 letniego obowiązku archiwizacyjnego.

6. Dobrowolność podania danych

Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji umowy. Brak podania danych osobowych skutkuje niemożliwością zawarcia umowy.

7. Przysługujące prawa

Posiada Pani/Pan prawo żądania dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, przeniesienia do innego administratora, prawo do żądania usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także sprzeciwu na przetwarzanie, przy czym wniesiony sprzeciw pozostaje bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem i przysługuje on jedynie w sytuacji, jeżeli dalsze przetwarzanie nie jest niezbędne do wywiązania się przez Administratora z obowiązku prawnego i nie występują inne nadrzędne prawne podstawy przetwarzania.

Przysługuje Pani/Panu prawo cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.

Przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Prezesa UODO.

8. Przekazanie danych do państwa trzeciego

Administrator nie zamierza przekazywać Pani/Pana danych do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.

9. Zautomatyzowane podejmowanie decyzji, w tym profilowanie

Pani/Pana dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym profilowane.

Klauzula informacyjna ŁSSE S.A.

Na podstawie 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, zwanego dalej „RODO”, informujemy, że:

1. Administrator danych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi przy ulicy Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22G, 90-349 Łódź, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000014128, NIP: 7251486825, REGON: 471537330, kapitał zakładowy 24 927 000,00 zł, telefon: (+48) 42 676 27 53

2. Inspektor Ochrony Danych

Administrator powołał Inspektora Ochrony Danych – Panią Agnieszkę Andrzejewską, z którą można skontaktować się pisząc na adres: iod@sse.lodz.pl

3. Kategorie danych osobowych

Administrator przetwarza następujące kategorie Pani/Pana danych osobowych: (imię, nazwisko, nr telefonu służbowego, adres służbowej poczty elektronicznej e-mail).

4. Cel przetwarzania danych, źródło pozyskania danych i podstawy prawne

Państwa dane zostały pozyskane przez Administratora od **Polskiej Agencji Inwestycji i Handlu S.A. z siedzibą w Warszawie** i będą przetwarzane w celu:

- a) art. 6 ust. 1 lit. b) RODO - przygotowania, zawarcia i realizacji umowy,
- b) art. 6 ust. 1 lit. c) RODO - wypełnienia obowiązku archiwizacyjnego ciążącego na Administratorze,
- c) art. 6 ust. 1 lit. f) RODO - realizacji prawnie uzasadnionego interesu Administratora polegającego na działaniach związanych z ustaleniem warunków zawarcia umowy z kontrahentem oraz ułatwieniu komunikacji związanej z jej wykonaniem, ustaleniem osób odpowiedzialnych za realizację i uprawnionych do kontaktów w ramach wykonywania umowy, a także ustalenia i dochodzenia roszczeń lub obrony przed ewentualnymi roszczeniami drugiej strony.

5. Udostępnienie danych osobowych

Pani/Pana dane mogą być udostępniane przez Administratora:

- a) podmiotom i organom, którym Administrator jest zobowiązany lub upoważniony udostępnić dane osobowe na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
- b) podmiotom z którymi Administrator współpracuje przy świadczeniu usług np. podmiotom dostarczającym i wspierającym systemy informatyczne Administratora - na mocy stosownych umów powierzenia przetwarzania danych osobowych oraz przy zapewnieniu stosowania przez ww. podmioty adekwatnych środków technicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę danych.

6. Okres przechowywania danych osobowych

Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania Umowy, a także później - do czasu upływu terminu przedawnienia ewentualnych roszczeń wynikających z umowy i w związku z realizacją 5 letniego obowiązku archiwizacyjnego.

7. Dobrowolność podania danych

Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji zawartej umowy.

8. Przysługujące prawa

Posiada Pani/Pan prawo żądania dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, przeniesienia do innego administratora, prawo do żądania usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także sprzeciwu na przetwarzanie, przy czym przysługuje ono jedynie w sytuacji, jeżeli dalsze przetwarzanie nie jest niezbędne do wywiązania się przez Administratora z obowiązku prawnego i nie występują inne nadrzędne prawne podstawy przetwarzania.

Przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Prezesa UODO.

9. Przekazanie danych do państwa trzeciego

Administrator nie zamierza przekazywać Pani/Pana danych do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.

10. Zautomatyzowane podejmowanie decyzji, w tym profilowanie

Pani/Pana dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym profilowane.

