

WARUNKI UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI NA TERENIE  
STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ – NOWA HUTA PRZYSZŁOŚCI

**I. Postanowienia ogólne (dotyczące wszystkich form komercjalizacji)**

1. Kupujący/Dzierżawca posiada status przedsiębiorcy (w rozumieniu art. 43(1) Kodeksu cywilnego), a nabycie praw do nieruchomości następuje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
2. Kupujący/Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania założeń obowiązującego oraz właściwego dla nieruchomości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (o ile taki został przyjęty) oraz nielokowania na terenie nieruchomości obiektów mieszkaniowych, turystycznych i handlowych, przy czym przez obiekt handlowy należy rozumieć obiekt stanowiący całość techniczno-użytkową, przeznaczony do sprzedaży detalicznej towarów. Dopuszcza się handel detaliczny, gdy spełniony zostanie co najmniej jeden z następujących warunków:
  - a) sprzedaż detaliczna stanowi element innej działalności gospodarczej i nie jest działalnością wiodącą oraz jednocześnie powierzchnia sprzedaży nie jest usytuowana w obiekcie handlowym (np. sklepy przyfabryczne / przyzakładowe),
  - b) placówka handlowa z przeznaczeniem na zaplecze socjalne dla pracowników przedsiębiorstw zlokalizowanych na terenie strefy, mająca charakter ogólnodostępny, która nie jest usytuowana w obiekcie handlowym, a zajmowana przez nią lub/i przez inne placówki handlowe powierzchnia stanowi łącznie nie więcej niż 15% powierzchni całego obiektu, w którym jest / są ulokowane.
3. Kupujący/Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o wielkości prowadzonego przedsiębiorstwa zgodnego ze stanem faktycznym na dzień zawarcia umowy przeniesienia praw do nieruchomości. Ustalenie wielkości przedsiębiorstwa powinno zostać przeprowadzone zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Komisji (UE) NR 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 roku uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z dnia 26 czerwca 2014 roku).
4. Kupujący/Dzierżawca zobligowany jest, na wezwanie Sprzedającego/Wydzierżawiającego, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia otrzymania wezwania, a także każdorazowo w przypadku zmiany kwalifikacji, złożyć oświadczenie o wielkości prowadzonego przedsiębiorstwa, tj. czy zgodnie z obowiązującymi przepisami jest mikro przedsiębiorcą, małym przedsiębiorcą, średnim przedsiębiorcą lub dużym przedsiębiorcą. Obowiązek ten ciąży na Kupującym/Dzierżawcy przez okres 5 lat od dnia uzyskania praw do nieruchomości. Ustalenie wielkości przedsiębiorstwa powinno zostać przeprowadzone zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Komisji (UE) NR 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 roku uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z dnia 26 czerwca 2014 roku).
5. W przypadku zmiany obowiązujących przepisów na odmienne regulacje prawne w przedmiocie tożsamy lub podobnych obowiązków, a także w przypadku zmiany ww. aktu prawnego – zapisy pkt 3 i 4 będą miały zastosowanie poprzez analogię. W przypadku zbycia bądź udostępnienia pod jakimkolwiek tytułem prawnym nieruchomości lub jej części osobie trzeciej, każdorazowo Kupujący/Dzierżawca zobligowany jest do przedłożenia analogicznych oświadczeń takich osób.
6. W przypadku niewywiązania się przez Kupującego/Dzierżawcy z któregokolwiek z obowiązków

umownych, Kupujący/Dzierżawca zapłaci na rzecz Sprzedającego/Wydzierżawiającego karę umowną w wysokości 1% ceny sprzedaży/50% stawki czynszowej miesięcznej. Maksymalna łączna wysokość kar umownych wynikających z zapisów niniejszego punktu wynosi 10% ceny sprzedaży/500% stawki czynszowej miesięcznej i co do obowiązku zapłaty tej kwoty Kupujący/Dzierżawca poddaje się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

