

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% Czynszowej stawki 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% 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 pięciu [5] lat od dnia zawarcia umowy przenoszącej prawa do Nieruchomości w pięciu [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 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 pięciu [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 służebności gruntowej Nieruchomości Sąsiedniej (komunikacyjnej) 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 należyłym stanie, infrastruktury Nieruchomości Sąsiedniej (komunikacyjnej), 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 pięciu [5] lat.
2. W razie braku odrębnych ustaleń pomiędzy Dzierżawcą a Wyzierżawiającym, umowa dzierżawy – po upływie pięciu [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 (słownie: jeden milion złotych) 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 siedmiu [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 Wydierżawiającego w terminie czternastu [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 Wydierżawiającego.

13. Wydierżawiającemu, w terminie pięciu [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 dwóch [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. Wydierżawiający udzieli prawa do dysponowania Nieruchomością Sąsiednią (komunikacyjną) na cele budowlane, w zakresie koniecznym do prowadzenia prac budowlanych na terenie Nieruchomości.
18. Wszelkie ewentualne nakłady poczynione przez Dzierżawcę na Nieruchomości Sąsiedniej (komunikacyjnej), 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 jeden [1] miesiąc przed upływem pięcioletniego okresu dzierżawy, Dzierżawca ma prawo zwrócić się do Wydierżawiającego o skorzystanie z prawa wykupu.
2. Warunkiem skorzystania z prawa wykupu jest:
  - a) niezaleganie z płatnościami na rzecz Wydierżawiającego,
  - b) brak niewykonanych obowiązków wynikających z umowy dzierżawy,
  - c) brak nienaprawionych lub niezrekompensowanych szkód wobec podmiotów trzecich i Wydierżawiającego w związku z wykonywaniem umowy dzierżawy.
3. Cena nabycia zostanie ustalona w następujący sposób:

- a) Wyzierżawiający zleci uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie wyceny w formie operatu szacunkowego i przedstawi Dzierżawcy informację o wysokości ustalonej na tej podstawie ceny,
  - b) Dzierżawca może, niezależnie od powyższego, zlecić wykonanie własnej wyceny przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego,
  - c) w przypadku rozbieżności w wycenach, o których mowa w pkt [a] i [b], zastosowana zostanie średnia arytmetyczna z obu wycen,
  - d) wycena obejmować będzie tylko i wyłącznie wartość nieruchomości gruntowej bez uwzględniania poniesionych przez Dzierżawcę nakładów.
4. Cena zostanie pomniejszona o równowartość dokonywanych przez ostatnie cztery [4] lata dzierżawy wpłat na poczet czynszu bez uwzględniania kwoty odpowiadającej podatkowi od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste.
5. W przypadku nabycia Nieruchomości przez Dzierżawcę, Dzierżawca wraz z Wyzierżawiającym podejmą wszelkie działania mające na celu ustanowienie służebności gruntowej, obciążającej Nieruchomość Sąsiednią (komunikacyjną) 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. Wyzierżawiający 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 należyтым stanie, infrastruktury Nieruchomości Sąsiedniej (komunikacyjnej), a także jej konserwacji i napraw, w części ułamkowej, zależnej od wielkości Nieruchomości.