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

spisany w dniu przy udziale przedstawicieli:

**Wydzierżawiającego – Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. w Łodzi (90 – 349)
przy ul. Ks. Bp. W. Tymienieckiego 22G**

1)

2)

Dzierżawca –

1)

2)

Wydzierżawiający i Dzierżawca będą określani dalej wspólnie jako „**Strony**” i oddzielnie jako „**Strona**”.

Wszystkie określenia i wyrażenia zastosowane w niniejszym Protokole będą miały znaczenia przypisane im w Umowie Dzierżawy z dnia zawartej pomiędzy Stronami.

Wydzierżawiający / Dzierżawca* przekazuje, a **Dzierżawca / Wydierżawiający*** przejmuje Przedmiot Dzierżawy znajdujący się

***niepotrzebne skreślić**

1. Opis Przedmiotu Dzierżawy:

1) Powierzchnia usytuowana w zaznaczona na mapie, zgodnie z załącznikiem nr 1 do Umowy.

Uwagi:

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

Uwagi:

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

Potwierdzam zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

.....

WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....

DZIERŻAWCA

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik 1 – Dokumentacja fotograficzna

GWARANCJA BANKOWA (wzór)

Bank

.....
(nazwa banku)

z siedzibą w, zwany dalej Gwarantem
działając na zlecenie

.....
.....

(nazwa i adres Zleceniodawcy)

niniejszym gwarantuje Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej S.A. z siedzibą w Łodzi przy
ks. Biskupa W. Tymienieckiego 22G, 90-349, KRS nr0000014128 zapłacić nieodwołalnie i
bezwzględnie wszelkie zobowiązania pieniężne Zleceniodawcy

(dług główny wraz z odsetkami za zwłokę) do kwoty:

(słownie:)

Niniejsza gwarancja stanowi zabezpieczenie wykonania przez Zleceniodawcę zobowiązań
z tytułu umowy dzierżawy zawartej w dniur. pomiędzy Zleceniodawcą a Łódzką
Specjalną Strefą Ekonomiczną S.A. a

.....

Zapłata z tytułu gwarancji nastąpi niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty
otrzymania przez Gwaranta pierwszego pisemnego wezwania Łódzkiej Specjalnej Strefy
Ekonomicznej S.A., z oświadczeniem, że Zleceniodawca nie wywiązał się ze swych zobowiązań.

Wszelkie roszczenia Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. zgłosi Gwarantowi w formie
pisemnej do dnia wygaśnięcia gwarancji.

Gwarancja obowiązuje od dnia i wygasa z dniem

Gwarancja zostaje sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla
Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A., Gwaranta i Zleceniodawcy.

....., dnia

(miejscowość)

REPERTORIUM A Nr

AKT NOTARIALNY

Dnia przede mną, notariuszem prowadzącym Kancelarię Notarialną w, stawił się: -----

1., syn i, PESEL:, dowód osobisty: ważny do dnia, zamieszkały:
działający: -----
..... (dalej także jako „DZIERŻAWCA”). -----

Ad 1
jako.....

Tożsamość Stawających ustaliłem na podstawie okazanych dowodów osobistych, których numery powołałem przy nazwiskach. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1.-----

1. Stawający oświadcza, że: -----
- a) w dniu roku zawarła jako Dzierżawca, z **Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną Spółką Akcyjną z siedzibą w Łodzi**, jako Wyzierżawiający, umowę dzierżawy (zwaną dalej „Umową”) nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Bełchów, gmina Nieborów, powiat łowicki, obejmującej działki ewidencyjne nr: 716/17, 716/22, 716/23, 716/24, 716/25, 716/26, 716/27, 716/28 oraz 716/29 o łącznej powierzchni 13,6067 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łowiczu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LD10/00043660/3 oddanej w dzierżawę zwanej dalej również „Przedmiotem Dzierżawy”,-----
 - b) powołana Umowa została zawarta na czas określony 3 lat od dnia zawarcia umowy.--

