

Załącznik nr 5 do regulaminu przetargu pisemnego nieograniczonego na wybór Najemcy budynku wraz z gruntem pod budynkiem i terenem przyległym stanowiących część Fabryki Pełnej Życia w Dąbrowie Górniczej, z przeznaczeniem na produkcję piwa w browarze rzemieślniczym oraz świadczenie usług gastronomicznych i cateringowych – **wzór Umowy Najmu**.

UMOWA NAJMU
(zwana dalej „Umową”)

zawarta w Dąbrowie Górniczej w dniu

pomiędzy:

firmą **Fabryka Pełna Życia Spółka z o.o.** z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, ul. Kościuszki 3/101, 41-300 Dąbrowa Górnicza, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy, Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000824616, NIP: 6292495720, REGON: 385139627, kapitał zakładowy w wysokości: 26 265 000,00 zł (słownie: dwadzieścia sześć milionów dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych), zwaną dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowaną przez:

Wojciecha Czyżewskiego - Prezesa Zarządu,

Krzysztofa Klimosza - Wiceprezesa Zarządu,

a

....., adres:, NIP:, REGON: zwanym/zwaną dalej „**Najemcą**”, reprezentowanym/reprezentowaną przez:, który jednocześnie zapewnia, że jego umocowanie do reprezentowania Najemcy w postaci nie zostało odwołane, nie wygasło w inny sposób, ani nie zostało ograniczone w sposób, który miałby wpływ na zawarcie niniejszej Umowy,

przy czym dalej Wynajmujący oraz Najemca łącznie zwani będą „**Stronami**”, a w przypadku, gdy będzie chodziło o jedną z tych stron zwana ona będzie „**Stroną**”,

o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania i pobierania pożytków część nieruchomości, położoną w Dąbrowie Górniczej, przy ul. Kościuszki 3, zwaną dalej Przedmiotem Najmu, składającą się z:

1.1. Nieruchomości gruntowej obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 34 (karta mapy 53, obręb 0003 Dąbrowa Górnicza) o łącznej powierzchni 899 m² oznaczone na **Załączniku nr 1** do Umowy wraz z posadowionym budynkiem, przy czym w dalszej części Umowy ta część Przedmiotu Najmu łącznie zwana jest „**Budynkiem**”

1.2. Nieruchomości gruntowej obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 34 (karta mapy 53, obręb 0003 Dąbrowa Górnicza) o łącznej powierzchni 260 m² oznaczone na **Załączniku nr 1** do Umowy, z przeznaczeniem pod miejsca pod ogródek gastronomiczny, zwaną dalej „**Ogródkiem Gastronomicznym**”.

2. Opis stanu technicznego Przedmiotu Najmu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy, do którego Najemca nie wnosi żadnych zastrzeżeń, co potwierdza poprzez podpisanie Umowy, nadto zapewnia, że również samodzielnie zapoznał się ze stanem Przedmiotu

Najmu z należytą starannością niezbędną w danym przypadku, a także jest mu wiadome, że Przedmiot Najmu jest w stanie do kapitalnego remontu i nie będą z tytułu tych okoliczności przysługiwać Najemcy względem Wynajmującego żadne roszczenia, ani nie będzie wykonywał żadnych praw, które mogłyby Najemcy przysługiwać z tego tytułu.

3. Budynek Najemca może wykorzystywać wyłącznie do prowadzenia działalności usługowej w zakresie gastronomii (PKD 56.10.A, PKD 56.21.Z, PKD 56.29.Z i PKD 56.30.Z) oraz w zakresie produkcji piwa (PKD 11.05.Z), przy czym produkcja piwa może się odbywać pod tym warunkiem, że działalność ta będzie prowadzona w Budynku łącznie z działalnością gastronomiczną, a produkcja piwa będzie prowadzona na zasadzie wytwórczości rzemieślniczej, a nie przemysłowej, a nadto, iż wytwarzane piwo będzie sprzedawane na miejscu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych Umową. Oprócz produkcji i sprzedaży na miejscu produkowanego piwa, producent ma prawo do sprzedaży wyprodukowanego piwa na terenie kraju i zagranicą.

4. Wynajmujący oświadcza i zapewnia, że jest uprawniony do dysponowania nieruchomością opisaną w § 1 ust. 1 Umowy, w tym do zawierania i rozwiązywania we własnym imieniu umów Najmu tej nieruchomości, trwającym przez okres nie krótszy niż okres na jaki Strony zawierają niniejszą Umowę.

5. Najemca zapewnia, że nie toczy się wobec niego żadne postępowanie likwidacyjne, restrukturyzacyjne, bądź upadłościowe, skutkiem którego mogłoby być pozbawienie lub nie istnieją żadne inne okoliczności które mogłoby mieć wpływ na zdolność Najemcy do należytego wykonywania swoich zobowiązań wynikających z Umowy lub na ważność i wykonalność Umowy, nadto nie istnieją również postawy do wszczęcia i prowadzenia takich postępowań, a gdyby którakolwiek z tych okoliczności zaistniała w toku trwania niniejszej Umowy Najemca zobowiązuje się do natychmiastowego poinformowania Wynajmującego o zaistnieniu tych okoliczności.

6. Najemca zapewnia, że do zawarcia Umowy nie jest wymagana zgoda, opinia lub inne stanowisko jakiegokolwiek organu lub podmiotu.

7. Wynajmujący zobowiązuje się do współdziałania z Najemcą w postępowaniach o uzyskanie wszelkich zezwoleń, koncesji lub licencji oraz innych podobnych zezwoleń, niezbędnych dla prowadzenia działalności wskazanej w § 1 ust. 3 Umowy lub wykonywaniu prac wynikających z Umowy, leżących po stronie Najemcy, których wykonanie wymaga zgodnie z prawem współdziałania, odpowiedniej czynności, zgody lub opinii właściciela nieruchomości, bądź związane jest z prawem własności do nieruchomości. Wynajmujący nie ponosi żadnych kosztów współdziałania wskazanego w zdaniu poprzedzającym, a wszelkie koszty i ryzyko z tym związane ponosi Najemca. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności z powodu nieuzyskania przez Najemcę zezwoleń, koncesji i pozostałych decyzji, o których mowa w zdaniu pierwszym powyżej, pomimo wywiązania się Wynajmującego z opisanego powyżej obowiązku współdziałania z Najemcą. W przypadku, gdyby współdziałanie wymagało udzielenia pełnomocnictwa, Wynajmujący udzieli takiego pełnomocnictwa w koniecznym zakresie osobie wskazanej przez Najemcę, przy czym pełnomocnictwo to nie będzie obejmowało prawa do zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawami Wynajmującego, a nadto Najemca zobowiązany będzie do bieżącego informowania o czynnościach, które mają być dokonane na podstawie pełnomocnictwa przed ich dokonaniem, do czego Najemca zobowiązany jest również wyraźnie zobowiązać na piśmie osobę, której pełnomocnictwo zostało udzielone.

8. Ilekroć w Umowie mowa jest o Fabryce Pełnej Życia (lub FPŻ), należy przez to rozumieć teren oznaczony na **Załączniku nr 1** do Umowy.

9. Strony potwierdzają, że są przedsiębiorcami i zawierają niniejszą Umowę w ramach prowadzonych przez siebie działalności gospodarczych.

§ 2

1. Wydanie Przedmiotu Najmu nastąpi w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, jednakże najpóźniej w terminie do 14 dni od zawarcia Umowy. W dniu wydania sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy. W sytuacji, gdy Najemca nie stawił się na wydanie Przedmiotu Najmu w wyznaczonym terminie lub bezzasadnie odmówił podpisania protokołu, Wynajmujący ma prawo sporządzić jednostronny protokół, który jednoznaczny będzie z wydaniem Przedmiotu Najmu i wywierać będzie skutki z tym związane, w szczególności w zakresie liczenia wszelkich terminów umownych oraz naliczania czynszu. Najemca zobowiązany jest zapewnić, aby osoby, które stawiają się na wydanie były stosownie umocowane (przy czym w przypadku pełnomocników umocowanie to musi być pisemne pod rygorem nieważności) do dokonania tych czynności w imieniu i na rzecz Najemcy. Brak prawidłowego umocowania lub jego niewykazanie równoznaczne jest z brakiem stawiennictwa Najemcy na wydanie Przedmiotu Najmu.

2. Najemca zobowiązuje się wykonać we własnym zakresie i na własny koszt oraz ryzyko wszelkie prace związane z remontem, przebudową, nadbudową lub rozbudową oraz niezbędnymi pracami rozbiórkowymi, a także zmianą sposobu użytkowania Przedmiotu Najmu oraz zaadaptowaniem go na potrzeby prowadzenia przez siebie działalności (wszystkie te prace łącznie zwane są dalej „Przebudową”). Przebudowę Najemca przeprowadzi zgodnie z Koncepcją złożoną w postępowaniu przetargowym o zawarcie niniejszej Umowy (koncepcja ta zwana jest w Umowie „Koncepcją”), która stanowiła postawę wyboru oferty Najemcy. Koncepcja zawarta jest w **Załączniku nr 3** do Umowy.

3. Najemca zobowiązany jest wykonać Przebudowę w terminie do 18 (osiemnastu) miesięcy od dnia podpisania niniejszej Umowy.

4. W ramach Przebudowy Najemca zobowiązany jest dokonać na Przedmiot Najmu nakładów trwałych (tj. takich, które są częścią składową Przedmiotu Najmu i nie dotyczą wyposażenia Przedmiotu Najmu, w tym nie dotyczą wyposażenia służącego do produkcji piwa), przy czym wartość ich nie może być mniejsza, niż netto (bez VAT) na dzień, na jaki zgodnie z Umową Przebudowa miała być całkowicie ukończona. Przez nakłady trwałe należy rozumieć takie nakłady, które w wyniku ich dokonania stały się częścią składową Przedmiotu Najmu, a także wartość kosztów robocizny poniesionej na dokonanie tych nakładów trwałych. Wartość dokonanych nakładów trwałych zostanie ustalona według wartości poniesionej przez Najemcę i wykazanej Wynajmującemu na zasadach opisanych Umową, przy czym w sytuacji, gdyby wartość poszczególnych nakładów wchodzących w skład nakładów trwałych przekraczała wartość rynkową za tego typu nakłady do ustalenia wartości nakładów trwałych przyjmowane będą ceny rynkowe tych nakładów.

5. Najemca przed rozpoczęciem prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu zobowiązany jest zawiadomić Wynajmującego o ukończeniu Przebudowy, przedstawić zestawienia dokonanych nakładów trwałych oraz umożliwić Wynajmującemu dokonanie oględzin w celu potwierdzenia dokonania nakładów trwałych opisanych w zestawieniu przekazanym przez Najemcę, a także złożyć Wynajmującemu projekt powykonawczy.