7. Nieruchomość jest objęta projektem pn. „Kompleksowe przygotowanie terenów inwestycyjnych Strefy Aktywności Gospodarczej – Nowa Huta Przyszłości”, współfinansowanym ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Małopolskiego na lata 2014-2020 („RPO WM”) w ramach poddziałania 3.1.1. „Strefy aktywności gospodarczej – ZIT”. Wobec powyższego wyłoniony Nabywca/Dzierżawca będzie zobowiązany na wezwanie Sprzedającego/Wydzierżawiającego do udzielania niezbędnych informacji dotyczących sposobu korzystania z nieruchomości oraz innych wymaganych przez Instytucję Zarządzającą RPO WM, w związku ze sprawozdawczością w ramach ww. projektu, w szczególności dotyczących wielkości zatrudnienia i sposobu wykorzystania nieruchomości. W przypadku naruszenia ww. obowiązków w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy przenoszącej prawa do nieruchomości, Kupujący/Dzierżawca, który po uprzednim pisemnym wezwaniu przez Sprzedającego/Wydzierżawiającego nie wywiąże się z nałożonego wezwaniem co najmniej 5-dniowego terminu do wykonania obowiązku informacyjnego, zapłaci na jego rzecz jednorazową karę umowną w wysokości 1% ceny sprzedaży/50% miesięcznej opłaty czynszowej za każdy przypadek naruszenia tego obowiązku i nie więcej niż łącznie 5% ceny sprzedaży/250% miesięcznej opłaty czynszowej i co do obowiązku zapłaty niniejszej kary umownej Kupujący poddaje się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.
8. Sprzedający/Wydzierżawiający zastrzega prawo do dochodzenia roszczeń z tytułu umowy na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem prawa do dochodzenia odszkodowania przenoszącego.

## **II. Postanowienia dot. sprzedaży z odroczonym terminem płatności:**

1. Kupujący zobowiązuje się nie zbywać pod jakimkolwiek tytułem, przez okres 5 lat od nabycia praw do nieruchomości przedsiębiorcom lub osobom niespełniającym warunków nabycia, jakie zostały zastosowane w procedurze sprzedaży nieruchomości przez Sprzedającego, pod rygorem zapłaty na rzecz Sprzedającej kary umownej w wysokości 50% ceny sprzedaży praw do nieruchomości, a zobowiązanie to zostanie wpisane do treści umowy przeniesienia praw do nieruchomości, co do którego obowiązku zapłaty kary umownej Kupujący podda się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.
2. Kupujący zawrze ze Sprzedającym umowę przeniesienia praw do nieruchomości nie później niż w terminie wskazanym przez Sprzedającego.
3. Kupujący zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Sprzedającego ceny sprzedaży najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej prawa do nieruchomości. W przypadku zapłaty ceny w ratach Kupujący zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Sprzedającego pierwszej raty w wysokości nie niższej niż 20% ceny sprzedaży praw do nieruchomości najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej te prawa. Kupujący ten zobowiązany jest do zapłaty całości ceny w terminie 5 lat od dnia zawarcia umowy przenoszącej prawa do nieruchomości w 5 ratach ustalonych na poniższych zasadach:
  - a) raty będą równe i płatne przez Kupującego do zakończenia pierwszego kwartału każdego roku,
  - b) zabezpieczeniem zapłaty ceny będzie ustanowiona na nieruchomości hipoteka umowna na rzecz Sprzedającego, w wysokości odpowiadającej kwocie pozostałych do zapłaty rat

- i należnych odsetek,
- c) Kupujący, w umowie sprzedaży praw do nieruchomości, podda się co do zapłaty sumy pieniężnej stanowiącej cenę wraz z odsetkami egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego,
  - d) przypadająca do zapłaty kwota drugiej i kolejnej raty zostanie skorygowana o stawkę roczną WIRON wg wartości na ostatni dzień roboczy poprzedzający termin zapłaty. W przypadku likwidacji/zaprzestania publikacji wskaźnika WIRON wysokość korekty zostanie ustalona według wskaźnika wskazanego w przepisach prawa, a w przypadku jego braku zostanie zastosowana referencyjna stopa procentowa NBP,
  - e) Sprzedającemu, przez okres 5 lat od dnia zawarcia umowy przeniesienia praw do nieruchomości, będzie przysługiwało prawo pierwokupu na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym,
  - f) za dzień spełnienia świadczenia z tytułu zapłaty raty przyjmuje się dzień jej zaksięgowania na rachunku bankowym Sprzedającego,
  - g) dopuszczalne jest dokonanie płatności raty w wyższej wysokości, w tym przypadku nadwyżka będzie zaliczana na poczet części kapitałowej zapłaty.
4. Sprzedający wraz z Kupującym podejmą wszelkie działania mające na celu ustanowienie na nieruchomości sąsiedniej („Nieruchomość Sąsiednia”) służebności gruntowej na rzecz Nieruchomości, zapewniając dostęp do drogi publicznej oraz korzystanie z całości zlokalizowanej na niej infrastruktury, tj. instalacji wodociągowej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji teletechnicznej. Sprzedający zobowiązuje się do nieodpłatnego obciążenia Nieruchomości Sąsiedniej (komunikacyjnej) powyższymi prawami. W ramach ustanowienia przedmiotowej służebności, Kupujący zobowiąże się do ponoszenia wszelkich kosztów użytkowania oraz utrzymywania w należyтым stanie, infrastruktury Nieruchomości Sąsiedniej, a także jej konserwacji i napraw, w części ułamkowej, zależnej od wielkości zakupionej nieruchomości.