2. Stawający oświadczają, że zgodnie z powołaną Umową: -----

- a) Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia Wydzierżawiającemu Czynnemu miesięcznego w kwocie [●] złotych netto miesięcznie powiększone o należny podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w momencie powstania obowiązku podatkowego; Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Czynnemu z góry Wydzierżawiającego w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego, jednak nie później niż do 15 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany na tej fakturze;-----
- b) począwszy od 1 stycznia 2027 r. Czynny podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Główny Urząd Statystyczny. Jeżeli wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w danym roku nie ulegnie zwiększeniu lub ulegnie zmniejszeniu, Czynny za ten rok pozostaną niezmiennione. Coroczna waloryzacja będzie obowiązywać od 1 stycznia każdego roku, w którym dokonana zostanie coroczna waloryzacja o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Główny Urząd Statystyczny za rok poprzedzający rok dokonania corocznej waloryzacji;-----
- c) w przypadku braku jakichkolwiek płatności w terminach wskazanych w Umowie i na fakturach, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych;-----
- d) w celu zagwarantowania wykonania wszystkich obowiązków wynikających z Umowy, w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od zawarcia Umowy, Dzierżawca zobowiązał się dostarczyć Wydzierżawiającemu gwarancję bankową nieodwołalną, bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie o wartości sześciomiesięcznego Czynnemu netto, o którym mowa w § 10 ust. 1 Umowy powiększonego o podatek VAT;-----
- e) Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązał się usunąć obiekt tymczasowy i przywrócić Przedmiot Dzierżawy do stanu poprzedniego na własny koszt najpóźniej z dniem wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. W przypadku, gdy Dzierżawca nie przywróci Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego najpóźniej do dnia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy, Wydzierżawiający może usunąć obiekt tymczasowy we własnym zakresie lub powierzyć ich usunięcie osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Dzierżawcy po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy o powyższym w formie pisemnej. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydzierżawiającemu kosztów w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania na adres wskazany w CEiDG/KRS zgodnie z § 2 ust. 6 Umowy;-----
- f) Dzierżawca zobowiązał się do uprzątnięcia i usunięcia wszelkich składowanych na Przedmiocie Dzierżawy ruchomości najpóźniej do dnia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy. W przypadku, gdy Dzierżawca nie uprzątnie i nie usunie wszelkich składowanych na Przedmiocie Dzierżawy ruchomości najpóźniej do dnia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy, Wydzierżawiający może uprzątnąć i usunąć wszelkie składowane na Przedmiocie Dzierżawy ruchomości we własnym zakresie lub powierzyć ich usunięcie osobie

trzeciej, na koszt i ryzyko Dzierżawcy po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy o powyższym w formie pisemnej na adres wskazany w CEiDG/KRS. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydierżawiającemu kosztów w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania na adres wskazany w CEiDG/KRS zgodnie z § 9 ust. 3 Umowy.-----

- g)** Dzierżawca zobowiązał się zwrócić Wydierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w ostatnim dniu roboczym okresu dzierżawy, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w stanie niepogorszonym. W tym celu Dzierżawca na własny koszt przeprowadzi wszelkie naprawy i prace niezbędne do przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu z dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności usunie wszelkie wyposażenie zamontowane lub przechowywane na terenie Przedmiotu Dzierżawy, chyba że Strony umówią się inaczej. W przeciwnym razie w wypadku pozostawienia przez Dzierżawcę dokonanych ulepszeń w Przedmiocie Dzierżawy Wydierżawiający nie będzie zobowiązany do zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. Wydierżawiający będzie ponadto uprawniony do usunięcia ulepszeń na koszt i ryzyko Dzierżawcy.-----
- h)** Dzierżawca zobowiązał się zwolnić Wydierżawiającego od odpowiedzialności wobec osób trzecich za działania lub zaniechania Dzierżawcy bądź osób, za które ponosi on odpowiedzialność. W przypadku wytoczenia sprawy przeciwko Wydierżawiającemu Dzierżawca przystąpi w charakterze interwenienta ubocznego do Wydierżawiającego i poniesie koszty postępowania, pokryje należność główna wraz z odsetkami i zwróci Wydierżawiającemu koszty obsługi prawnej postępowania zgodnie z § 12 ust. 3 i 4 Umowy.-----
- i)** W przypadku wygaśnięcia polisy podczas trwania Umowy Dzierżawca zobowiązał się przedłużyć o ten sam okres obowiązywanie Polisy lub zawrzeć kolejną umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód wyrządzonych osobom trzecim wskutek działalności, którą Dzierżawca będzie wykonywał na terenie Przedmiotu Dzierżawy o tej samej sumie gwarancyjnej nie niższej niż 500.000 złotych i przedstawić ją Wydierżawiającemu w ciągu 7 dni od jej przedłużenia lub zawarcia nowej umowy ubezpieczenia. W przypadku niewywiązania się z powyższego obowiązku przez Dzierżawcę, Wydierżawiający będzie miał prawo do zawarcia umowy ubezpieczenia na powyższych warunkach na rzecz i koszt Dzierżawcy po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy o powyższym w formie pisemnej. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydierżawiającemu kosztów w terminie 7 dni od dnia pisemnego wezwania zgodnie z § 12 ust. 6 Umowy.
- j)** Zgodnie z § 10 ust. 1 Umowy Dzierżawca podda się w akcie notarialnym na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. egzekucji w zakresie obowiązku wydania Przedmiotu Dzierżawy w przypadku ustania tytułu do zajmowania Przedmiotu Dzierżawy oraz w zakresie obowiązku zapłaty Czynszu wraz z należnym podatkiem od towarów i usług VAT oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych, ewentualnie kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego, wykonania zastępczego, w przypadku braku uiszczenia należności w terminie wskazanym w