6. W sytuacji, gdyby wartość dokonanych przez Najemcę nakładów trwałych na Przedmiot Najmu była niższa, niż wartość nakładów trwałych wskazana w ust. 4 zdanie pierwsze niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego różnicy pomiędzy kwotą netto wskazaną w ust. 4 zdanie pierwsze niniejszego paragrafu, a wartością netto (bez VAT) rzeczywiście wykonanych nakładów. Tak ustalona kwota, powiększona o podatek od towarów i usług (VAT) według

stawki przewidzianej obowiązującymi przepisami, będzie płatna jednorazowo w terminie do jednego miesiąca od dnia wezwania Najemcy do zapłaty.

7. Celem przeprowadzenia Przebudowy, Najemca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie uzyskać projekt budowlano-wykonawczy zawierający projekt aranżacji wnętrz wraz z aktualnym kosztorysem inwestorskim (zwany dalej „Projektem”) zgodny z Koncepcją, a następnie przedłożyć go Wynajmującemu do akceptacji w terminie do 6 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Wynajmujący ma prawo wnieść poprawki i zmiany do Projektu, przy czym w takim zakresie, w jakim Projekt odbiega od Koncepcji, narusza prawa Wynajmującego, dotyczy ingerencji Projektu w konstrukcję Budynku, dotyczy niezgodności Projektu z przepisami prawa, zasadami sztuki budowlanej lub wiedzy technicznej. Jeżeli Wynajmujący wnieśli uwagi do Projektu, Najemca zobowiązany jest je uwzględnić najpóźniej w ciągu 7 (siedmiu) dni roboczych, a następnie poprawiony Projekt ponownie przedłożyć Wynajmującemu do akceptacji. Termin na zgłoszenie uwag lub akceptację Projektu (w tym poprawionego Projektu) wynosi 14 (czternaście) dni roboczych liczonych od dnia przedłożenia przez Najemcę Wynajmującemu kompletnego Projektu (poprawionego Projektu). Jeżeli w tym terminie Wynajmujący nie wnieśli uwag uważa się, że Wynajmujący Projekt zaakceptował. Do zachowania tego terminu wystarczające jest wysłanie przez Wynajmującego przed upływem terminu na zgłaszanie uwag wiadomości za pomocą poczty elektronicznej na adres sekretariat@fabrykapelnazycia.eu. Brak możliwości dostarczenia poczty elektronicznej na wskazany adres, niezależnie od przyczyny, obciąża wyłącznie Najemcę. W przypadku braku adresu poczty elektronicznej do zachowania terminu na wniesienie uwag do Projektu wystarczające jest nadanie przed upływem tego terminu przez Wynajmującego przesyłki rejestrowanej na adres Najemcy.

8. Jeżeli w toku prowadzonych przez Najemcę prac w Przedmiocie Najmu okaże się, że istnieje konieczność dokonania zmian względem projektu budowlanego lub projektu wykonawczego, Strony będą odpowiednio stosować procedurę opisaną ust. 7 niniejszego paragrafu przewidzianą dla uzgadniania tych projektów.

8. Najemca zobowiązuje się do spełnienia na własny koszt wszelkich wymogów oraz uzyskania wszelkich pozwoleń, zezwoleń, zgód, uzgodnień, opinii itp. związanych z przeprowadzeniem Przebudowy.

10. Na etapie realizacji Przebudowy Przedmiotu Najmu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do nadzorowania zabudowywanych materiałów i urządzeń oraz zgodności realizacji z zaakceptowanym Projektem na każdym etapie prowadzonych prac.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest do spełnienia wszelkich wymogów związanych z użytkowaniem Przedmiotu Najmu ze znajdującymi się w jego obrębie instalacjami i urządzeniami, w szczególności spełnienia aktualnych wymogów wynikających z przepisów przeciwpożarowych oraz przepisów o bezpieczeństwie i higienie pracy, sanitarnych. Jeżeli do spełnienia tych wymogów niezbędne będzie współdziałanie ze strony Wynajmującego, Wynajmujący poczyni niezbędne kroki w zakresie umożliwienia Najemcy dopełnienia tych warunków. Jeżeli współdziałanie opisane zdaniem poprzedzającym pociągać będzie konieczność poniesienia przez Wynajmującego wydatków, Najemca zobowiązany będzie Wynajmującemu te wydatki zwrócić.

2. Najemca nie może ani w trakcie trwania Umowy, ani po jej ustaniu zabrać dokonanych nakładów trwałych, ani nie może żądać zwrotu ich wartości, z zastrzeżeniem ustępu następnego.

3. W sytuacji, gdyby Umowa uległa rozwiązaniu przez Najemcę z przyczyn wyłącznie zawinionych przez Wynajmującego przed upływem terminu, na jaki została ona zawarta, Wynajmujący zwróci Najemcy wartość dokonanych nakładów na Przedmiot Najmu na zasadach opisanych przepisami prawa, przy czym zobowiązanie to obciąża Wynajmującego wyłącznie pod warunkiem, że Najemca na moment ustania Umowy w wyniku powyższych okoliczności nie będzie zalegać z czynszem, ani z żadnym innym świadczeniem należnym na rzecz Wynajmującego na sumę większą (z dowolnego tytułu), niż wysokość dwumiesięcznej należności Wynajmującego z danego tytułu netto (bez VAT), a nadto pod tym dodatkowym warunkiem, że Najemca uprzednio (przed rozwiązaniem Umowy) wezwie na piśmie Wynajmującego do usunięcia przyczyny, która uzasadnia rozwiązanie Umowy z wyznaczeniem odpowiedniego terminu (nie krótszego w żadnym wypadku, niż 14 dni od dnia otrzymania wezwania), a Wynajmujący w tym dodatkowym terminie nie usunie tej przyczyny.

4. W sytuacji rozwiązania Umowy na skutek upływu okresu, na jaki Umowa została zawarta, Wynajmujący zwróci Najemcy wartość dokonanych i pozostawionych nakładów trwałych (tj. takich, które są częścią składową Przedmiotu Najmu i nie dotyczą wyposażenia Przedmiotu Najmu, w tym nie dotyczą wyposażenia służącego do produkcji piwa) według ich wartości rynkowej ustalonej na dzień ustania Umowy, przy czym zobowiązanie to obciąża Wynajmującego wyłącznie pod warunkiem, że Najemca na moment ustania Umowy w wyniku powyższych okoliczności nie będzie zalegać z czynszem ani z żadnym innym świadczeniem należnym na rzecz Wynajmującego.

5. Strony postanawiają, że Wynajmujący na własny koszt dokona rozbiórki przybudówki (zwanej dalej „Przybudówką”) w terminie do od dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na rozbiórkę lub bezskutecznego upływu terminu na wniesienie sprzeciwu co do rozbiórki – jeżeli w danej sytuacji rozbiórka Przybudówki nie będzie wymagała wyłącznie zgłoszenia, a w przypadku, gdyby rozbiórka nie wymagała uzyskania pozwolenia lub zgłoszenia, od dnia uzyskania projektu rozbiórki. Najemca zobowiązany jest udostępnić Przedmiot Najmu Wynajmującemu celem wykonania rozbiórki i z tego tytułu nie będą przysługiwać Najemcy żadne roszczenia względem Wynajmującego, ani nie będzie wykonywać żadnych praw, które mogłyby mu przysługiwać. Prawo do dysponowania gruntem dla celów budowlanych udzielone Najemcy nie będzie obejmowało prawa do dysponowania gruntem w zakresie dotyczącym Przybudówki. Prawo do dysponowania gruntem dla celów wykonania Przebudowy w tym zakresie zostanie udzielone dopiero po wykonaniu rozbiórki Przybudówki.

6. Najemca oświadcza, że wiadome mu jest, że w otoczeniu Przedmiotu Najmu prowadzone będą prace, w szczególności prace budowlane związane z budową nowych budynków FPŻ oraz rewitalizacją istniejących, a także ich otoczenia, a okoliczności te nie będą podstawą do powstania lub istnienia jakichkolwiek roszczeń Najemcy względem Wynajmującego lub jakiegokolwiek podmiotu trzeciego, a Najemca nie będzie wykonywał względem Wynajmującego lub podmiotów trzecich jakichkolwiek praw, które mogłyby mu w związku z istnieniem tych okoliczności przysługiwać. Zdanie poprzedzające dotyczy również okresowych przerw w dostawie mediów związanych z prowadzonymi pracami, przy czym Wynajmujący w miarę możliwości uprzedzi Najemcę o takich sytuacjach.

7. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody jakie powstaną w związku z prowadzoną Przebudową oraz działalnością w Przedmiocie Najmu, a także nienależytym utrzymaniem Przedmiotu Najmu, a także szkód powstałych z jego bieżącego wykorzystywania w prowadzonej działalności Najemcy.

8. Wszystkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Najemcę działalności gospodarczej w ramach przedmiotu umowy obciążają bezpośrednio Najemcę, a w razie ich skierowania do Wynajmującego lub właściciela nieruchomości, Najemca zobowiązuje się do zwolnienia Wynajmującego z obowiązku ich spełnienia.

9. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji technicznych, ekonomicznych lub finansowych dotyczących drugiej strony Umowy, a o których dowiedziały się przy realizacji Umowy. Strony wskazują, iż informacje o których mowa w zdaniu poprzedzającym, a nadto wzajemne prawa i obowiązki stron wynikające z Umowy, stanowią ich tajemnicę przedsiębiorstwa, której ochronę strony wzajemnie zastrzegają. Najemca upoważnia Wynajmującego do udostępniania treści Umowy miastu Dąbrowa Górnicza, a także doradcom biznesowym oraz prawnym, a także instytucjom finansowym (banki, pośrednicy finansowi itp.). Strony mają prawo wykorzystywać przedmiotowe informacje, jeżeli do ich ujawnienia będą zobowiązane na podstawie przepisów prawa, bądź będzie to potrzebne do ustalenia, zabezpieczenia lub dochodzenia ich praw lub roszczeń.