### **III. Postanowienia dotyczące dzierżawy z możliwością wykupu:**

#### Postanowienia ogólne oraz prawa i obowiązki

1. Wyzierżawiający oddaje a Dzierżawca bierze nieruchomość w dzierżawę na czas określony 5 lat.
2. W razie braku odrębnych ustaleń pomiędzy Dzierżawcą a Wyzierżawiającym, umowa dzierżawy – po upływie 5 lat - ulega zmianie na czas nieoznaczony z dwunastomiesięcznym okresem wypowiedzenia, skutecznym na koniec roku kalendarzowego.
3. Dzierżawca uzyska na podstawie umowy dzierżawy uprawnienie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 3 pkt. 11 ustawy Prawo budowlane.
4. Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów i ulepszeń na nieruchomości po wygaśnięciu umowy dzierżawy niezależnie od przyczyn tego wygaśnięcia.
5. W zamian za oddanie w dzierżawę nieruchomości, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzierżawiającemu czynszu w ustalonej wysokości płatnego comiesięcznie z góry przelewem, do dziesiątego dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
6. Oprócz czynszu, Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat i innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem przedmiotu dzierżawy i prowadzeniem na nim działalności, a w szczególności:
  - a) zawarcia we własnym zakresie umów z właściwymi podmiotami, a także ponoszenia z ich tytułu opłat eksploatacyjnych (w tym opłat stałych): za energię elektryczną, wodę, wywóz nieczystości stałych oraz odprowadzanie nieczystości płynnych,
  - b) innych opłat związanych z prowadzeniem działalności przez Dzierżawcę,