Umowie do kwoty odpowiadającej sześciokrotności Czynszu w dniu zawarcia Umowy tzn. łącznie do kwoty złotych.

3. Stawający okazali umowę dzierżawcy zawartą w dniu roku w Łodzi pomiędzy Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna Spółką Akcyjną z siedzibą w Łodzi a z siedzibą w Łodzi-----
4. Stawający oświadczają, że kserokopia powołanej wyżej Umowy stanowi **Załącznik nr 1** do tego aktu, a zarazem jego integralną część.-----

§ 2. Stawający oświadczają, że odnośnie wynikającego z powołanej Umowy obowiązku zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w posiadanie Wydierżawiającego w ostatnim dniu roboczym okresu dzierżawy, nie później niż w terminie do dnia 31.12.2029 r. poddają egzekucji z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego, jednocześnie postanawiając, że zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest przedłożenie pisemnego oświadczenia przez spółkę Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. z siedzibą w Łodzi, stwierdzającego, że Umowa dzierżawy wygasła (w związku z upływem czasu na jaki została zawarta lub w związku z jej wypowiedzeniem/rozwiązaniem), zaś Przedmiot Dzierżawy nie został zwrócony Wydierżawiającemu, na którym to oświadczeniu poświadczone zostaną notarialnie podpisy przedstawicieli Wydierżawiającego, zaś nie wykluczając innych środków dowodowych – dowodem na potwierdzenie tego zdarzenia będzie przedłożenie wskazanego wyżej Oświadczenia.

§ 3. Stawający oświadczają, że odnośnie wynikającego z powołanej Umowy obowiązku zapłaty Wydierżawiającemu należności opisanych w § 1 ust. 2 lit a-i niniejszego aktu notarialnego tzn. Czynszu wraz z należnym podatkiem od towarów i usług VAT oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych ewentualnymi kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego, kosztami wykonania zastępczego poddają egzekucji z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty złotych na rzecz spółki Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi, KRS 0000014128 jednocześnie postanawiając, że:

- a) Spółka Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi może wystąpić do Sądu o nadanie niniejszemu tytułowi egzekucyjnemu nie później niż do dnia 31.12.2029 r., z tym, że w tym okresie spółka Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi może wystąpić z takim wnioskiem jednokrotnie lub wielokrotnie, przy czym łączna suma dochodzonych na podstawie niniejszego aktu notarialnego świadczeń pieniężnych nie może przekroczyć kwoty złotych,
- b) zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku będzie upływ dodatkowego 7-dniowego terminu wyznaczonego przez spółkę Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi na uiszczenie

należności opisanych w § 1 ust. 2 lit a-i niniejszego aktu notarialnego tzn. Czynszu wraz z należnym podatkiem od towarów i usług VAT oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych, kosztami wykonania zastępczego wskazanych w wezwaniu do uiszczenia należności, przy czym wezwanie to zostanie nadane listem poleconym będącym przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy z 23.11.2012 r. – Prawo pocztowe, na adres Dzierżawcy wskazany w CEiDG/KRS a dowodem ziszczenia tego zdarzenia będzie przedłożenie pisemnego oświadczenia przez spółkę Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi, stwierdzającego brak zapłaty: Czynszu wraz z należnym podatkiem od towarów i usług VAT oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych, wraz z ewentualnymi kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego, kosztów wykonania zastępczego. -----

c) Wypisy tego aktu mogą być wydawane również Wyzierżawiającemu. -----

§ 5. Notariusz pouczył stawających o:-----

1. treści art. 777 § 1 pkt 4) i 5) ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego,-----
2. treści art. 786 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, z którego wynika, że jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym. -----

§ 6. Koszty wynikające z tego aktu ponosi Spółka. -----