10. Oprócz innych zobowiązań przewidzianych Umową Najemca zobowiązuje się również do:

- a.) wykorzystywania Przedmiotu Najmu i prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności określonej w § 1 ust. 3 Umowy w sposób nieprzerwany przez cały okres trwania Umowy, za wyjątkiem okresu wykonywania Przebudowy, zgodnie z warunkami Umowy oraz obowiązującymi przepisami prawa,
- b.) nieoddawania Przedmiotu Najmu do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania na jakiegokolwiek podstawie prawnej lub nawet bez podstawy prawnej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego,
- c.) zapewnienia Wynajmującemu dostępu do Przedmiotu Najmu dla celów przeprowadzenia konserwacji, napraw, przebudowy, rozbudowy, modernizacji urządzeń i instalacji obsługujących inne nieruchomości,
- d.) korzystania z mediów dostępnych w Przedmiocie Najmu na podstawie umów zawartych przez Wynajmującego z ich dostawcami oraz ponoszenia kosztów ich zużycia oraz wszelkich opłat stałych, chociażby okres za który są należne wykraczał poza okres obowiązywania Umowy,
- e.) utrzymywania Przedmiotu Najmu, wraz z dojazdami i dojazdami w obrębie Przedmiotu Najmu, w należyłym stanie technicznym, użytkowym i estetycznym, w tym w szczególności usuwania na bieżąco zanieczyszczeń, a także śniegu i lodu, przy czym nakaz usuwania śniegu i lodu dotyczy również dojeżdż dojazdów znajdujących się w poza Przedmiotem Najmu,
- f.) umożliwienia Wynajmującemu lub upoważnionym do tego podmiotom i organom dostępu do Przedmiotu Najmu w celu dokonania kontroli Przedmiotu Najmu oraz sposobu prowadzenia w nim działalności przez Najemcę, w tym także umożliwienia wglądu we wszelkie dokumenty dotyczące Przedmiotu Najmu,
- g.) zapewnienia Wynajmującemu i przedstawicielom dostawców mediów dostępu do liczników zużycia mediów, znajdujących się w Przedmiocie Najmu, których odczyty będą odbywały się zgodnie z umowami zawartymi z dostawcami mediów,
- h.) do zwrotu Wynajmującemu kosztów ubezpieczenia majątkowego Przedmiotu Najmu odpowiadającego jego wartości odtworzeniowej od wszelkich ryzyk, na podstawie stosownej noty księgowej wystawionej przez Wynajmującego Najemcy, płatnej w terminie do 14 dni od jej wystawienia.

11. Najemca zobowiązany jest wykonywać bezzwłocznie wszelkie naprawy, remonty, konserwacje oraz dokonywać wszelkich nakładów na Przedmiot Najmu.

12. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz do dokonywania na własny koszt przewidzianych prawem obowiązkowych przeglądów, a także napraw mających na celu zachowanie bezpieczeństwa użytkowania Przedmiotu Najmu, wraz z wyposażeniem.

13. Najemca ma obowiązek dbać o zachowanie porządku w Przedmiocie Najmu, w tym zapewnić odpowiedni sposób przechowywania oraz regularny wywóz odpadów i nieczystości przez podmiot posiadający wymagane przepisami prawa uprawnienia. Najemca zobowiązany jest do usytuowania



pojemników do zbierania odpadów w miejscu wskazanym przez Wynajmującego i odpowiednio do tego przystosowanym. Najemca ma obowiązek na swój koszt utrzymywać pojemniki w prawidłowym stanie sanitarnym, technicznym oraz porządkowym.

14. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących norm i przepisów, w szczególności z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska i wymagań sanitarnych, a skutki zaniedbań w tym zakresie obciążają Najemcę.

15. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu poniesione kary i opłaty z tytułu wskazanego powyżej, jeżeli takie opłaty zmuszony był ponieść, a wynikają one z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań ciążących na Najemcy.

16. Najemca jest odpowiedzialny wobec Wynajmującego i osób trzecich za szkodę wyrządzoną przez zawalenie się Budynku lub oderwanie się jej części, chyba że wykaże, że zawalenie się Budynku lub oderwanie się jego części powstało z powodu siły wyższej lub wyłącznej winy Wynajmującego lub osoby trzeciej, za której zachowanie nie ponosi odpowiedzialności.

17. Najemca zobowiązuje się do zaniechania działań, które mogą naruszyć słuszne interesy Wynajmującego, bądź podmiotów trzecich, które korzystać będą z terenu FPŻ.

18. Najemca zobowiązuje się do zatasowania wszelkich zewnętrznych oznaczeń Budynku i Ogródka Gastronomicznego (numer budynku, tablice informacyjne, tablice kierunkowe, etc.) w zgodzie z Systemem Identyfikacji Wizualnej projektu Fabryka Pełna Życia – zarówno w zakresie przyjętej kolorystyki i rozwiązań graficznych, jak i wymogów dotyczących użytych materiałów, czy wielkości ww. oznaczeń.

19. Najemca nie jest uprawniony do prowadzenia na terenie Przedmiotu Najmu jakiegokolwiek działalności, która mogłaby zostać uznana za działalność uregulowaną przepisami ustawy z dnia 19 listopada 2009 roku o grach hazardowych (lub przepisami, które zastąpią tę ustawę) bez uprzedniej pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego. W przypadku udzielenia takiej zgody Najemca będzie zobowiązany do spełnienia na swój koszt i ryzyko wszelkich warunków opisanych przepisami prawa, a związanymi z prowadzeniem takiej działalności.

20. Najemca w przypadku korzystania z cudzych utworów muzycznych, słowno-muzycznych lub wizualnych (bądź jakichkolwiek innych) na terenie Przedmiotu Najmu zobowiązany jest do spełnienia na swój koszt wszelkich warunków z tym związanych, w szczególności zawarcia stosownych umów z podmiotami zarządzającymi prawami autorskimi do tych utworów.

21. Wynajmujący nie zapewnia ochrony Przedmiotu Najmu i znajdującego się w nim mienia. Ochronę taką zobowiązany jest zapewnić na swój koszt Najemca.

22. Najemca ponosi odpowiedzialność za zachowania swoich klientów oraz gości na zasadzie ryzyka. Najemca zobowiązany jest zapewnić, aby klienci oraz goście swoim zachowaniem nie naruszali porządku publicznego oraz spokoju, ani nie naruszali dobrych obyczajów.

23. Najemca zobowiązuje się, że na Przedmiocie Najmu nie będzie prowadził działalności mogącej godzić w dobre imię i renomę Wynajmującego.



§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia w sposób nieprzerwany przez cały okres trwania Umowy (przy czym z wyłączeniem okresu prowadzenia Przebudowy, jednakże nie dłużej, niż do chwili, do której zgodnie z Umową Przebudowa powinna zostać ukończona) działalności w Przedmiocie Najmu.

2. Ustala się minimalne godziny prowadzenia działalności - co najmniej **8** godzin na dobę, od godziny **12:00** do **20:00**, przez **7** dni w tygodniu, z wyjątkiem **30** dni w roku. W przypadku, gdy okres najmu nie będzie obejmował całego roku kalendarzowego, ilość dni, w których Najemca może nie świadczyć usług w Przedmiocie Najmu będzie ustalana proporcjonalnie do okresu obowiązywania Umowy Najmu w danym roku z zaokrągleniem w górę do pełnych dni.

3. Najemca ma prawo do ustawienia na terenie Przedmiotu Najmu Ogródka Gastronomicznego.

§ 5

1. Tytułem czynszu Najmu, Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu czynsz w miesięcznej wysokości:

..... zł (słownie:) netto miesięcznie za Budynek, powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości przewidzianej przepisami prawa;

..... zł (słownie:) netto miesięcznie za Ogródek Gastronomiczny, powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości przewidzianej przepisami prawa (przy czym czynsz za Ogródek Gastronomiczny należny jest jedynie za okres jego prowadzenia, przez co rozumie się jego posadowienie na Przedmiocie Najmu, chociażby Najemca z niego nie korzystał);

2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Umowy będzie płatny z góry, w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w ING Banku Śląskim o numerze: **48 1050 1360 1000 0090 3208 6119**.

3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Umowy będzie naliczany od momentu rozpoczęcia przez Najemcę działalności w Przedmiocie Najmu (w którejkolwiek jego części), jednakże najpóźniej od dnia wykonania Przebudowy przez Najemcę, zgodnie z punktem 3 paragrafu 2 niniejszej Umowy, czyli w terminie do 18 (osiemnastu) miesięcy od dnia podpisania niniejszej Umowy.

4. Niezależnie od czynszu Najmu, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat z tytułu wszelkich ciężarów, wydatków i kosztów związanych z Przedmiotem Najmu, w tym podatku od nieruchomości. Wynajmujący wstawiał będzie faktury VAT z tytułu tych ciężarów, wydatków i kosztów w wysokości obciążającej Przedmiot Najmu. W przypadku, gdyby ciężar, wydatek lub koszt dotyczył również innych nieruchomości i jego wysokość nie dała się wprost przypisać do Przedmiotu Najmu, część przypadająca na Najemcę będzie ustalona w proporcji, w jakiej powierzchnia Przedmiotu Najmu (ustalona jako powierzchnia Budyńku i Ogródka Gastronomicznego) będzie pozostawała do łącznej powierzchni nieruchomości FPŻ, których dany ciężar, wydatek lub koszt dotyczy.

5. Najemca zobowiązany jest również do ponoszenia kosztów:

a.) zużycia energii elektrycznej, na podstawie opłat stałych i odczytów liczników według stawek wynikających z faktury VAT dostawcy, a także wszelkich opłat stałych (w szczególności dystrybucyjnych, abonamentowych itp.), chociażby okres za jaki są należne upływał po terminie obowiązywania Umowy,

b.) zużycia wody i odprowadzania ścieków, na podstawie odczytu licznika według stawek wynikających z faktury VAT dostawcy (w przypadku braku licznika ścieków ilość ścieków będzie ustalona w oparciu o ilość pobranej wody ustaloną na podstawie licznika wody),



c.) zużycia energii cieplnej, na podstawie opłat stałych i odczytów liczników według stawek wynikających z faktury VAT dostawcy.

Okresy rozliczeniowe dla należności opisanych niniejszym ustępem Wynajmujący ustala według własnego uznania. Opłaty te będą płatne na podstawie faktur VAT doręczonych przez Wynajmującego Najemcy, a termin ich płatności wynosić będzie 14 dni od dnia ich doręczenia.

Najemca może wystąpić do Wynajmującego o wyrażenie zgody na zawarcia umów na dostarczanie mediów, o których mowa w niniejszym ustępie na rzecz Najemcy. Jeżeli Wynajmujący taką zgodę wyrazi, Najemca przed zawarciem umów z dostawcami mediów zobowiązany będzie do spełnienia warunków opisanych zgodą.

Liczniki (podliczniki) na swój koszt zainstaluje Najemca (o ile nie będą wcześniej zainstalowane przez Wynajmującego), a przed rozpoczęciem poboru mediów przez Najemcę zostaną one zaplombowane i Strony dokonają ich odczytu potwierdzonego dwustronnym protokołem. W przypadku uszkodzenia liczników (podliczników) lub uszkodzenia plomb rozliczenia mediów dokonywane będą w ten sposób, że na Najemcę przypadać będzie taka część mediów za okres od ostatniego odczytu liczników (podliczników), jaka nie została rozdzielona na pozostałe podmioty korzystające z tych mediów.