- c) złożenia - w terminie czternastu dni od daty podpisania Umowy – we właściwym urzędzie deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz przedłożenia Wydzierżawiającemu kopii deklaracji wraz z potwierdzeniem jej złożenia,
  - d) posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę nie mniejszą niż 1 000 000,00 zł i zobowiązuje się do jego posiadania przez cały okres trwania umowy.
7. Ustalona w drodze postępowania kwota miesięcznego czynszu zostanie powiększona o kwotę odpowiadającą 1/12 wymiaru należnego podatku od nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni oraz opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości.
8. Wydzierżawiający jest uprawniony do jednostronnego podwyższenia stawki czynszu (zmiana czynszu w tym zakresie nie będzie stanowiła zmiany umowy i nie wymaga zawarcia aneksu):
- a) o kwotę odpowiadającą wzrostowi kwoty należnej z tytułu podatku od nieruchomości proporcjonalnie do dzierżawionej powierzchni;
  - b) o kwotę odpowiadającą wzrostowi opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste proporcjonalnie do dzierżawionej powierzchni,
  - c) o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany do końca stycznia każdego roku kalendarzowego w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku, gdy powyżej wskazany wskaźnik przestanie być ogłaszany, zostanie on zastąpiony przez Wydzierżawiającego innym wskaźnikiem o podobnym charakterze, który będzie w obrocie gospodarczym powszechnie stosowany w jego miejsce. Każdorazowo waloryzacja będzie następować w miesiącu następującym po miesiącu, w którym ogłoszono odpowiedni wskaźnik.
9. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu, Wydzierżawiającemu będzie przysługiwało uprawnienie do obciążenia Dzierżawcy odsetkami za opóźnienia w transakcjach handlowych oraz żądania rekompensaty w wysokości ustalonej na podstawie Ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, bez konieczności przedstawienia dodatkowego powiadomienia. Dzierżawca może zostać obciążony należnością z tytułu ww. odsetek przez Wydzierżawiającego przy następnej płatności czynszu, na podstawie noty odsetkowej.
10. Dzierżawca nie może udostępniać nieruchomości, bądź jej części, osobom trzecim w szczególności w poddzierżawę, najem, użyczenie, bądź bezpłatne użytkowanie, chyba że uprzednio uzyska pisemną zgodę Wydzierżawiającego. Dzierżawca może, po uprzednim powiadomieniu Wydzierżawiającego, udostępnić przedmiot dzierżawy podmiotom trzecim w celu wykonania niezbędnych czynności związanych z przedmiotem prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, z wyłączeniem działalności gospodarczej sprzecznej z celem i zakresem umowy dzierżawy.
11. Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku otwarcia likwidacji lub ogłoszenia upadłości Dzierżawcy, lub przewidzenia w zatwierdzonym przez sąd układzie w postępowaniu restrukturyzacyjnym prowadzonym wobec Dzierżawcy zaspokojenia wierzycieli przez likwidację jego majątku, lub zarządzenia likwidacji majątku Dzierżawcy na podstawie art. 332 ust. 1 Ustawy Prawo restrukturyzacyjne.
12. W terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do wpłaty kaucji w wysokości dwóch miesięcznych czynszów na rachunek Wydzierżawiającego, na poczet kosztów przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego, bądź usuwania następstw działań Dzierżawcy ograniczających bądź uniemożliwiających korzystanie z sąsiednich nieruchomości w tym Nieruchomości Sąsiedniej, a także na poczet należności wynikłych z tytułu realizacji umowy dzierżawy. W przypadku, gdy pełna kwota kaucji nie zostanie zaksięgowana na koncie

Wydzierżawiającego w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy, umowa zostanie rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym z winy Dzierżawcy. Kaucja może zostać wniesiona w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, przy czym musi być bezwarunkowa i realizowana na pierwsze żądanie Wydzierżawiającego.

13. Wydzierżawiającemu, w terminie 5 lat od dnia zawarcia umowy będzie przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy, z zastrzeżeniem prawa do naliczenia kar umownych, przy zachowaniu dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, w następujących przypadkach:
  - a) korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem, w szczególności z naruszeniem postanowień umownych odnośnie celu wykorzystania nieruchomości, zakresu prowadzonej działalności, naruszenia zasad dotyczących udostępniania nieruchomości podmiotom trzecim,
  - b) zaleganie z zapłatą 2 czynszów dzierżawnych.
14. W ramach zawartej umowy dzierżawy, na czas jej obowiązywania, Dzierżawca nabywa prawo do użytkowania Nieruchomości Sąsiedniej wraz ze znajdującą się na jej terenie infrastrukturą drogową, a także: instalacją wodociągową, kanalizacją deszczową, kanalizacją sanitarną, kanalizacją teletechniczną.
15. Dzierżawca będzie posiadał uprawnienie do korzystania z Nieruchomości Sąsiedniej (komunikacyjnej), w następującym zakresie:
  - a) korzystania z Nieruchomości Sąsiedniej na cele projektowe w rozumieniu Prawa budowlanego;
  - b) prowadzenia prac projektowych i koncepcyjnych;
  - c) skomunikowania nieruchomości z drogą publiczną;
  - d) przyłączenia nieruchomości do sieci elektrycznej, gazowej, wodnej oraz teleinformatycznej, a także kanalizacji deszczowej oraz sanitarnej;
  - e) występowania przed organami administracji publicznej w celu uzyskania wymaganych prawem pozwoleń oraz ustaleń.
16. Dzierżawca, w ramach użytkowania Nieruchomości Sąsiedniej, nie będzie mógł w żaden sposób ograniczać praw pozostałych jej użytkowników.
17. Wydzierżawiający udzieli prawa do dysponowania Nieruchomością Sąsiednią na cele budowlane, w zakresie koniecznym do prowadzenia prac budowlanych na terenie nieruchomości.
18. Wszelkie ewentualne nakłady poczynione przez Dzierżawcę na Nieruchomości Sąsiedniej, nie będą przedmiotem zwrotu, zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po ustaniu jej obowiązywania. W takich przypadkach, Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych na ich rzecz kosztów i nie będzie on dochodził roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