6. Wynajmujący jest uprawniony do podwyższenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu o procent wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzedzającym ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ze skutkiem od 1 stycznia roku kalendarzowego, w którym oświadczenie to jest składane po opublikowaniu tego składnika. Jeżeli złożenie oświadczenia o waloryzacji nastąpi po wystawieniu faktur za okresy przypadające przed złożeniem tego oświadczenia, Wynajmujący wystawi faktury dodatkowe na różnicę między czynszem w nowej wysokości, a czynszem w wysokości dotychczasowej. Dokonanie waloryzacji nie powoduje zmiany Umowy.

7. Strony wyłączają stosowanie do Umowy przepisów pozwalających na żądanie przez Najemcę obniżenia wysokości czynszu, w tym w szczególności stosowanie art. 664 § 1 k.c. oraz art. 700 k.c.

8. Strony oświadczają, że są płatnikami podatku VAT.

9. Strony zgodnie oświadczają, iż dniem zapłaty zobowiązań pieniężnych przez Najemcę na rzecz Wynajmującego będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

10. W razie opóźnienia w płatności przez Najemcę należności powstałych w związku z Umową Wynajmującemu będą przysługiwać odsetki umowne za opóźnienie w wysokości maksymalnej.

11. W przypadku, gdyby w okresie obowiązywania Umowy złoty polski został zastąpiony euro, należności wskazane w Umowie przeliczone zostaną według oficjalnego przelicznika ustalonego przez właściwy organ władzy publicznej, a waloryzacja będzie dokonywana o wskaźnik wzrostu cen według wskaźnika HICP (*Harmonised Indices of Consumer Prices*) ogłoszony przez Eurostat dla Strefy Euro.

12. Najemca z uwagi na szczególną sytuację ekonomiczną w jakiej się znalazł z przyczyn od siebie niezawinionych może zwrócić się do Wynajmującego o niedokonywanie waloryzacji czynszu w danym okresie albo o dokonanie jej w niższej wysokości w danym okresie, niż wynika to ze wskaźnika GUS (HICP) stanowiącego podstawę waloryzacji, a Wynajmujący jest uprawniony (przy czym jest to wyłącznie prawo Wynajmującego, a Wynajmujący nie jest zobowiązany do zaniechania waloryzacji albo dokonania jest w niższej wysokości) do niedokonania waloryzacji albo dokonania jej w niższej



wysokości. Jeżeli zaniechanie waloryzacji (lub dokonanie jej w niższej, niż wynikająca ze wskaźnika GUS/HICP wysokości) stanowić będzie pomoc publiczną, Najemca zobowiązany jest dopełnić wszelkich formalności wymaganych przepisami prawa, a związanych z wystąpieniem o udzielenie takiej pomocy. Postanowienia zawarte w niniejszym ustępie nie mogą stanowić podstawy jakichkolwiek roszczeń Najemcy względem Wynajmującego, w szczególności podstawy do roszczenia o obniżenie waloryzacji, czynszu lub odszkodowania.

§ 6

1. Wynajmujący będzie uprawniony do obciążenia Najemcy karami umownymi, a Najemca zobowiązuje się do ich zapłaty na rzecz Wynajmującego, w razie:

a.) naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z obowiązków Najemcy o charakterze niepieniężnym, – w wysokości 20% sumy czynszu Najmu brutto, określonego w § 5 ust. 1 Umowy obowiązującego w momencie – według wyboru Wynajmującego - w którym doszło do naruszenia lub jego stwierdzenia przez Wynajmującego (przy czym za sumę przyjmuje się łączną wartość czynszu, chociażby czynsz za daną część Przedmiotu Najmu był w tym momencie nienależny), za każde naruszenie,
b.) nieopróźnienia przez Najemcę Przedmiotu Najmu z ruchomości Najemcy w terminie wskazanym Umową – w wysokości 10% sumy miesięcznego czynszu Najmu brutto, określonego w § 5 ust. 1 Umowy (przy czym za sumę przyjmuje się łączną wartość czynszu, chociażby czynsz za daną część Przedmiotu Najmu był w tym momencie nienależny) za każdy dzień opóźnienia w opróżnieniu Przedmiotu Najmu,

c.) rozwiązania przez Wynajmującego Umowy na podstawie punktu 2 § 7 niniejszej Umowy – w wysokości 120% kwoty czynszu Najmu brutto, określonego w § 5 ust. 1 Umowy (przy czym za sumę przyjmuje się łączną wartość czynszu, chociażby czynsz za daną część Przedmiotu Najmu był w tym momencie nienależny).

2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość dochodzenia od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych.

3. Kary umowne mogą się kumulować.

§ 7

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony wynoszący 30 lat, to jest od dnia 2020 r. do dnia 2050 r.

2. Wynajmujący ma prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach:

a.) gdy Najemca zalegać będzie w płatności czynszu (za jakąkolwiek część Przedmiotu Najmu) – na zasadach określonych przepisami Kodeksu Cywilnego na sumę dwóch pełnych okresów płatności i mimo wezwania Najemcy przez Wynajmującego do zapłaty, po 20 dniach od daty wezwania, Najemca nie dokona pełnej płatności za zaległe miesiące;

b.) gdy Najemca zalegać będzie z płatnością innych, niż czynsz należności przewidzianych Umową – na sumę dwóch pełnych okresów płatności i mimo wezwania Najemcy przez Wynajmującego do zapłaty, po 20 dniach od daty wezwania, Najemca nie dokona pełnej płatności za zaległe miesiące;

c.) naruszenia jakichkolwiek innych, niż wymienione w punktach a.) i b.) niniejszego ustępu, obowiązków Najemcy wynikających z niniejszej Umowy lub przepisów prawa, jeżeli Najemca pomimo wezwania go przez Wynajmującego na piśmie nie zaprzestania naruszania i/lub nie usunie skutków naruszania w odpowiednim terminie.

3. Po ustaniu Umowy na skutek upływu okresu na jaki została zawarta, wskazanym w ust. 1 niniejszego paragrafu, Najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa Najmu, które rozumiane jest w ten sposób, że w przypadku, gdyby Wynajmujący zamierzał oddać Przedmiot Najmu w dalszą Najem i zawarł umowę



Najmu w podmiotem trzecim, to umowa Najmu z tym podmiotem trzecim zostanie zawarta pod warunkiem, że w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o zawarciu umowy Najmu z tym podmiotem trzecim wraz z przekazaniem treści tej umowy, Najemca nie złoży Wynajmującemu oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, że w całości przyjmuje warunki umowy Najmu. Przez złożenie tego oświadczenia w ustalonym terminie między Wynajmującym, a Najemcą dojdzie do skutku umowa o treści zawartej przez Wynajmującego z podmiotem trzecim. Prawo pierwszeństwa Najmu obowiązuje jedynie w sytuacji, gdy w momencie rozwiązania niniejszej Umowy na skutek upływu okresu na jaki została zawarta Wynajmującemu nie przysługują wobec Najemcy żadne roszczenia powstałe w związku z Umową. Celem usunięcia ewentualnych wątpliwości Strony postanawiają, że prawo pierwszeństwa zastrzeżone zostało jednorazowo w sytuacji ustania Umowy.

§ 8

1. W razie ustania Umowy, w szczególności w wyniku jej rozwiązania Najemca jest zobowiązany do wydania Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w dniu ustania Umowy. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania opisanego zdaniem poprzedzającym Najemca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania w wysokości odpowiadającej dwukrotności średniego miesięcznego czynszu w wysokości obowiązującej w ostatnich trzech miesiącach obowiązywania Umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu, płatnego z góry do 10 dnia każdego miesiąca, opłat za media, a także wszelkich innych ciężarów, wydatków i kosztów związanych z Przedmiotem Najmu, a w razie nieterminowego regulowania tych zobowiązań Wynajmujący będzie uprawniony do naliczania odsetek umownych za opóźnienie w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych.

2. Najemca jest zobowiązany do zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie, w jakim powinien się on znajdować zgodnie z niniejszą Umową oraz wynikającym z prawidłowej eksploatacji. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu Najmu wynikające z korzystania z niego zgodnie z Umową.

3. Najemca zobowiązany jest poddać się na własny koszt egzekucji co do obowiązku zwrotu Przedmiotu Najmu Wynajmującemu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, w terminie do 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy. Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy.

4. Z czynności przejęcia Przedmiotu Najmu zostanie sporządzony dwustronny protokół. W przypadku, gdyby Najemca nie wydał Przedmiotu Najmu lub bezzasadnie odmówił podpisania protokołu, Wynajmujący ma prawo sporządzić jednostronny protokół.

5. W momencie wydania Wynajmującemu Przedmiot Najmu winien zostać opróżniony z ruchomości. W przypadku niewykonania tego zobowiązania Wynajmujący uznaje się, że Najemca porzucił te rzeczy z zamiarem wyzbycia się, co powoduje, że Wynajmujący może według własnego wyboru rzeczy te zachować na własność (bez obowiązku spełnienia na rzecz Najemcy jakiegokolwiek świadczenia), bądź przekazać podmiotom uprawnionym do gospodarowania odpadami, a kosztem utylizacji obciążyć Najemcę.

6. W przypadku zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia przekazania, ale po wykonaniu jego modernizacji przez Najemcę zgodnie z § 2 Umowy, Najemca zobowiązuje się na swój koszt doprowadzić Przedmiot Najmu do stanu zgodnego z zapisami ust. 2 powyżej lub zapłacić Wynajmującemu równowartość kosztów doprowadzenia go do stanu zgodnego z tymi zapisami, określonych na podstawie kosztorysu wykonanego przez Wynajmującego.

§ 9

1. W celu zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego powstałych w związku z Umową oraz związanych z nimi roszczeń ubocznych Najemca zobowiązuje się do uiszczenia Wynajmującemu, kaucji w wysokości miesięcznej stawki czynszu brutto określonej punkcie 1 paragrafu 5 niniejszej Umowy, czyli..... (słownie:) płatnej w terminie do dwóch tygodni od dnia zawarcia Umowy na rachunek bankowy w ING Banku Śląskim o numerze: **48 1050 1360 1000 0090 3208 6119** oraz w tym samym terminie weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową, których wzór stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy.

2. W czasie trwania Najmu Najemca nie może żądać zwrotu kaucji, ani weksla. Wynajmujący jest uprawniony do zaliczenia kaucji na poczet jakiegokolwiek wymagalnego roszczenia, także w czasie trwania Najmu, zgodnie z porządkiem według własnego uznania.

3. Jeżeli w czasie trwania Najmu Wynajmujący zaliczy kaucję lub jej część na poczet swojego roszczenia lub skorzysta z weksla, to Najemca zobowiązany będzie odpowiednio do uzupełnienia kaucji do kwoty określonej w ust. 1 lub w ust. 4 niniejszego paragrafu lub dostarczenia Wynajmującemu nowego weksla w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania Wynajmującego.

4. Wysokość kaucji waloryzowana jest na zasadach, na jakich waloryzowany jest czynsz. Różnicę między kaucją wpłaconą, a kaucją w nowej zwaloryzowanej wysokości Najemca zobowiązany jest wpłacić Wynajmującemu bez wezwania w terminie do 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o waloryzacji kaucji.

5. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy, bez oprocentowania, w terminie dwóch miesięcy od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy i wydania w posiadanie Wynajmującemu Przedmiotu Najmu (powyższy termin biegnie od daty spełnienia ostatniego ze wskazanych tu warunków), w takiej części, w jakiej nie została zaliczona na pokrycie roszczeń Wynajmującego względem Najemcy.

§ 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 11

Wszelkie spory mogące wyniknąć przy realizacji niniejszej umowy Strony poddają pod jurysdykcję Sądu miejscowo właściwego dla miejsca położenia Przedmiotu Najmu.

§ 12

1. Wszelkie prawa i wierzytelności powstałe w związku z Umową nie mogą być przez Najemcę przeniesione na osobę trzecią w jakikolwiek sposób, a w szczególności: nie mogą być potrącane, nie mogą podlegać odnowieniu, nie mogą być przedmiotem przekazu, bez pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.

2. Najemca wyraża zgodę na przeniesienie przez Wynajmującego obowiązków wynikających z Umowy na rzecz wybranego przez Wynajmującego podmiotu. Celem usunięcia ewentualnych wątpliwości zastrzeżenie objęte zdaniem poprzedzającym nie wyłącza, ani nie ogranicza możliwości przenoszenia przez Wynajmującego praw i roszczeń wynikających z Umowy lub powstałych w związku z nią.

§ 13

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową zastosowania mają odpowiednie przepisy ustawy Kodeks Cywilny.

2. Adresy do doręczeń dla Stron są następujące:

Dla Wynajmującego:

Dla Najemcy:

3. Strony oświadczają, że wszelkie zawiadomienia, oświadczenia oraz inna korespondencja związana z wykonywaniem Umowy będzie dokonywana na adresy wskazane w punkcie powyżej. Wszelka korespondencja związana z wykonywaniem Umowy będzie miała formę pisemną.

4. Dla kontaktów między Stronami, w toku obowiązywania Umowy, Strony wskazują, że osobami z ich ramienia w tym zakresie są (przy czym Strony wzajemnie oświadczają, że osoby te nie są umocowane do zaciągania zobowiązań w ich imieniu lub rozporządzania jakimikolwiek prawami, a ewentualnie umocowanie ich do takich czynności musi wynikać z wyraźnego umocowania):

1) - tel:

2) - tel:

Każdoczesna zmiana osób do kontaktu wymaga pisemnego powiadomienia drugiej Strony, przy czym nie jest wymagane sporządzenie aneksu do Umowy.

5. Do Umowy i stosunków powstałych w związku z jej zawarciem stosuje się prawo polskie.

6. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania jakiegokolwiek zobowiązania obciążającego Najemcę w związku z Umową, Wynajmujący jest uprawniony do wykonania tego zobowiązania na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia, przy czym nie umniejsza to zobowiązaniom ciążącym na Najemcy, a skorzystanie lub nieskorzystanie z tego prawa przez Wynajmującego nie stanowi okoliczności umniejszającej odpowiedzialność Najemcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

7. Umowa, wraz z Załącznikami do niej, stanowi integralną całość, mającą charakter ostatecznego i wyłącznego oświadczenia woli Stron i zastępuje wszelkie wcześniejsze i zawarte przez Strony Umowy, negocjacje, korespondencje, rozmowy i inne porozumienia, zarówno ustne, jak i pisemna w odniesieniu do Przedmiotu Umowy.

8. Przypadki braku ze strony Najemcy lub Wynajmującego ścisłego przestrzegania postanowień przewidzianych Umową nie mogą być uważane za zrzeczenie się praw lub roszczeń jakie obu Stronom przysługują, jak również nie mogą być uznawane jako rezygnacja z obowiązku przestrzegania postanowień Umowy w przyszłości.

9. W przypadku, gdyby poszczególne postanowienia Umowy okazały się bezskuteczne, nieważne lub niewykonalne, pozostałe postanowienia Umowy pozostają w mocy. W takim przypadku Strony zobowiązują się zastąpić niezwłocznie postanowienia bezskuteczne, nieważne lub niewykonalne innymi, w taki sposób, aby jak najpełniej wypełniały one cel gospodarczy postanowień zastąpionych.

10. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

11. Umowa wchodzi w życie w dniu jej zawarcia.

12. Wymienione poniżej Załączniki stanowią integralną część Umowy.

Załącznik nr 1 - zbiorcze zestawienie oraz rzuty powierzchni Przedmiotu Najmu.

Załącznik nr 2 - opis stanu technicznego Przedmiotu Najmu wraz z niezbędnymi wytycznymi do modernizacji.

Załącznik nr 3 – **Koncepcja Modernizacji Browaru Rzemieślniczego z Restauracją** spełniająca wymagania dot. standardu Przedmiotu Najmu oraz jego zgodności w zakresie wystroju, aranżacji i zastosowanych materiałów do Szczegółowej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej Priorytetowego Obszaru Rewitalizacji Centrum w Dąbrowie Górniczej ze szczególnym uwzględnieniem Fabryki Pełnej Życia.

Załącznik nr 4 – wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

Załącznik nr 5 – wzór deklaracji wekslowej.

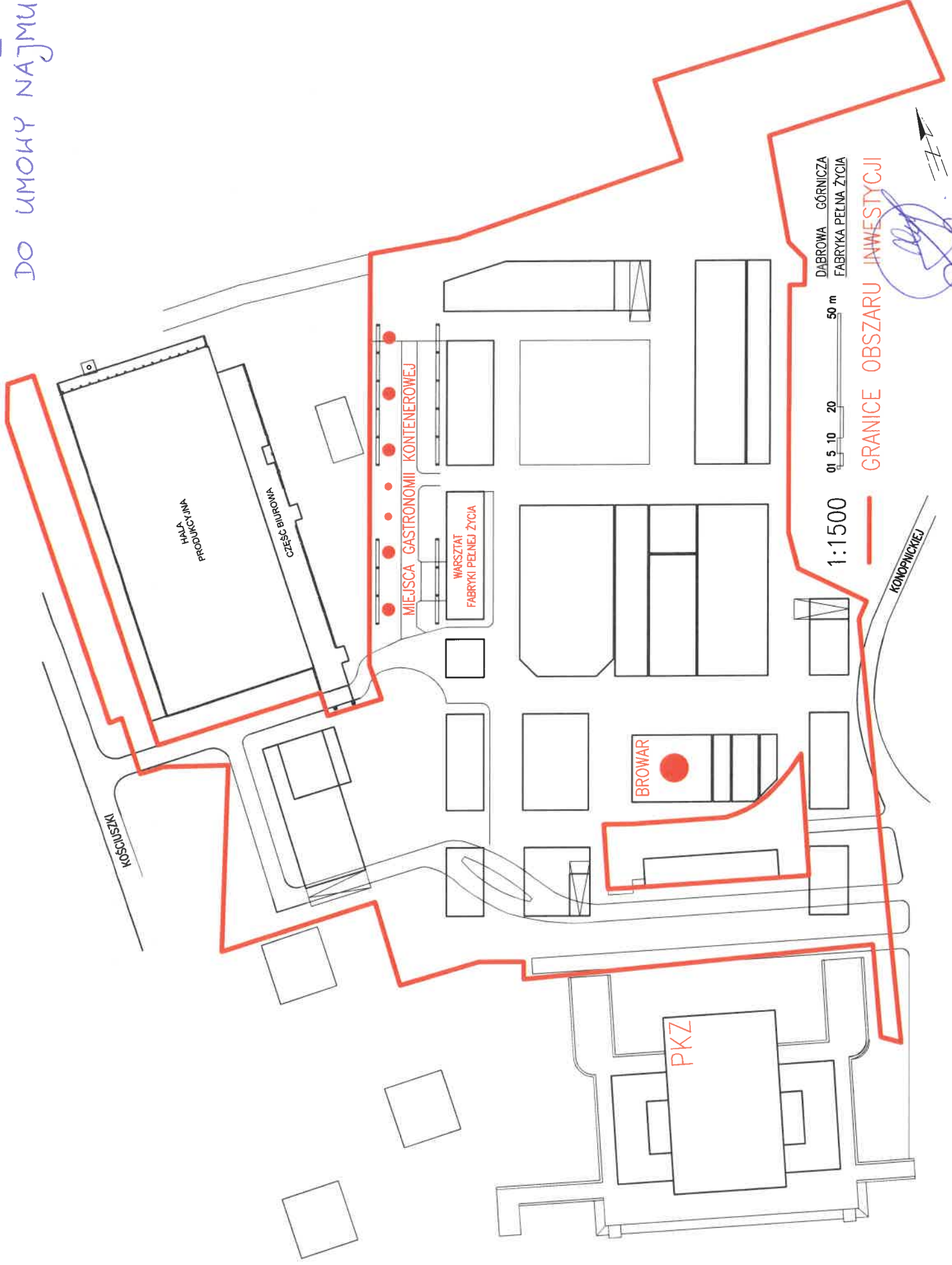
Wynajmujący

Najemca

.....

.....

ZACZĘNIK NR 1
DO UMOWY NAJMU



DĄBROWA GÓRNICZA
FABRYKA PEŁNA ŻYCIA

0 5 10 20 50 m

1:1500

GRANICE OBSZARU INWESTYCJI

✓



POWIERZCHNIA ZABUDOWY 979,36 M²

WYBURZANE ŚCIANY

PROJEKTOWANE ŚCIANY

ISTNIEJĄCE ŚCIANY / SŁUPY

[Handwritten signature]

BUDYNEK H1 - BROWAR RZEMIEŚNICZY - RZUT PARTERU | 1:200 | 17.12.2019

0 1 2 3 4 5 M



[Handwritten mark]

Dąbrowa Górnica, 09.04.2020

Przetarg pisemny nieograniczony na wybór Najemcy budynku wraz z gruntem pod budynkiem i terenem przyległym, stanowiących część Fabryki Pełnej Życia w Dąbrowie Górniczej z przeznaczeniem na produkcję piwa w browarze rzemieślniczym oraz świadczenie usług gastronomicznych i cateringowych.

Załącznik nr 2 do Umowy Najmu - opis stanu technicznego Przedmiotu Najmu wraz z niezbędnymi wytycznymi do Przebudowy.