#### Zasady wykupu

1. Nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed upływem pięcioletniego okresu dzierżawy, Dzierżawca ma prawo zwrócić się do Wydzierżawiającego o skorzystanie z prawa wykupu.
2. Warunkiem skorzystania z prawa wykupu jest:
  - a) niezaleganie z płatnościami na rzecz Wydzierżawiającego,
  - b) brak niewykonanych obowiązków wynikających z umowy dzierżawy,
  - c) brak nienaprawionych lub niezrekompensowanych szkód wobec podmiotów trzecich i Wydzierżawiającego w związku z wykonywaniem umowy dzierżawy,
  - d) pozostawanie przez kupującego stroną umowy dzierżawy nieruchomości,
  - e) ustalenie ceny nabycia przez Strony umowy na warunkach określonych w umowie dzierżawy.
3. Cena nabycia zostanie ustalona w następujący sposób:
  - a) Wydzierżawiający, w terminie 30 dni od otrzymania wniosku Dzierżawcy, zleci

- wybranemu przez siebie uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie wyceny w formie operatu szacunkowego i poinformuje Dzierżawcę o jego sporządzeniu wskazując dzień, w którym zamierza przekazać mu informację o wartości nieruchomości z operatu (na co najmniej 7 dni przed przekazaniem tej informacji),
- b) w okresie, o którym mowa w lit. [a] Dzierżawca może, niezależnie od powyższego, zlecić wykonanie własnej wyceny przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego i przekazać ją Wydzierżawiającemu. Przekazanie może nastąpić nie później niż co najmniej na 1 dzień przed terminem przekazania informacji o cenie z operatu sporządzonego na zlecenie Wydzierżawiającego. Dzierżawca przekazuje operat w zamkniętej kopercie. Naruszenie terminu i formy przekazania skutkuje przyjęciem, że Dzierżawca zrezygnował z prawa do sporządzenia własnej wyceny,
  - c) w terminie 14 dni od otrzymania od Wydzierżawiającego informacji o cenie Dzierżawca może przyjąć cenę wydzierżawiającego lub zażądać otwarcia przedłożonej w zamkniętej kopercie wyceny, o której mowa w lit. [b] i porównania cen,
  - d) w przypadku zastosowania porównania cen z wycen, o których mowa w lit. [a] i [b] powyżej i wystąpienia rozbieżności w cenach, zastosowana zostanie wartość wynikająca ze średniej arytmetycznej z obu wycen, z zastrzeżeniem, że na dzień ustalenia ceny oba operaty są aktualne, przy czym jeżeli wycena wykonana na zlecenie Dzierżawcy będzie wskazywała wartość niższą o więcej niż 20% od wartości nieruchomości ustalonej w wycenie wykonanej na zlecenie Wydzierżawiającego, to Wydzierżawiający ma prawo do odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz Dzierżawcy,
  - e) wycena obejmować będzie tylko i wyłącznie wartość nieruchomości gruntowej bez uwzględniania poniesionych przez Dzierżawcę nakładów.
4. Na poczet zapłaty ceny zaliczona zostanie kwota dokonywanych przez ostatnie 4 lata dzierżawy wpłat na poczet czynszu bez uwzględniania kwoty odpowiadającej wysokości podatku od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste.
5. W przypadku nabycia nieruchomości przez Dzierżawcę, Dzierżawca wraz z Wydzierżawiającym podejmą wszelkie działania mające na celu ustanowienie służebności gruntowej, obciążającej Nieruchomość Sąsiednią na rzecz nieruchomości, zapewniając dostęp do ul. Igołomskiej oraz korzystanie z całości infrastruktury znajdującej się na jej terenie, tj. instalacji wodociągowej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji teletechnicznej. Wydzierżawiający zobowiązuje się do nieodpłatnego obciążenia Nieruchomości Sąsiedniej (komunikacyjnej) powyższymi prawami. W ramach ustanowienia przedmiotowej służebności, Dzierżawca zobowiąże się do ponoszenia wszelkich kosztów użytkowania oraz utrzymywania w należytym stanie, infrastruktury Nieruchomości Sąsiedniej, a także jej konserwacji i napraw, w części ułamkowej, zależnej od wielkości nabytej nieruchomości.