Projektuje się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku pofabrycznego na budynek usługowy o funkcji browaru rzemieślniczego z częścią gastronomiczną.

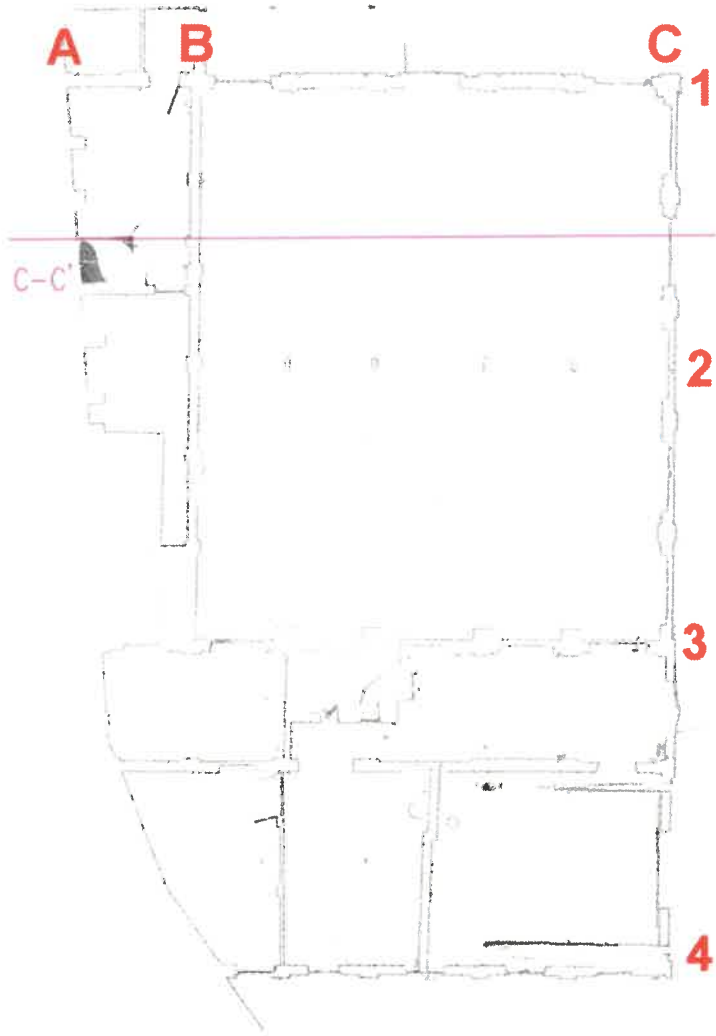
1. Opis budynku istniejącego wg Szczegółowej Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej Priorytetowego obszaru rewitalizacji centrum w Dąbrowie Górniczej ze szczególnym uwzględnieniem terenu Fabryki Pełnej Życia (Szczecin, 10 października 2019 r.).

Budynek oznaczony poniżej jako H1 to istniejący budynek pofabryczny, składający się z trzech obiektów. Dwa z nich, znajdujące się od strony wschodniej (pomiędzy osiami 3-4) ze względu na bardzo zły stan techniczny zostały przeznaczone do wyburzenia.

Ponadto do wyburzenia przeznaczono południową część budynku głównego funkcjonującą jako zaplecze (pomiędzy osiami A-B). Część obiektu przeznaczona do pozostawienia składa się z dwóch segmentów, jednokondygnacyjnej dwunawowej hali. W hali w przeszłości funkcjonowały dwie suwnice, na chwilę obecną belki podsuwnicowe są zdemontowane. Opisywane segmenty stanowią odrębną konstrukcyjnie całość. Główna konstrukcja nośna składa się ze ścian murowanych podłużnych i poprzecznych. W ścianach podłużnych widać pozostałości po wymurowanych wspornikach pod belki podsuwnicowe.

Dach dwuspadowy oparty na stalowych kratowych dwuprzęsłowych dźwigarach trapezowych. Dźwigary oparte są na zewnętrznych ścianach podłużnych oraz na wewnętrznych słupach stalowych. Wewnętrzne słupy stalowe pełniły w przeszłości również funkcję podpór dla belek podsuwnicowych. W kalenicy dachu znajduje się podłużny świetlik o kształcie trójkątnym w przekroju. Przykrycie dachu z płyt żelbetowych opartych na stalowych obetonowanych płatwiach opartych na dźwigarach kratowych. Ściany zaplecza murowane, strop międzykondygnacyjny płytowy żelbetowy. Stropodach z płyt żelbetowych opartych na belkach stalowych. Na chwilę obecną brak dostępu na kondygnację piętra zaplecza, jedyna klatka schodowa została zdemontowana. Wysokość hali do kalenicy

najwyższego świetlika wynosi ok. 12,70 m. Na poniższym rysunku przedstawiono zarys układu konstrukcji budynku na podstawie udostępnionej inwentaryzacji. Nazewnictwo osi wprowadzono dla celów orientacyjnych w zakresie niniejszego punktu opracowania.



Rzut bud. H1 – inwentaryzacja





Budynek H1 - widok z zewnątrz



Budynek H1 - widok dachu od wewnątrz

- 2. Fragment Operatu Szacunkowego z wyceny nieruchomości (Dąbrowa Górnicza, 3 czerwca 2019 r.).**

✓

KARTA OBIEKTU BUDOWLANEGO Nr 7		Dane z rejestru budynków:	
Nazwa budynku: Magazyn odlewów drobnych, hala wydziału remontowego, pomieszczenie socjalne wydziału remontowego	Nr budynku: 17, 18	Identyfikator budynku:	246501_1.0003.6494_BUD 246501_1.0003.6496_BUD 246501_1.0003.6497_BUD
		Nr działki:	34
		Nr księgi wieczystej:	KA1D/00024308/8
Dane techniczne przyjęte do wyceny:		Ilość kondygnacji:	1
• Pow. zabudowy:	987,00 m²	Rok budowy:	1911-1912
• Pow. użytkowa:	808,00 m²	Funkcja budynku:	przemysłowa
• Kubatura:	ok. 6.550 m³	Pow. zabudowy:	987,00 m²

Opis ogólny

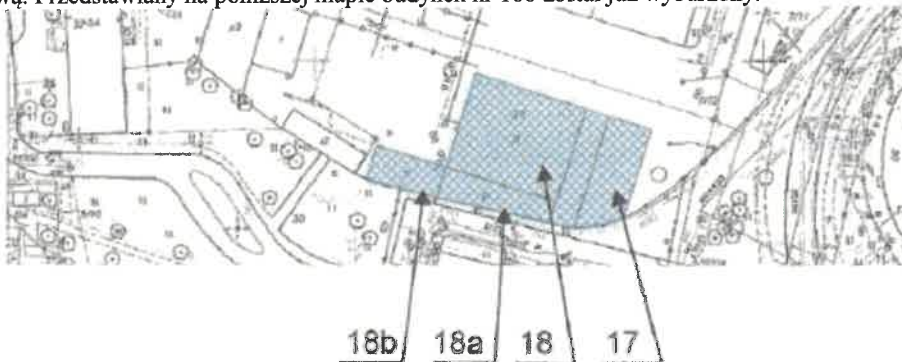
Lokalizacja budynku na mapie ewidencyjnej:



Zespół trzech obiektów jednokondygnacyjnych przy zabudowie fabrycznej, nie podpiwnicznych, jednokondygnacyjnych. Budynki zlokalizowane w południowo-wschodniej części zespołu fabrycznego. Budynek nr 17 (magazyn odlewów drobnych) wybudowany na planie zbliżonym do trapezu, znajduje się w bliskim sąsiedztwie warsztatu remontowego i tworzy dwa pomieszczenia. W późniejszych latach między tymi obiektami powstała nowa zabudowa pełniąca funkcję magazynu, a ściana frontowa omawianego obiektu została nadbudowana do wysokości obiektu sąsiadującego – obiekt powstały w późniejszych latach między budynkiem nr 17 a warsztatem remontowym (nr 18) posiadał dach pulpitowy oparty na stalowych, dwuteowych belkach. Elewacja tylna obiektu zamyka od południa teren fabryki, połączona z południowymi elewacjami obiektów sąsiadujących tworzy warz z nimi mur odgradzający zakład od terenów zewnętrznych.

Obiekt nr 18 na planie prostokąta, początkowo zaprojektowany jako wolnostojący, położony jest jednak w ciągu budynków stanowiących południową granicę terenu zakładu. Obiekt ten przylega do wewnątrzzakładowego placu pomiędzy zabudowaniami fabryki. Jego zachodnia, boczna elewacja stanowi jedną z jego pierzei. Budynek składa się z dwóch stref: wyższej części halowej od północy oraz niższej, dwukondygnacyjnej części zawierającej w sobie pomieszczenia pomocnicze. Segment zasadniczej części obiektu to dwunawowa hala o identycznej rozpiętości poszczególnych naw. Elewacja południowa łączy się z murami sąsiednich zabudowań tworząc mur okalający teren zakładu. Obiekt nr 18 tworzy jeden segment powiązany konstrukcyjnie wspólną ścianą podłużną, wschodnią z

obiektem nr 17, dawniej posiadał antresolę przylegającą do części 18a, obecnie zdemontowaną. Budynek nr 18a zrealizowany na planie prostokąta, tworzy jeden segment powiązany konstrukcyjnie wspólną ścianą podłużną, północną z obiektem nr 18, nie jest niezależnym konstrukcyjnie budynkiem lecz częścią budynku nr 18 i posiada dwie kondygnacje nadziemne lecz pomieszczenia znajdujące się w poziomie I piętra są obecnie niedostępne gdyż zdemontowane zostały dawniej istniejące schody w hali budynku nr 18 na piętro budynku socjalnego nr 18a. Obiekty nr 17, 18 i 18a tworzą jeden zespół zabudowy, wzajemnie powiązany konstrukcyjnie lecz nie powiązany z inną zabudową. Przedstawiany na poniższej mapie budynek nr 18b został już wyburzony.



Rys. 2 Budynki 17, 18, 18a, 18b, lokalizacja

- Budynek 17 – magazyn odlewów drobnych
- Budynek 18 – hala wydziału remontowego
- Budynek 18a – pomieszczenie socjalne wydziału remontowego
- Budynek 18b – sprężarkownia

Sposób użytkowania	magazynowy
Opis konstrukcji – budynek nr 17	
• fundamenty	częściowo murowane, w dolnej części kamienne, brak izolacji poziomych i pionowych na ścianach fundamentowych
• konstrukcja	konstrukcję obiektu w całości zrealizowano w technologii tradycyjnej charakterystycznej dla okresu budowy tj. początków 20-go wieku. Sztywność przestrzenną budynku zapewnia układ murowanych ścian nośnych, zewnętrznych, poprzecznych i podłużnych, wzajemnie powiązanych. Budynek posiada konstrukcję ścianową, został przekryty dachem dwuspadowym, otwory okienne zamurwane, na ścianie zachodniej znajduje się otwór drzwiowy łączący obiekt z oczyszczalnią odlewów drobnych – dobudowana od zachodu oczyszczalnia odlewów jest aktualnie w znacznym stopniu zdewastowana
• ściany	murowane z cegły palonej, pełnej na zaprawie wapiennej, lokalnie przemurowania na zaprawie cementowo-wapiennej
• dach	zasadniczą konstrukcję nośną dachu tworzą dźwigary drewniane, o konstrukcji wieszarowej z jednym słupem w kalenicy, rozmieszczone co ok. 3-4 m, opierające się na ścianach podłużnych, nośnych. Całość konstrukcji dachu jest drewniana, pokrycie z papy na deskowaniu
Opis wykończenia	
• posadzka	betonowa – w złym stanie technicznym
• tynki i okładziny ścienne	ściany szczytowe otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym kat. III, ściany podłużne nieotynkowane
• instalacje	odłączone (E)
Dokumentacja fotograficzna budynku nr 17:	



Opis konstrukcji – budynek nr 18

• fundamenty	częściowo murowane, w dolnej części kamienne, stopy fundamentowe słupów betonowe, w części murowane. Brak izolacji poziomych i pionowych na ścianach fundamentowych
• konstrukcja	tradycyjna murowana
• ściany	zewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej pełnej, palonej, na zaprawie wapiennej o układzie cegieł krzyżowym i grubości 1-2,0 cegły. Pilastry narożne i pośrednie w ścianach szczytowych o szerokości 2,5 cegły i występie 0,5 cegły, w górnej części schodkowo zwiększane przechodzą w ozdobne kolumnienki. Ściany zewnętrzne opasane gzymsem i zwieńczone gzymsem koronującym
• dach	zasadniczą konstrukcję nośną dachu tworzą dźwigary stalowe, kratownice trapezowe dwuprzęsłowe, płaskie, rozmieszczone osiowo. Kratownice opierają się na ścianach podłużnych, nośnych oraz w środku rozpiętości na stalowych, nitowanych słupach blachownicowych. Płatwie drewniane, pokrycie z papy na lepiku na żelbetonowych, monolitycznych płytach wylewanych na deskowaniu. W kalenicy wykonano podłużny świetlik dachowy, dwuspadowy o konstrukcji stalowej szklony szybami zwykłymi niehartowanymi.

Opis wykończenia

• posadzki	betonowe – w złym stanie technicznym
• tynki i okładziny ścienne	na większości ścian wykonano tynk cementowo-wapienny kat. III
• instalacje	odłączone (E)

Dokumentacja fotograficzna budynku nr 18:



Opis konstrukcji – budynek nr 18a

• fundamenty	częściowo murowane, w dolnej części kamienne, stopy fundamentowe słupów betonowe, w części murowane. Brak izolacji poziomych i pionowych na ścianach fundamentowych
• konstrukcja	tradycyjna murowana
• ściany	zewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej pełnej, palonej, na zaprawie wapiennej
• strop	w postaci płyty żelbetowej opartej na ścianach zewnętrznych oraz poprzecznych belkach stalowych
• dach	stropodach z płyt żelbetowych na belkach stalowych, pokrycie z papy na lepiku. W kalenicy wykonano podłużny świetlik dachowy, dwuspadowy o konstrukcji stalowej

Opis wykończenia

• posadzki	betonowe
• instalacje	odłączone (E)

Dokumentacja fotograficzna budynku nr 18a:



Obiekt nr 18a

3. Stan projektowany wg Szczegółowej Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej Priorytetowego obszaru rewitalizacji centrum w Dąbrowie Górniczej ze szczególnym uwzględnieniem terenu Fabryki Pełnej Życia (Szczecin, 10 października 2019 r.)

W ramach przebudowy obiektu dla celów browaru rzemieślniczego, zakłada się wyburzenie dwóch wschodnich segmentów będących w stanie awaryjnym oraz części dwukondygnacyjnego zaplecza budynku halowego. Podczas wyburzania obiektów przyległych, a w szczególności południowego zaplecza, należy zwrócić szczególną uwagę na zagadnienie sztywności pozostawianych ścian murowanych, które mogą być usztywnione ścianami i stropami przeznaczonymi do wyburzenia. Założono, że główny układ konstrukcji budynku halowego pozostanie bez zmian, tzn. nie ulegnie zmianie lokalizacja słupów konstrukcji, ściany zewnętrzne murowane, układ konstrukcji dachu. Zewnętrzne lica ścian murowanych należy poddać renowacji, której celem będzie powstrzymanie procesów niszczenia oraz konserwacja i przywrócenie jej do pierwotnego wyglądu.

Wyburzone fragmenty budynku od strony wschodniej należy odbudować. Zakres i forma przebudowy zostanie określona w porozumieniu z wybranym operatorem budynku, na etapie projektu. Przed przystąpieniem do realizacji projektu należy zapewnić wykonanie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane ekspertyzy technicznej stanu istniejącego z uwzględnieniem projektowanej przebudowy i zmiany sposobu użytkowania. Ekspertyza powinna zawierać konieczne analizy statyczno-wytrzymałościowe sprawdzające nośność i stateczność poszczególnych elementów konstrukcji oraz całego budynku z uwzględnieniem nowych funkcji w obiekcie, zmiany schematów statycznych oraz aktualnych obciążeń klimatycznych. Należy przeprowadzić również kontrolę gabarytów, rodzaju i stanu fundamentów z uwzględnieniem podłoża gruntowego. Ekspertyza techniczna, o której mowa powyżej, da odpowiedź na pytanie, które z elementów konstrukcyjnych będą mogły zostać wykorzystane bez wzmocnienia, a które będą musiały podlegać wzmocnieniu lub wymianie. Podczas prowadzenia prac projektowych należy sprawdzić nośność konstrukcji dachu z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących obciążeń klimatycznych oraz obciążeń od nowych warstw dachowych.

a.) RENOWACJA ŚCIAN CEGLANYCH

Istniejące ściany ceglane, które są przeznaczone do pozostawienia jako nietynkowane z eksponowanymi powierzchniami ceglanymi należy poddać renowacji. Renowacja ma na celu zahamowanie procesu postępującego zniszczenia substancji ceglanej, wzmocnienie, oczyszczenie i przywrócenie wizualnej atrakcyjności oraz zabezpieczenie. Należy wykonać prace wg poniższego schematu:

1. Wstępne wzmocnienie Wykonać wstępne wzmocnienie fragmentów muru o znacznie posuniętym stopniu degradacji i pulweryzacji, przy użyciu preparatów krzemianowych lub akrylowych.



2. Oczyszczenie powierzchni ceglanej z zabrudzeń i nawarstwień przy pomocy metody chemiczne ewentualnie fizycznej. Oczyszczanie rozpocząć od usunięcia nawarstwień starych farb i innych powłok (np. bitumy). Do czyszczenia stosować metodę hydrodynamiczną z użyciem preparatów chemicznych rozpuszczalnikowych lub ługujących. Następnie całą fasadę należy poddać zabiegom czyszczenia hydrodynamicznego z użyciem gorącej wody i odpowiednio dobranych kwaśnych preparatów chemicznych. Podczas czyszczenia należy unikać długotrwałego oddziaływania preparatów chemicznych na czyszczone podłoże i zasychania preparatów oraz zadbać o właściwe spłukanie powierzchni. Metody mechaniczne stosować tylko w ostateczności, gdyż uszkadzają one delikatne lico cegły i zmieniają jej charakterystykę, zmniejszając jej odporność na destrukcyjne wpływy atmosferyczne.

3. Usunięcie mikroorganizmów z powierzchni cegieł. Oczyszczoną powierzchnię ściany należy poddać zabiegom dezynfekcji mikrobiologicznej. Zabezpiecza ona podłoże przed porastaniem glonami i innymi mikroorganizmami. Świeżo wyczyszczone podłoża są szczególnie narażone na skażenia mikrobiologiczne i porost glonów. Do zabezpieczenia stosować preparaty biocydowe.

4. Usunięcie zdeintegrowanych zapraw i cegieł. Należy zinwentaryzować i usunąć cegły o znacznym stopniu zniszczenia, nie nadające się na naprawy. Usuwać można całe cegły, fragmenty murów, jak również tylko lica cegieł. Na tym etapie należy również usunąć niewypłukane podczas procesu czyszczenia spoiny.

5. Wzmocnienie strukturalne W przypadku osłabionych strukturalnie cegieł konieczne jest przeprowadzenie procesu konsolidacji z zastosowaniem materiałów krzemianowych lub akrylowych.

6. Naprawa i wzmocnienie spękań W pierwszej kolejności należy podjąć próbę ustalenia przyczyn powstałych spękań i usunąć ich przyczyny. Naprawa spękań polega na przemurowaniu spękanych fragmentów muru lub „zszyciu” ich przy użyciu kotew ze stali nierdzewnej.

7. Uzupelnienia Większe ubytki uzupełnić fragmentami cegieł dopasowanymi rodzajem, wymiarami i kolorystyką, pozyskanymi z rozbiórek elementów sąsiednich. Mniejsze ubytki i uszkodzenia cegieł należy uzupełnić odpowiednio dobranymi pod kątem koloru i struktury zaprawami mineralnymi modyfikowanymi preparatami akrylowymi.

8. Uzupelnienie brakujących spoin. Powierzchnię ściany należy poddać spoinowaniu.

9. Scalenie kolorystyczne

W razie potrzeby należy wykonać scalenie kolorystyczne mające na celu wyrównanie koloru powierzchni ściany, tzw. laserunek. Do wykonania laserunku używać odpowiednich mineralnych, paroprzepuszczalnych farb laserunkowych.



10. Hydrofobizacja i zabezpieczenie antygraffiti.

Oczyszczona powierzchnia ściany jest wyjąłowiona, chłonna i podatna na adhezję brudu bardziej niż przybrudzona powierzchnia przed remontem. Należy zatem zabezpieczyć ją przed infiltracją wody opadowej, transportującej w głąb nowe zabrudzenia atmosferyczne. Fasadę impregnuje się więc hydrofobowo wodnymi lub rozpuszczalnikowymi preparatami na bazie krzemianów lub na bazie żywic akrylowych. Na ścianach północnych i innych narażonych na porastanie glonami wskazane jest stosowanie preparatów hydrofobowych z protektorem mikrobiologicznym w celu ograniczenia zjawiska porostu glonów. Powierzchnie elewacji narażone na pojawienie się graffiti należy odpowiednio zabezpieczyć. Stosuje się preparaty stałe dające długotrwałą ochronę lub zmywalne wymagające odtworzenia powłok zabezpieczających po usunięciu graffiti. Zwykle ochronę antygraffiti stosuje się do wysokości ok. 3 m lub do granic architektonicznych na elewacji.

b.) ZABEZPIECZENIA P-POŻ.

Podczas projektowania konstrukcji budynków należy bezwzględnie stosować się do opracowanych na etapie projektu budowlanego warunków ochrony przeciwpożarowej. Elementy głównej konstrukcji nośnej należy zabezpieczyć do wymaganych klas odporności pożarowej stosując metody dobrane w zależności od wymaganej klasy oraz zabezpieczanych materiałów. Elementy stalowe zabezpieczać przez ich obudowę lub malowanie farbami zabezpieczającymi. Elementy żelbetowe projektować o odpowiednich wymiarach przekroju poprzecznego oraz z zachowaniem odpowiednich otulin zbrojenia. Elementy drewniane zabezpieczać przez dobór odpowiednich wymiarów przekroju poprzecznego, ich obudowę lub stosując inne dopuszczone metody. Szczególną uwagę należy zwrócić na zabezpieczenie istniejących elementów konstrukcyjnych oraz elementów zapewniających stateczność obiektów (stężenia). W razie potrzeby wykonać pomiędzy obiektami określone w warunkach ochrony przeciwpożarowej ściany oddzielenia pożarowych.

c.) ZABEZPIECZENIE ANTYKOROZYJNE

Zawilgocone ściany i stropy należy osuszyć i odgrzybić. Wykonać izolację poziomą i pionową ścian fundamentów. Izolacja pionowa boków ław i ścian fundamentowych (obustronnie) - 2x emulsja asfaltowa lub abizol. Żelbetowe elementy zewnętrzne należy wykonać w technologii betonu wodoszczelnego.

d.) ZABEZPIECZENIE WILGOTNOŚCIOWE

Skorodowane elementy żelbetowe naprawić przez wykonanie reprofilacji betonu. Elementy stalowe oczyścić do stopnia czystości St 3 wg PN-ISO 8501-1. Stare powłoki epoksydowe usunąć. Elementy stalowe zabezpieczyć antykorozyjnie. Kategoria korozyjności C3.



e.) MATERIAŁY KONSTRUKCYJNE

Dopuszcza się stosowanie wyłącznie materiałów, które zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami. Zaleca się, aby materiały pochodzące z rozbieranych i wyburzanych obiektów, przeznaczone do dalszego wykorzystania, były pozyskiwane przez ten sam podmiot, który będzie je wbudowywał obiekty. Będzie można w ten sposób uniknąć wprowadzania materiałów porozbiórkowych do obrotu i związanych z tym procedur.

f.) UWAGI

1. Podczas prac projektowych należy kontrolować kompletność konstrukcji głównych konstrukcji nośnych. W razie stwierdzonych braków należy podjąć działania naprawcze.
2. Ze względu na stopień wysoki skomplikowania obiektów i projektowanych robót, należy opracować szczegółowe projekty budowlane i wykonawcze.
3. Roboty rozbiórkowe powinny być prowadzone zgodnie z zatwierdzonym programem rozbiórki, po dokładnym rozpoznaniu istniejącej konstrukcji oraz po starannym zabezpieczeniu sąsiednich elementów konstrukcji.
4. Przebudowę budynków prowadzić na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego.
5. Przed realizacją projektu budowlanego należy zapewnić opracowanie ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynków pod kątem projektowanej przebudowy
6. Należy wykonać analizę statyczno-wytrzymałościową sprawdzającą stateczność i nośność elementów konstrukcji pod kątem projektowanej przebudowy, z uwzględnieniem. Powyższe analizy należy przeprowadzić opierając się na aktualnych normach dot. obliczania konstrukcji budowlanych.
7. Należy dążyć do zachowania elementów drewnianych konstrukcji budynku. W przypadku, gdy warunki ochrony p.poż nie dopuszczają do stosowania drewnianych elementów konstrukcyjnych, ich funkcję zastąpić nowymi elementami zabezpieczonymi do odpowiedniej nośności pożarowej, a elementy pozostawić jako dekoracyjne, nienośne.

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§1

Stawający pod 1) działający w imieniu spółki pod firmą/w imieniu własnym oświadcza, że:

1. reprezentowana przez niego spółka w dniu roku zawarł/zawarł jako Najemca ze spółką pod firmą **Fabryka Pełna Życia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000824616 („Wynajmujący”), umowę najmu (dalej jako „Umowa Najmu”) części nieruchomości gruntowej położonej w Dąbrowie Górniczej na działce ewidencyjnej nr objętej księgą wieczystą nr prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej Wydział Ksiąg Wieczystych, oznaczonej na Załączniku nr 1 do niniejszego aktu (dalej jako „Przedmiot Najmu”);
2. stosownie do § 7 ust. 1 Umowy Najmu, Umowa Najmu zawarta została na czas oznaczony od dnia jej zawarcia do dnia 31 grudnia 2022 roku, a data wydania Przedmiotu Umowy zostanie wyznaczona przez Najemcę, jednakże wydanie nastąpi nie później, niż w ciągu 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia Umowy Najmu;
3. szczegółowe obowiązki i prawa stron Umowy Najmu określa Umowa Najmu;
4. Najemca zobowiązał się w Umowie Najmu do dostarczenia Wynajmującemu oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, zgodnie z projektem, stanowiącym załącznik nr 5 do Umowy Najmu;
5. jest w sposób nieograniczony oraz zgodny z prawem upoważniony do poddania Spółki którą reprezentuje, egzekucji wprost z tego aktu zgodnie z § 2 poniżej;
6. Spółka nie utraciła osobowości prawnej ani nie została postawiona w stan upadłości ani też nie toczy się wobec niej postępowanie likwidacyjne, naprawcze lub upadłościowe/ nie został postawiony w stan upadłości ani też nie toczy się wobec niej postępowanie likwidacyjne, naprawcze lub upadłościowe;
7. zasady reprezentacji Spółki nie uległy zmianie do chwili obecnej;
8. złożenie przez Spółkę oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, nie wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników Spółki, ani żadnego innego organu Spółki;
9. Najemca pozostaje w związku małżeńskim i uzyskał zgodę małżonka na poddanie się egzekucji niniejszym aktem, na dowód czego przedkłada:



10. wszystkie terminy pisane z wielkiej litery, zarówno te zdefiniowane, jak i te niezdefiniowane w niniejszym akcie, należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w Umowie Najmu oraz jej załącznikach.

§2

Stawający pod 1) działający w imieniu i na rzecz/ w imieniu własnym oświadcza, że zobowiązuje reprezentowaną przez siebie spółkę/zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującemu Przedmiotu Umowy opisanego w §1 tego aktu, w stanie zgodnym z postanowieniami Umowy Najmu:

1. w dniu wygaśnięcia Umowy Najmu wskutek upływu okresu na jaki Umowa Najmu została zawarta, tj. nie później niż w ciągu siedmiu dni od dnia 31 grudnia 2022 roku, lub
2. w dniu wygaśnięcia Umowy Najmu wskutek jej wypowiedzenia przez Wynajmującego lub Najemcę lub w dniu jej wygaśnięcia wskutek wszelkich innych okoliczności i w związku z tym oświadcza, że co do powyższego obowiązku wydania Wynajmującemu Przedmiotu Umowy opisanego w §1 tego aktu, poddaje *reprezentowaną przez siebie spółkę pod firmą/się, na rzecz spółki pod firmą Fabryka Pełna Życia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Dąbrowie Górniczej przy ul. Kościuszki 3 lok. 101, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000824616, REGON: 385139627, numer NIP: 6292495720, egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777 §1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego.*

Stawający pod 1) działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą oświadcza ponadto, że uprawnienia opisane w § 2 i § 5 niniejszego aktu notarialnego przysługiwać będą na zasadzie art. 788 kodeksu postępowania cywilnego także podmiotowi, na który dotychczasowy Wynajmujący, może przenieść, zgodnie z Umową Najmu, wszelkie wynikające z Umowy Najmu prawa i obowiązki Wynajmującego.

§3

Przy niniejszym akcie okazano kopię Umowy Najmu.

§4

Wypisy tego aktu można wydawać spółce pod firmą/Stawającemu pod 1) oraz spółce pod firmą **Fabryka Pełna Życia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Dąbrowie Górniczej przy ul. Kościuszki 3 lok. 101, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000824616 i jej następcom prawnym w dowolnej liczbie.**

§5

Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi spółka pod firmą/Stawający pod 1).

§6

Za podstawę naliczenia i pobrania opłat z niniejszego aktu notarialnego przyjęto łączną wysokość czynszu brutto za okres trwania Umowy Najmu.

§7

Notariusz poinformował Stawających o treści i skutkach wynikających z art. 777 §1 pkt 4) oraz art. 786 i 788 Kodeksu postępowania cywilnego.



Załącznik nr 5 do Umowy Najmu - wzór deklaracji wekslowej.

Porozumienie wekslowe

w dniu _____ w Dąbrowie Górniczej pomiędzy:

Fabryka Pełna Życia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, adres: ul. Kościuszki 3/101, 41-300 Dąbrowa Górnicza wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000824616 NIP: 629 24 95 720 REGON: 385139627, kapitał zakładowy w wysokości: 26 265 000,00 zł (słownie: dwadzieścia sześć milionów dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych), zwaną dalej „Remitentem”, reprezentowaną przez:

Wojciecha Czyżewskiego - prezesa zarządu,

Krzysztofa Klimosza - wiceprezesa zarządu,

a

_____, zwanym dalej „Wystawcą” reprezentowaną przez _____,

zostało zawarte porozumienie wekslowe o następującej treści:

§ 1

Wystawca wydaje Remitentowi dwa weksle własne na zlecenie in blanco bez protestu bez oznaczenia sumy pieniężnej i terminu płatności, który Remitent ma prawo w każdym czasie wypełnić na sumę odpowiadającą wielkości wymagalnego długu Wystawcy wobec Remitenta, który wynika z zawartej w dniu _____ pomiędzy stronami Umowy Najmu dotyczącej nieruchomości położonej w Dąbrowie Górniczej przy ul. _____ oraz opatrzyć datą i miejscem płatności według własnego uznania. Pod pojęciem "wymagalnego długu" rozumie się również zobowiązanie do zapłaty odsetek za opóźnienie w zapłacie i/lub o zwrot kosztów przedsięwziętych przez Remitenta czynności w celu dochodzenia w/w roszczeń.

§ 2

Każda zmiana niniejszego porozumienia wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 3

Porozumienie zostało spisane w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Remitent:

Wystawca: