

UMOWA DZIERŻAWY
(zwana dalej Umową)

zawarta w Dąbrowie Górniczej w dniu.....

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: 6292495720, REGON: 385139627, kapitał zakładowy w wysokości: 26 265 000,00 zł (słownie: dwadzieścia sześć milionów dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych), zwaną dalej

Wydzierżawiającym, reprezentowaną przez:

Wojciecha Czyżewskiego - Prezesa Zarządu,

Krzysztofa Klimosza - Wiceprezesa Zarządu,

a

....., adres:, NIP:, REGON: zwanym/zwaną dalej **Dzierżawcą**, reprezentowanym/reprezentowaną przez:, który jednocześnie zapewnia, że jego umocowanie do reprezentowania Dzierżawcy 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 Wydierżawiający oraz Dzierżawca łącznie zwani będą Stronami, a w przypadku, gdy będzie chodziło o jedną z tych stron zwana ona będzie Stroną, o treści następującej:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków część nieruchomości, położoną w Dąbrowie Górniczej, przy ul. Kościuszki 3, składającą się z oznaczonego na **Załączniku nr 1** do niniejszej Umowy fragmentu niezabudowanej nieruchomości gruntowej, który to fragment zwany jest dalej **Przedmiotem Dzierżawy**.
2. Przedmiot Dzierżawy, Dzierżawca może wykorzystywać wyłącznie do prowadzenia działalności usługowej w zakresie gastronomii z przeznaczeniem na posadowienie na nim tzw. kontenera gastronomicznego lub zespołu kontenerów (zwanego dalej „Kontenerem”).
3. Wydierżawiający 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 dzierżawy tej nieruchomości, trwającym przez okres nie krótszy niż okres na jaki Strony zawierają niniejszą umowę.
4. Dzierżawca 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 Dzierżawcy do należytego wykonywania swoich zobowiązań wynikających z Umowy lub na ważność i wykonalność Umowy, nadto nie istnieją również podstawy do wszczęcia i prowadzenia takich postępowań, a gdyby którakolwiek z tych okoliczności zaistniała w toku trwania niniejszej Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do natychmiastowego poinformowania Wydierżawiającego o zaistnieniu tych okoliczności.
5. Dzierżawca zapewnia, że do zawarcia Umowy nie jest wymagana zgoda, opinia lub inne stanowisko jakiegokolwiek organu lub podmiotu.
6. Wydierżawiający zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą w postępowaniach o uzyskanie wszelkich zezwoleń, koncesji lub licencji oraz innych podobnych zezwoleń, niezbędnych dla

prowadzenia działalności wskazanej w §1 ust. 2 Umowy lub wykonywaniu prac wynikających z Umowy, leżących po stronie Dzierżawcy, których wykonanie wymaga zgodnie z prawem współdziałania, odpowiedniej czynności, zgody lub opinii właściciela nieruchomości, bądź związane jest z prawem własności do nieruchomości. Wyzierżawiający nie ponosi żadnych kosztów współdziałania wskazanego w zdaniu poprzedzającym; a wszelkie koszty i ryzyko z tym związane ponosi Dzierżawca. Wyzierżawiający nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności z powodu nieuzyskania przez Dzierżawcę zezwoleń, koncesji i pozostałych decyzji, o których mowa w zdaniu pierwszym powyżej, pomimo wywiązania się Wyzierżawiającego z opisanego powyżej obowiązku współdziałania z Dzierżawcą. W przypadku, gdyby współdziałanie wymagało udzielenia pełnomocnictwa, Wyzierżawiający udzieli takiego pełnomocnictwa w koniecznym zakresie osobie wskazanej przez Dzierżawcę, przy czym pełnomocnictwo to nie będzie obejmowało prawa do zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawami Wyzierżawiającego, a nadto Dzierżawca zobowiązany będzie do bieżącego informowania o czynnościach, które mają być dokonane na podstawie pełnomocnictwa przed ich dokonaniem, do czego Dzierżawca zobowiązany jest również wyraźnie zobowiązać na piśmie osobę, której pełnomocnictwo zostało udzielone.

7. Ilekroć w Umowie mowa jest o Fabryce Pełnej Życia (lub FPŻ), należy przez to rozumieć teren oznaczony na **Załączniku nr 2** do Umowy.

§ 2

1. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi w terminie wyznaczonym przez Wyzierżawiającego, jednakże nie później niż w terminie do 10 dni od zawarcia Umowy. W dniu wydania sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy. W sytuacji, gdy Dzierżawca nie stawił się na wydanie Przedmiotu Dzierżawy w wyznaczonym terminie lub bezzasadnie odmówił podpisania protokołu, Wyzierżawiający ma prawo sporządzić jednostronny protokół, który jednoznaczny będzie z wydaniem Przedmiotu Dzierżawy i wywierać będzie skutki z tym związane, w szczególności w zakresie liczenia wszelkich terminów umownych oraz naliczania czynszu. Dzierżawca zobowiązany jest zapewni, aby osoby, które stawią 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 Dzierżawcy. Brak prawidłowego umocowania lub jego niewykazanie równoznaczne jest z brakiem stawiennictwa Dzierżawcy na wydanie Przedmiotu Dzierżawy.

2. Dzierżawca zobowiązuje się wykonać we własnym zakresie i na własny koszt oraz ryzyko wszelkie prace związane z przystosowaniem Przedmiotu Dzierżawy na potrzeby prowadzenia przez siebie działalności, w szczególności Dzierżawca zobowiązany jest ustawić na Przedmiocie Dzierżawy Kontener. Dzierżawca zobowiązany jest wykonać wszelkie prace związane z przystosowaniem Przedmiotu Dzierżawy do prowadzenia działalności oraz rozpocząć działalność w terminie do dnia 27 kwietnia 2020 roku.

3. Przykładowe rozwiązania ustawienia kontenerów wskazano w **Załączniku nr 3** do niniejszej Umowy. Dzierżawca zobowiązany jest zastosować rozwiązania analogiczne, jak wskazane w **Załączniku nr 3** do niniejszej Umowy, ze szczególnym uwzględnieniem orientacji (układu funkcjonalnego) względem Warsztatu Fabryki Pełnej Życia.

4. Wymogi dotyczące estetyki Kontenera w zakresie dopuszczalnej kolorystyki, użytych materiałów, zasad eksponowania znaków graficznych, etc. zawarto w **Załączniku nr 4** do niniejszej Umowy. Na tej podstawie Dzierżawca zobowiązany jest do sporządzenia **Koncepcji Zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy**, zwanej dalej Koncepcją i uzyskania jej pisemnej akceptacji przez Wyzierżawiającego, w oparciu o zgodność z wymogami wynikającymi z **Załączników nr 3 i 4** do Umowy.

5. Dzierżawca ma prawo, w okresie obowiązywania Umowy, do zmiany Koncepcji. W takim przypadku zobowiązany jest do sporządzenia zmodyfikowanej Koncepcji i uzyskania jej pisemnej akceptacji przez Wyzierżawiającego, w oparciu o zgodność z wymogami zawartymi w **Załączniku nr 4** do Umowy.

6. Jeżeli posadowienie Kontenera wymagać będzie jakichkolwiek zgłoszeń, projektów, uzgodnień, opinii itp. (w szczególności uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy) wymaganych przepisami prawa, Dzierżawca zobowiązany jest wykonać je we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko, a także dokonać wszelkich innych czynności i uzyskać wszelkie dokumenty z tym związane.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do spełnienia wszelkich wymogów związanych z używaniem Przedmiotu Dzierżawy ze znajdującymi się w jego obrębie instalacjami i urządzeniami, w szczególności spełnienia aktualnych wymogów wynikających z przepisów przeciwpożarowych, przepisów o bezpieczeństwie i higienie pracy oraz sanitarnych.

2. Strony postanawiają, że Wyzierżawiający na własny koszt w terminie do dnia 6 kwietnia 2020 roku doprowadzi do Przedmiotu Dzierżawy (w miejsce uzgodnione na podstawie Koncepcji Zagospodarowania wskazanej w pkt nr 4) energię elektryczną (o mocy 15 kW), wodę bieżącą, kanalizację sanitarną oraz dostęp do sieci Internet.

3. Dzierżawca oświadcza, że wiadome mu jest, że w otoczeniu Przedmiotu Dzierżawy prowadzone będą prace, w szczególności prace budowlane związane z budową nowych budynków oraz rewitalizacją istniejących, a także ich otoczenia, a okoliczności te nie będą podstawą do powstania lub istnienia jakichkolwiek roszczeń Dzierżawcy względem Wyzierżawiającego lub jakiegokolwiek podmiotu trzeciego, a Dzierżawca nie będzie wykonywał względem Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiający w miarę możliwości uprzedzi Dzierżawcę o takich sytuacjach.

4. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody jakie powstaną w związku z posadowieniem i eksploatacją Kontenera oraz działalnością w Przedmiocie Dzierżawy, a także nienależytym utrzymaniem Przedmiotu Dzierżawy, a także powstałych z jego bieżącego wykorzystywania w prowadzonej działalności Dzierżawcy.

5. Wszystkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Dzierżawcę działalności gospodarczej w ramach przedmiotu Umowy obciążają bezpośrednio Dzierżawcę, a w razie ich skierowania do Wyzierżawiającego lub właściciela nieruchomości, Dzierżawca zobowiązuje się do zwolnienia Wyzierżawiającego z obowiązku ich spełnienia.

6. 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. Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego 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.

7. Oprócz innych zobowiązań przewidzianych Umową, Dzierżawca zobowiązuje się również do:

- a) wykorzystywania Przedmiotu Dzierżawy i prowadzenia w Przedmiocie Dzierżawy działalności określonej w § 1 ust. 2 Umowy w sposób nieprzerwany przez cały okres trwania Umowy, za wyjątkiem okresu na przygotowanie Przedmiotu Dzierżawy do prowadzenia działalności, zgodnie z warunkami Umowy oraz obowiązującymi przepisami prawa,
- b) nieoddawania Przedmiotu Dzierżawy do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania na jakiegokolwiek podstawie prawnej lub nawet bez podstawy prawnej bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wydierżawiającego,
- c) zapewnienia Wydierżawiającemu dostępu do Przedmiotu Dzierżawy dla celów przeprowadzenia konserwacji, napraw, przebudowy, rozbudowy, modernizacji urządzeń i instalacji obsługujących inne nieruchomości,
- d) korzystania z mediów dostępnych w Przedmiocie Dzierżawy na podstawie umów zawartych przez Wydierżawiającego 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 Dzierżawy, wraz z dojazdami i dojazdami w obrębie Przedmiotu Dzierżawy, w należyłym stanie technicznym, użytkowym i estetycznym, w tym w szczególności usuwania na bieżąco zanieczyszczeń, a także śniegu i lodu,
- f) umożliwienia Wydierżawiającemu lub upoważnionym do tego podmiotom i organom dostępu do Przedmiotu Dzierżawy w celu dokonania kontroli Przedmiotu Dzierżawy oraz sposobu prowadzenia w nim działalności przez Dzierżawcę, w tym także umożliwienia wglądu we wszelkie dokumenty dotyczące Przedmiotu Dzierżawy,
- g) zapewnienia Wydierżawiającemu i przedstawicielom dostawców mediów dostępu do liczników zużycia mediów, znajdujących się w Przedmiocie dzierżawy, których odczyty będą odbywały się zgodnie z umowami zawartymi z dostawcami mediów,
- h) do zwrotu Wydierżawiającemu kosztów ubezpieczenia majątkowego Przedmiotu dzierżawy odpowiadającego jego wartości odtworzeniowej od wszelkich ryzyk, na podstawie stosownej noty księgowej wystawionej przez Wydierżawiającego Dzierżawcy, płatnej w terminie do 14 dni od jej doręczenia.

8. Dzierżawca zobowiązany jest wykonywać bezzwłocznie wszelkie naprawy, remonty, konserwacje oraz dokonywać wszelkich nakładów na Przedmiot Dzierżawy.

9. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia książki obiektu budowlanego (o ile taki wymóg wynika z przepisów prawa) oraz do dokonywania na własny koszt przewidzianych prawem obowiązkowych przeglądów, napraw, a także mających na celu zachowanie bezpieczeństwa użytkowania Przedmiotu Dzierżawy, wraz z wyposażeniem.

10. Dzierżawca ma obowiązek dbać o zachowanie porządku w Przedmiocie Dzierżawy, w tym zapewnić odpowiedni sposób przechowywania oraz regularny wywóz odpadów i nieczystości przez podmiot posiadający wymagane przepisami prawa uprawnienia. Dzierżawca zobowiązany jest do usytuowania pojemników do zbierania odpadów w miejscu wskazanym przez Wydierżawiającego i odpowiednio do tego przystosowanym. Dzierżawca ma obowiązek na swój koszt utrzymywać pojemniki w prawidłowym stanie sanitarnym, technicznym oraz porządkowym.

11. Dzierżawca zobowiązany jest także do przestrzegania obowiązujących norm i przepisów, w szczególności z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska i wymagań sanitarnych, a skutki zaniedbań w tym zakresie obciążają Dzierżawcę.

12. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu 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 Dzierżawcy.

13. Dzierżawca jest odpowiedzialny wobec Wydierżawiającego i osób trzecich za szkodę wyrządzoną przez zawalenie się Kontenera lub oderwanie się jego części, chyba że wykaże, że zawalenie się Kontenera lub oderwanie się jego części powstało z powodu siły wyższej lub wyłącznej winy Wydierżawiającego lub osoby trzeciej, za której zachowanie nie ponosi odpowiedzialności.

14. Dzierżawca zobowiązuje się do zaniechania działań, które mogą naruszyć słuszne interesy Wydierżawiającego, bądź podmiotów trzecich, które korzystać będą z terenu FPŻ.

15. Dzierżawca nie jest uprawniony, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności, do umieszczania jakichkolwiek rekwizytów reklamowych na terenie Przedmiotu Dzierżawy.

16. Dzierżawca nie jest uprawniony do prowadzenia na terenie Przedmiotu Dzierżawy jakiejkolwiek 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 Wydierżawiającego. W przypadku udzielenia takiej zgody Dzierżawca będzie zobowiązany do spełnienia na swój koszt i ryzyko wszelkich warunków opisanych przepisami prawa, a związanymi z prowadzeniem takiej działalności.

17. Dzierżawca, w przypadku korzystania z cudzych utworów muzycznych, słowno-muzycznych lub wizualnych (bądź jakichkolwiek innych) na terenie Przedmiotu Dzierżawy, 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.

18. Wydierżawiający nie zapewnia ochrony Przedmiotu Dzierżawy i znajdującego się w nim mienia. Ochronę taką zobowiązany jest zapewnić na swój koszt Dzierżawca.

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

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia w sposób nieprzerwany przez cały okres obowiązywania „letniego” czynszu najmu, obowiązującego w terminie od 1 maja do 30 września, (przy czym z wyłączeniem okresu prowadzenia przygotowania Przedmiotu Dzierżawy do prowadzenia działalności, jednakże nie dłużej, niż do chwili, do której zgodnie z Umową Dzierżawca powinien rozpocząć działalność) działalności w Przedmiocie Dzierżawy.

2. W okresie obowiązywania „letniego” czynszu najmu ustala się minimalne godziny prowadzenia działalności - od godz. 15:00 do godz. 21:00, przez wszystkie dni tygodnia.

3. Ustala się, że obszar Fabryki Pełnej Życia jest strefą wolną od plastiku, dlatego Dzierżawca ma obowiązek prowadzenia sprzedaży z poszanowaniem środowiska naturalnego, przez co rozumie się zakaz dystrybucji napojów i żywności w opakowaniach plastikowych.



4. Ustala się, że Dzierżawca ma obowiązek wykonania Kontenera zgodnie z zaakceptowaną przez Wyzierzawiającego **Koncepcją Zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy**. Wszelkie zmiany Koncepcji wymagają pisemnej zgody Wyzierzawiającego.

§ 5

1. Tytułem czynszu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać Wyzierzawiającemu miesięczny czynsz w wysokości:

- a.) zł (słownie:) netto tytułem „letniego” czynszu najmu miesięcznie, powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości przewidzianej przepisami prawa,
- b.) zł (słownie:) netto tytułem „zimowego” czynszu najmu miesięcznie, powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości przewidzianej przepisami prawa.

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 Wyzierzawiającego o numerze: 48 1050 1360 1000 0090 3208 6119 w ING Banku Śląskim.

3. Niezależnie od czynszu dzierżawy Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wyzierzawiającego opłat z tytułu wszelkich ciężarów, wydatków i kosztów związanych z Przedmiotem Dzierżawy. Wyzierzawiający wystawiać będzie faktury VAT z tytułu tych ciężarów, wydatków i kosztów w wysokości obciążającej Przedmiot Dzierżawy. W przypadku, gdyby ciężar, wydatek lub koszt dotyczył również innych nieruchomości i jego wysokość nie dała się wprost przypisać do Przedmiotu Dzierżawy, część przypadająca na Dzierżawcę będzie ustalona w proporcji, w jakiej powierzchnia Przedmiotu Dzierżawy (ustalona jako powierzchnia użytkowa Kontenera) będzie pozostawała do łącznej powierzchni nieruchomości (liczonej w ten sam sposób) oddanej do korzystania wszystkim podmiotom w danym miesiącu, których dany ciężar, wydatek lub koszt dotyczy.

4. Dzierżawca 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) Okresy rozliczeniowe dla należności opisanych niniejszym ustępem Wyzierzawiający ustala według własnego uznania. Opłaty te będą płatne na podstawie faktur VAT doręczonych przez Wyzierzawiającego Dzierżawcy, a termin ich płatności wynosić będzie 14 dni od dnia ich wystawienia.
- d) Dzierżawca może wystąpić do Wyzierzawiającego o wyrażenie zgody na zawarcie umów na dostarczanie mediów, o których mowa w niniejszym ustępie na rzecz Dzierżawcy. Jeżeli Wyzierzawiający taką zgodę wyrazi, Dzierżawca przed zawarciem umów z dostawcami mediów zobowiązany będzie do spełnienia warunków opisanych zgodą.
- e) Liczniki (podliczniki) na swój koszt zainstaluje Dzierżawca (o ile nie będą wcześniej zainstalowane przez Wyzierzawiającego), a przed rozpoczęciem poboru mediów przez Dzierżawcę 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 Dzierżawcę przypadać będzie taka część mediów za okres od ostatniego odczytu liczników (podliczników), jaka nie została rozdzielona na pozostałe podmioty korzystające z tych mediów.

f) Wyzierżawiający 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, Wyzierżawiający wystawi faktury dodatkowe na różnicę między czynszem w nowej wysokości, a czynszem w wysokości dotychczasowej. Dokonanie waloryzacji nie powoduje zmiany Umowy.

5. Strony wyłączaają stosowanie do Umowy przepisów pozwalających na żądanie przez Dzierżawcę obniżenia wysokości czynszu dzierżawnego, w tym w szczególności stosowanie art. 664 § 1 k.c. oraz art. 700 k.c.

6. Strony zgodnie oświadczaają, iż dniem zapłaty zobowiązań pieniężnych przez Dzierżawcę na rzecz Wyzierżawiającego będzie dzień uznania rachunku bankowego Wyzierżawiającego.

7. W razie opóźnienia w płatności przez Dzierżawcę należności powstałych w związku z Umową Wyzierżawiającemu będą przysługiwać odsetki umowne za opóźnienie w wysokości maksymalnej.

8. 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.

§ 6

1. Wyzierżawiający będzie uprawniony do obciążenia Dzierżawcy karami umownymi, a Dzierżawca zobowiązuje się do ich zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego, w razie:

- a.) naruszenia przez Dzierżawcę któregokolwiek z obowiązków Dzierżawcy o charakterze niepieniężnym, – w wysokości 100% czynszu dzierżawy brutto, określonego w § 5 ust. 1 Umowy obowiązującego w momencie – według wyboru Wyzierżawiającego - w którym doszło do naruszenia lub jego stwierdzenia przez Wyzierżawiającego, za każde naruszenie,
- b.) nieopróźnienia przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy z ruchomości Dzierżawcy w terminie wskazanym Umową – w wysokości 200% miesięcznego czynszu dzierżawy brutto, określonego w § 5 ust. 1 Umowy za każdy dzień opóźnienia w opróżnieniu Przedmiotu Dzierżawy,
- c.) rozwiązania przez Wyzierżawiającego Umowy na podstawie § 7 – w wysokości 200% kwoty czynszu dzierżawy brutto, określonego w § 5 ust. 1 Umowy.

2. Wyzierżawiający zastrzega sobie możliwość dochodzenia od Dzierżawcy 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 oznaczony, do 31 grudnia 2022 roku.

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

- a.) gdy Dzierżawca zalegać będzie w płatności czynszu – na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego;
- b.) gdy Dzierżawca zalegać będzie z płatnością innych, niż czynsz należności przewidzianych Umową –

na sumę dwóch pełnych okresów płatności i mimo wezwania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu płatności, Dzierżawca nie dokona pełnej płatności;

c.) naruszenia jakichkolwiek innych, niż wymienione w punktach 1 i 2 niniejszego ustępu, obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy, szczególnie z paragrafu 4 niniejszej Umowy, lub przepisów prawa, jeżeli Dzierżawca pomimo wezwania go przez Wydierżawiającego na piśmie nie zaprzestania naruszania i/lub nie usunie skutków naruszania w odpowiednim terminie.

§ 8

1. W razie ustania Umowy, w szczególności w wyniku jej rozwiązania Dzierżawca jest zobowiązany do wydania Wydierżawiającemu Przedmiotu Dzierżawy w dniu ustania Umowy. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania opisanego zdaniem poprzedzającym Dzierżawca 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 dzierżawy, płatnego z góry do 10 dnia każdego miesiąca, opłat za media, a także wszelkich innych ciężarów, wydatków i kosztów związanych z Przedmiotem Dzierżawy, a w razie nieterminowego regulowania tych zobowiązań Wydierżawiający będzie uprawniony do naliczania odsetek umownych za opóźnienie w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych.

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

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

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

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

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

§ 9

1. W celu zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego powstałych w związku z Umową oraz związanych z nimi roszczeń ubocznych Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia Wydierżawiającemu, kaucji w wysokości 3000 zł (słownie: trzy tysiące złotych 00/100) płatnej w terminie do dwóch tygodni od dnia zawarcia Umowy na rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze: 48 1050 1360 1000 0090 3208 6119 w ING Bank Śląski oraz w tym samym terminie dwóch weksli in blanco wraz z deklaracją wekslową, których wzór stanowi **Załącznik nr 6** do Umowy.

2. W czasie trwania dzierżawy Dzierżawca nie może żądać zwrotu kaucji, ani weksli. Wydierżawiający jest uprawniony do zaliczenia kaucji na poczet jakiegokolwiek wymagalnego roszczenia, także w czasie trwania dzierżawy, zgodnie z porządkiem według własnego uznania.

3. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy Wydierżawiający zaliczy kaucję lub jej część na poczet swojego roszczenia lub skorzysta z weksla, to Dzierżawca zobowiązany będzie odpowiedni do uzupełnienia kaucji do kwoty określonej w ust. 1 lub w ust. 4 niniejszego paragrafu lub dostarczenia Wydierżawiającemu nowego weksla (weksli) w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania Wydierżawiającego.

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

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

§ 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 Dzierżawy.

§ 12

1. Wszelkie prawa i wierzytelności powstałe w związku z Umową nie mogą być przez Dzierżawcę 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 Wydierżawiającego, pod rygorem nieważności.

2. Dzierżawca wyraża zgodę na przeniesienie przez Wydierżawiającego obowiązków wynikających z Umowy na rzecz wybranego przez Wydierżawiającego podmiotu. Celem usunięcia ewentualnych wątpliwości zastrzeżeniem objęte zdaniem poprzedzającym nie wyłącza, ani nie ogranicza możliwości przenoszenia przez Wydierżawiającego 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:

- 1) Dla Wyzierżawiającego: Fabryka Pełna Życia Sp. z o.o., ul. Kościuszki 3/101, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- 2) Dla Dzierżawcy:

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) Eliza Zioło - tel: 518 270 465
Fryderyk Kula - tel: 512 018 659
- 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 Dzierżawcę w związku z Umową, Wyzierżawiający jest uprawniony do wykonania tego zobowiązania na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia, przy czym nie umniejsza to zobowiązaniom ciążącym na Dzierżawcy, a skorzystanie lub nieskorzystanie z tego prawa przez Wyzierżawiającego nie stanowi okoliczności umniejszającej odpowiedzialność Dzierżawcy 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 Dzierżawcy lub Wyzierżawiającego 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 – opis Przedmiotu Dzierżawy.

Załącznik nr 2 – teren Fabryki Pełnej Życia.

Załącznik nr 3 – przykładowe rozwiązania ustawienia kontenerów.

Załącznik nr 4 – wymogi dotyczące estetyki Kontenera w zakresie dopuszczalnej kolorystyki, użytych materiałów, zasad eksponowania znaków graficznych.

Załącznik nr 5 – wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

Załącznik nr 6 – wzór deklaracji wekslowej.

Wydzierżawiający

.....

Dzierżawca

.....



Załącznik nr 1 do Umowy Dzierżawy z dn.....
Opis Przedmiotu Dzierżawy.

WARIANT KONTENER

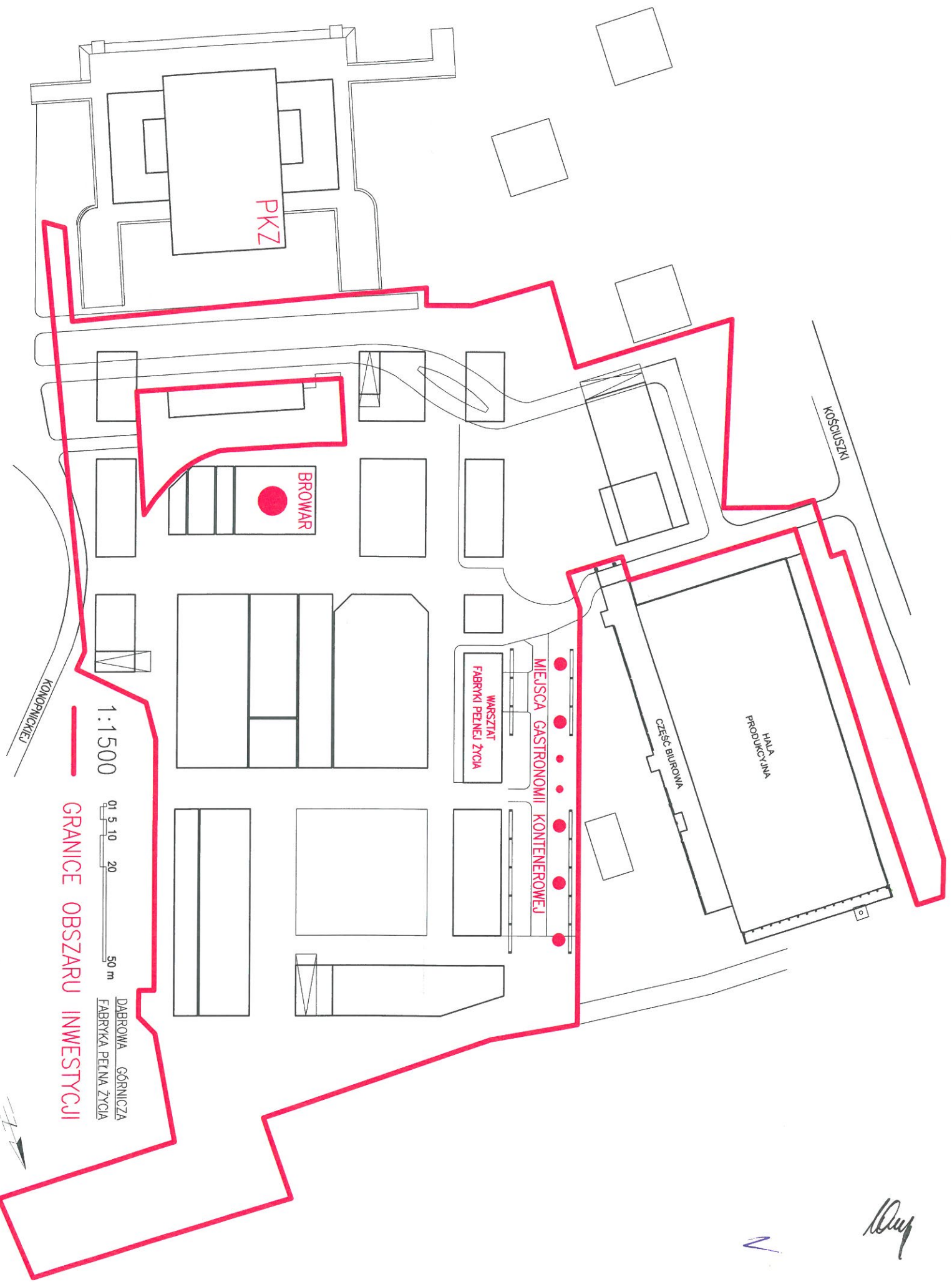
Przedmiotem Dzierżawy jest **miejsce oznaczone numerem....** z przeznaczeniem pod działalność handlowo-gastronomiczną w konstrukcjach kontenerowych na części nieruchomości stanowiącej własność Fabryka Pełna Życia Sp. z o.o. oznaczonej numerem geodezyjnym 33 karta mapy 53 (księga wieczysta nr KA1D/00024308/8) w centrum Dąbrowy Górniczej przy ul. Kościuszki na terenie Fabryki Pełnej Życia.

WARIANT FOOD TRUCK

Przedmiotem Dzierżawy jest **miejsce oznaczone numerem....** z przeznaczeniem pod działalność handlowo-gastronomiczną w obiektach typu food truck na części nieruchomości stanowiącej własność Fabryka Pełna Życia Sp. z o.o. oznaczonej numerem geodezyjnym 33 karta mapy 53 (księga wieczysta nr KA1D/00024308/8) w centrum Dąbrowy Górniczej przy ul. Kościuszki na terenie Fabryki Pełnej Życia.

Opis lokalizacji.

Dla zapewnienia Wydierżawiającemu jak najlepszych warunków funkcjonowania Przedmiot Dzierżawy zlokalizowano w sąsiedztwie Warsztatu Fabryki Pełnej Życia, nowoczesnego multimedialnego centrum wystawowo-konferencyjnego, w otoczeniu niezwykłych żelbetonowych konstrukcji suwnic i zaplanowanej do realizacji w pierwszej połowie 2020 roku tzw. Strefy Wejściowej do Fabryki Pełnej Życia.



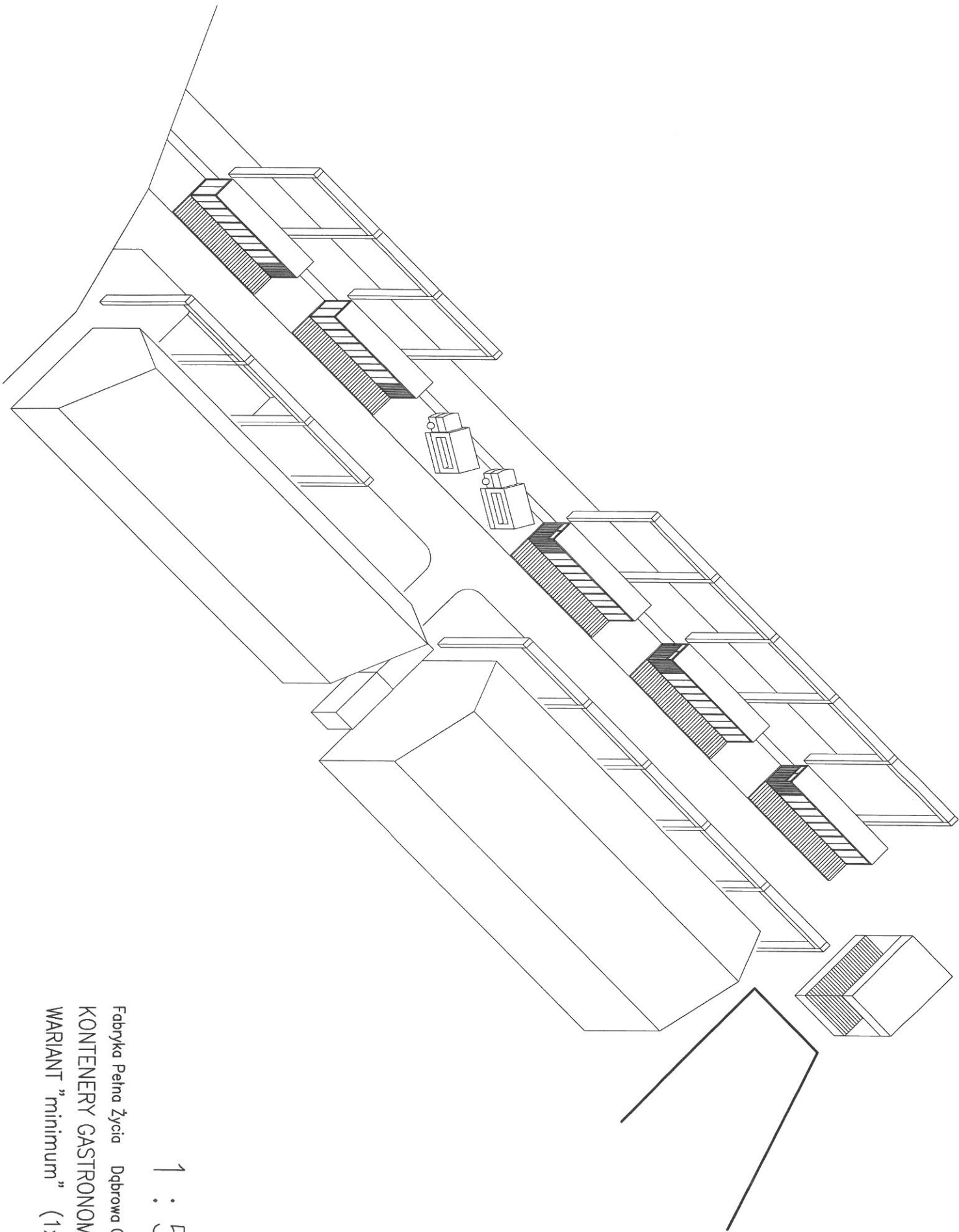
1:1500



GRANICE OBSZARU INWESTYCJI

DĄBROWA GÓRNICZA
FABRYKA PEŁNA ŻYCIA

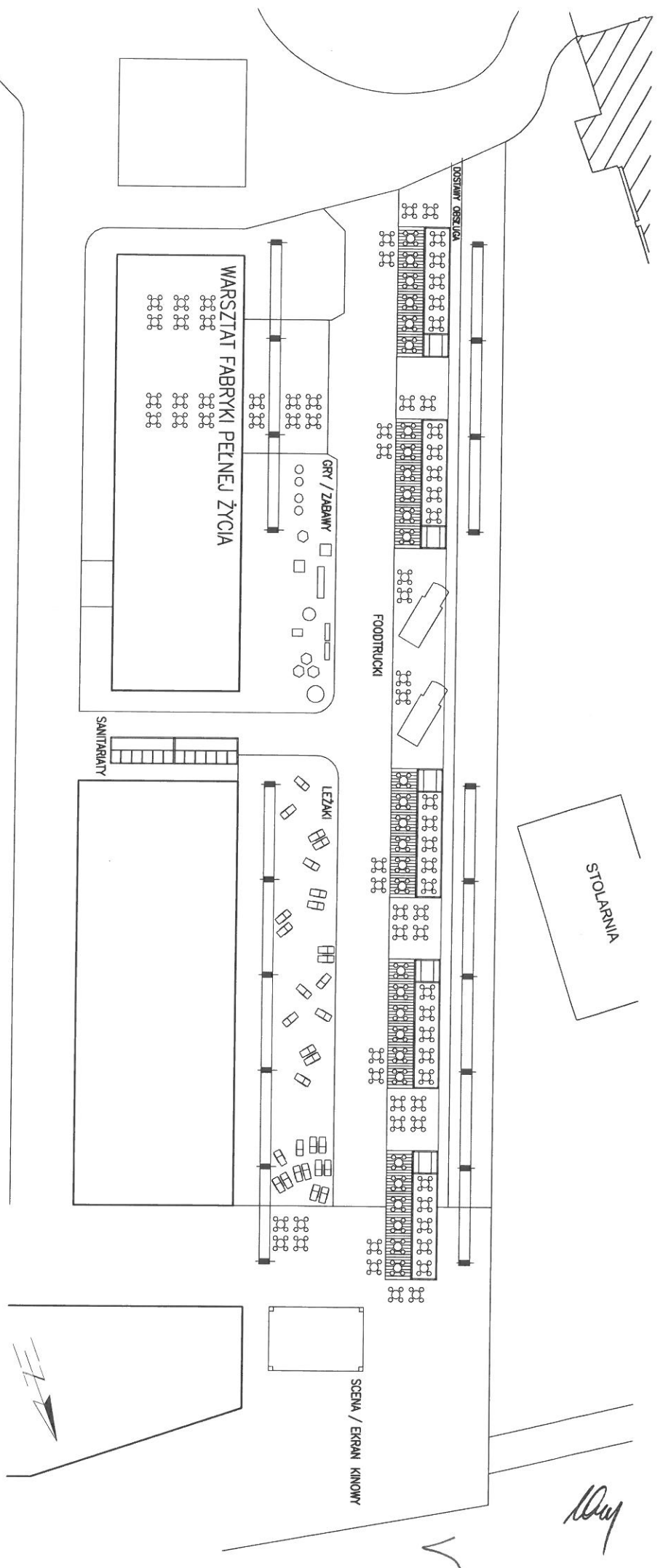
Handwritten signature



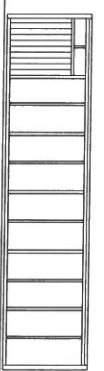
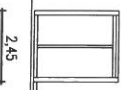
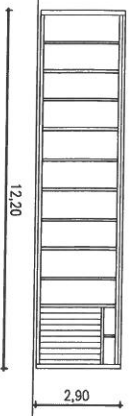
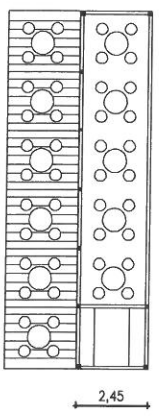
Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
KONTENERY GASTRONOMICZNE
WARIANT "minimum" (1x12m)

1 : 500

Handwritten signature
←



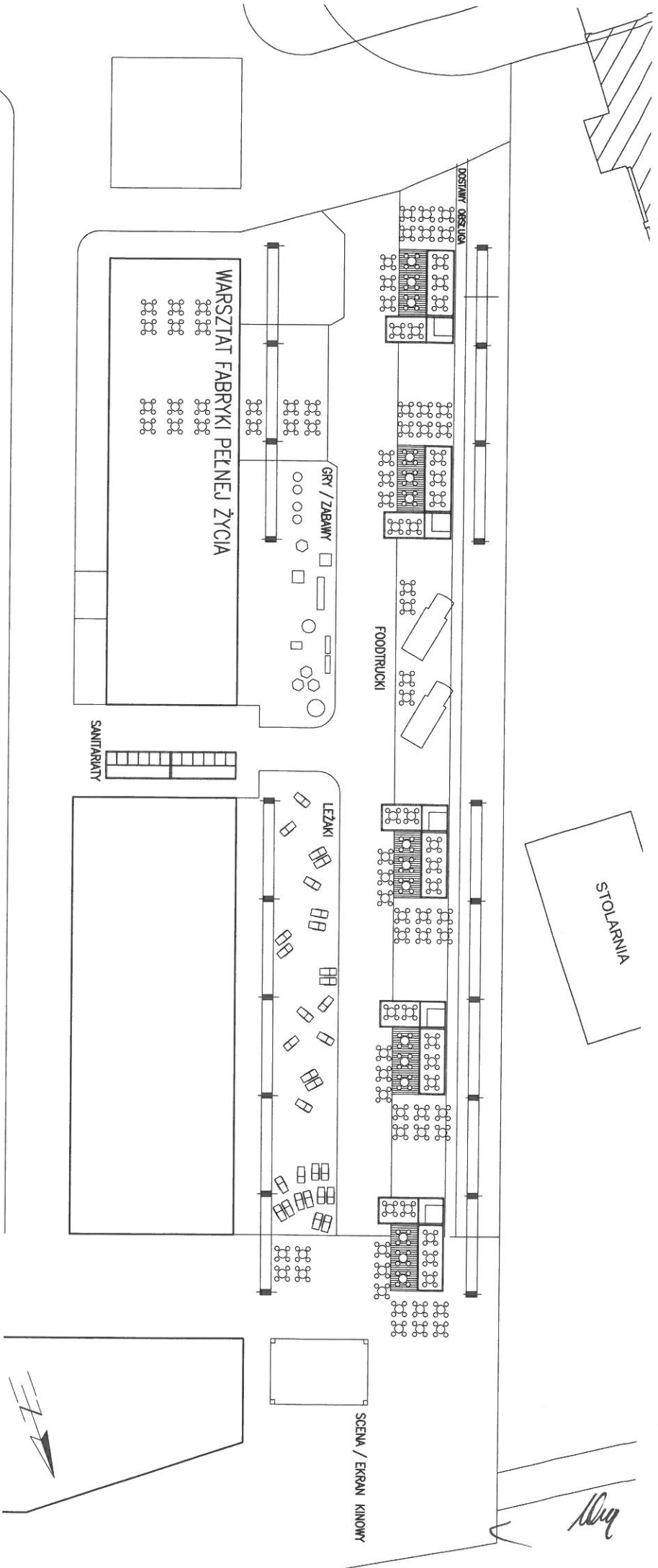
WARIANT LEWY



1 : 250

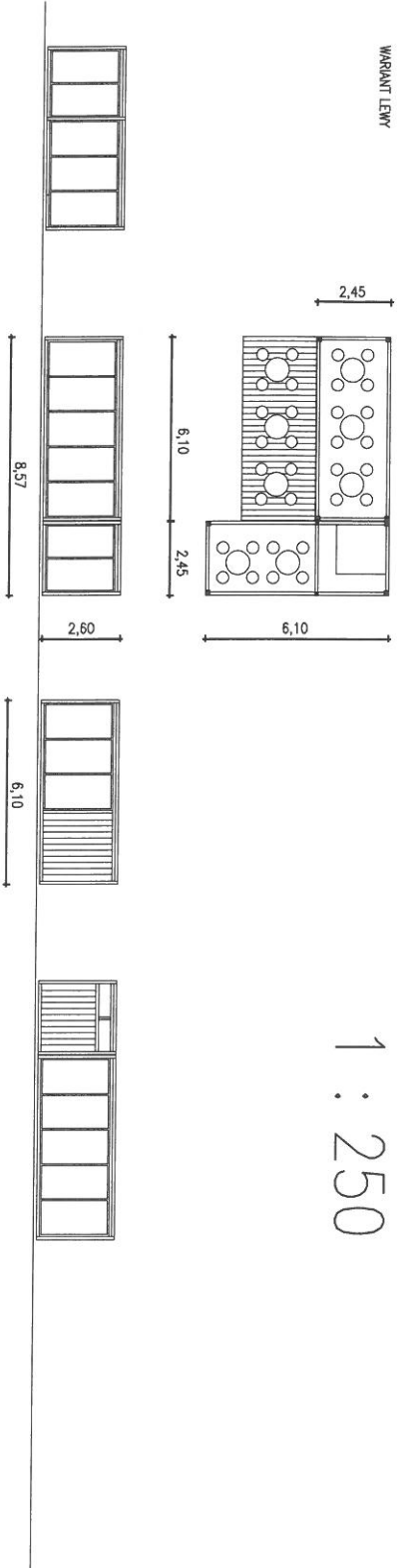
1 : 500

Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
 KONTENERY GASTRONOMICZNE
 WARIANT "minimum" (1x12m)

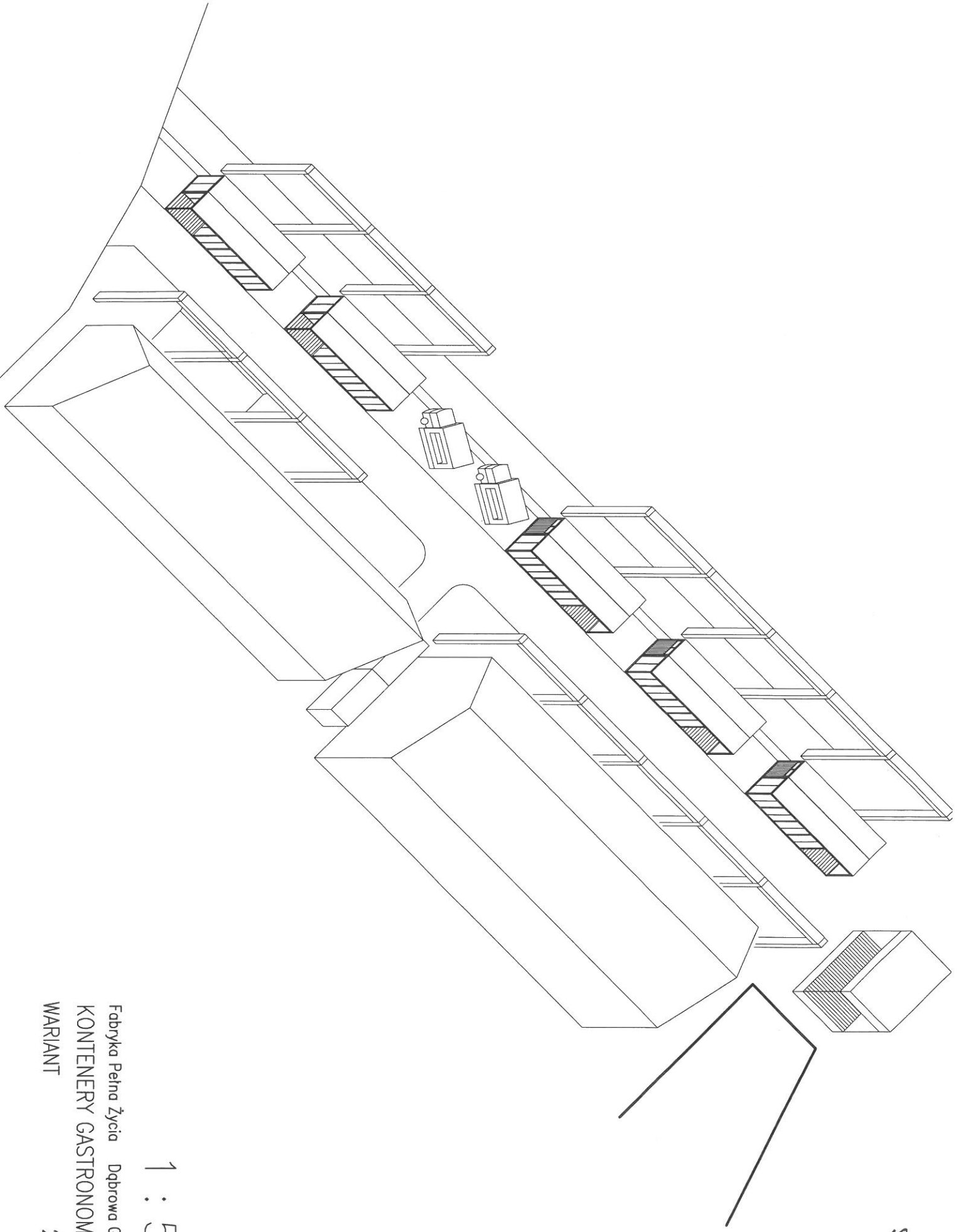


1 : 500

1 : 250



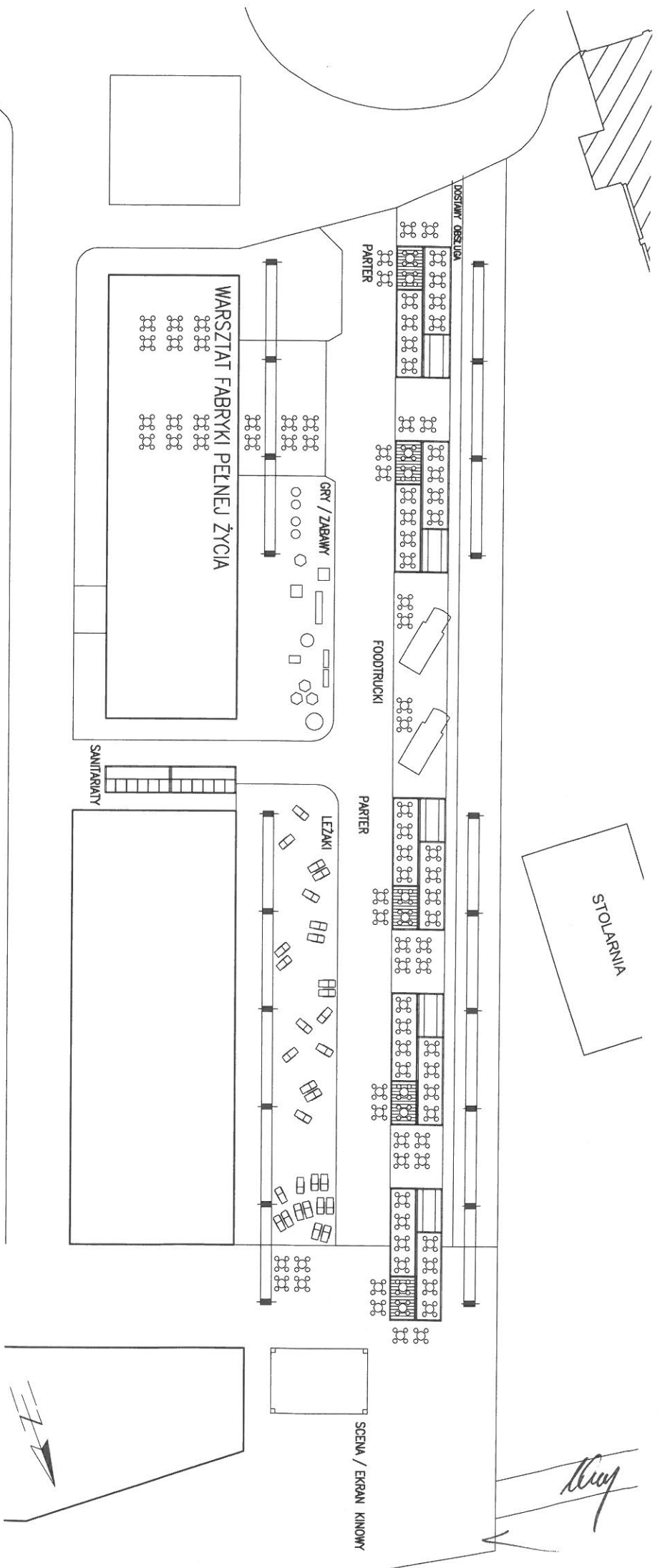
Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
 KONTENERY GASTRONOMICZNE
 WARIANT "minimum" (2x6m)



Handwritten signature and mark

1 : 500

Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
KONTENERY GASTRONOMICZNE
WARIANT 2x12m

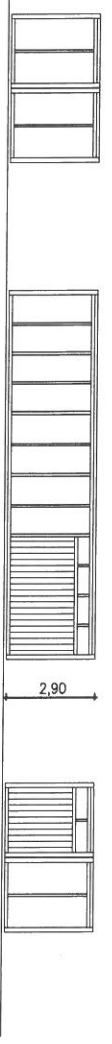
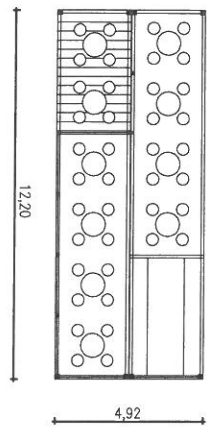


Handwritten signature

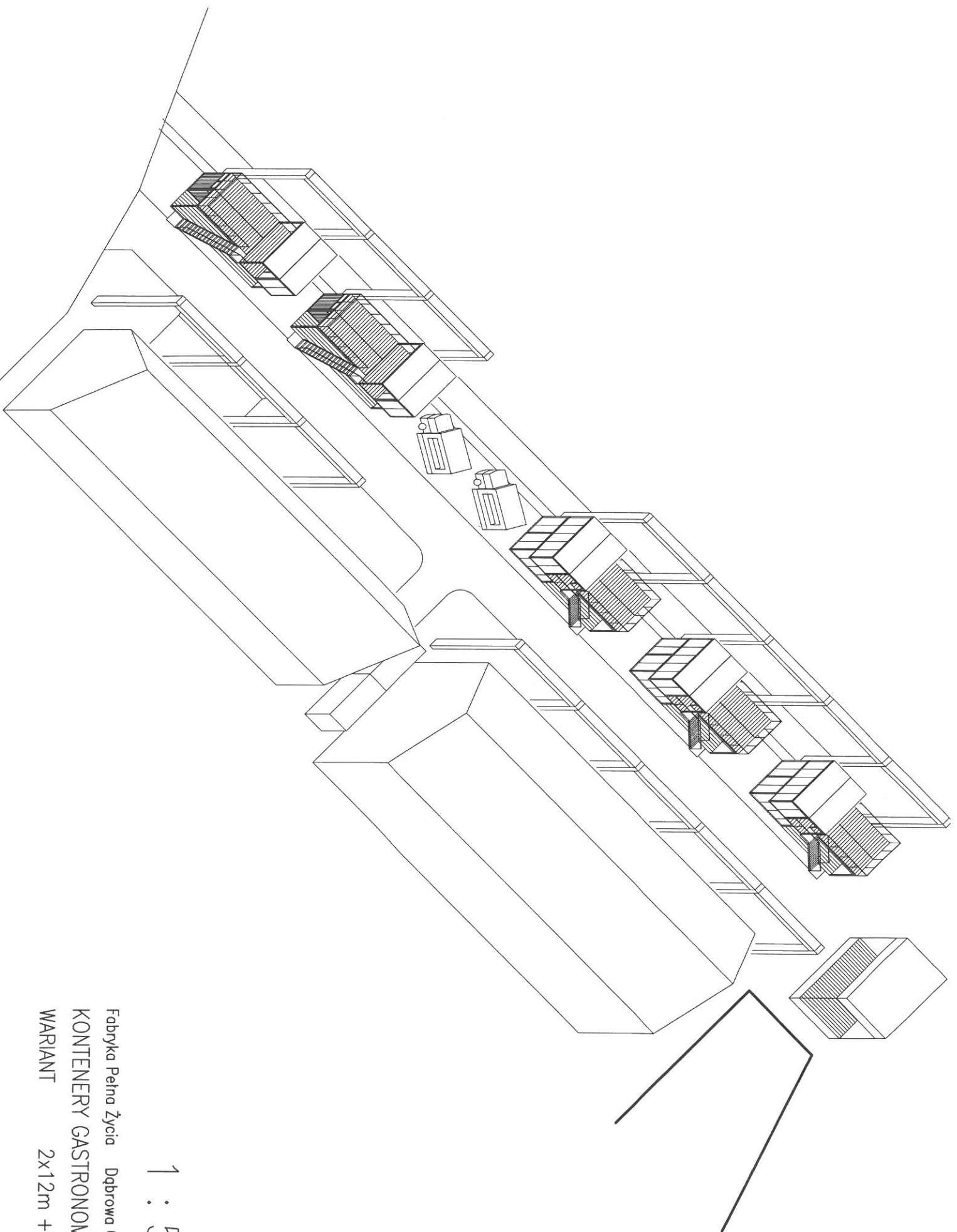
1 : 500

1 : 250

WARIANT LEWY



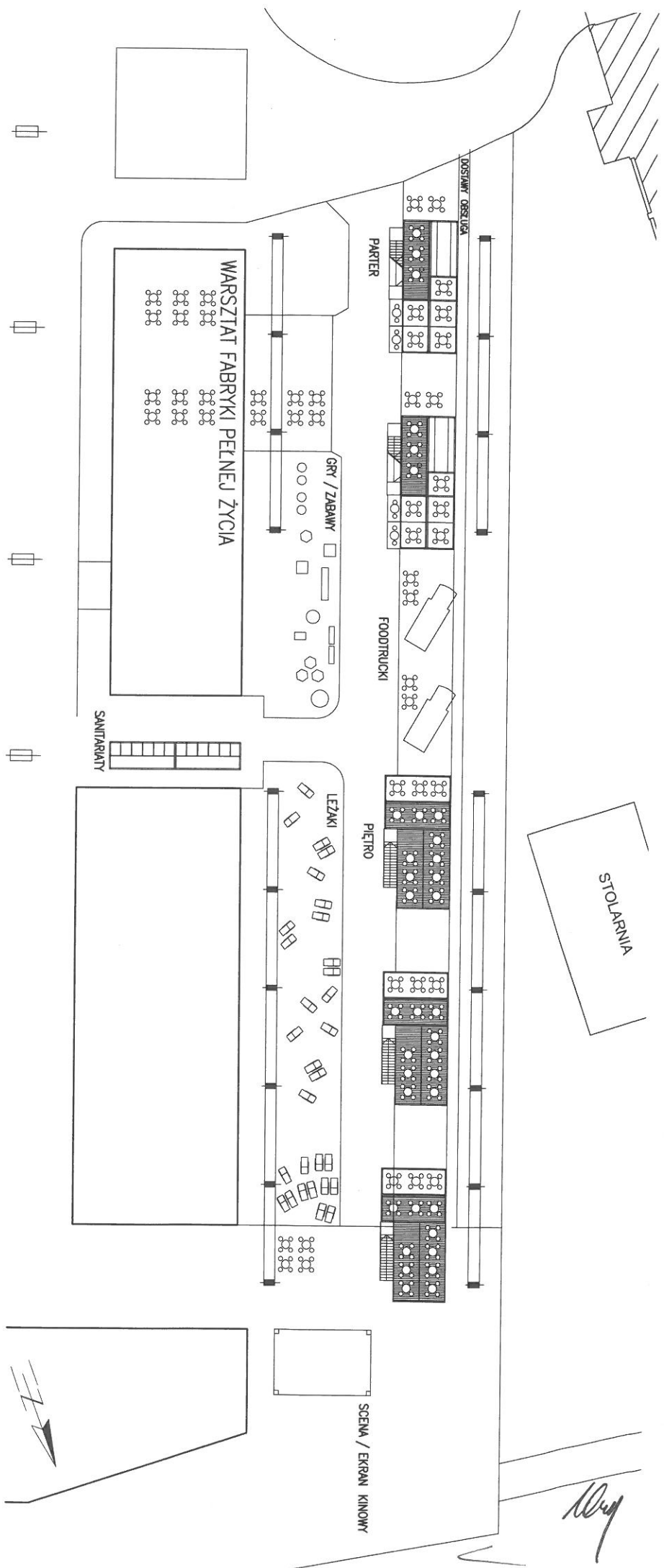
Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
 KONTENERY GASTRONOMICZNE
 WARIANT 2x12m



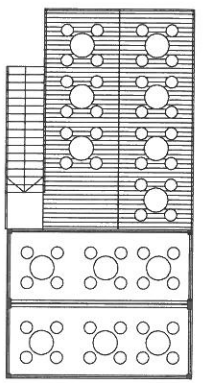
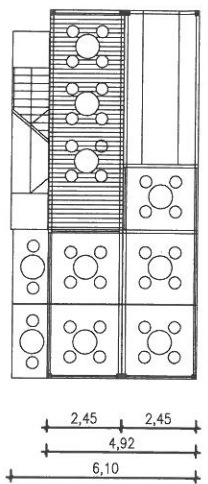
1
100

1 : 500

Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
KONTENERY GASTRONOMICZNE
WARIANT 2x12m + 2x6m

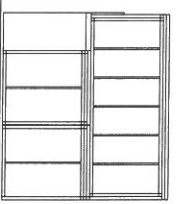
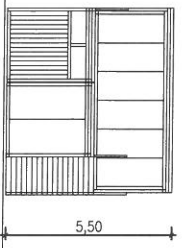
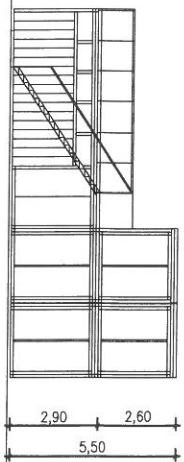


PARTER



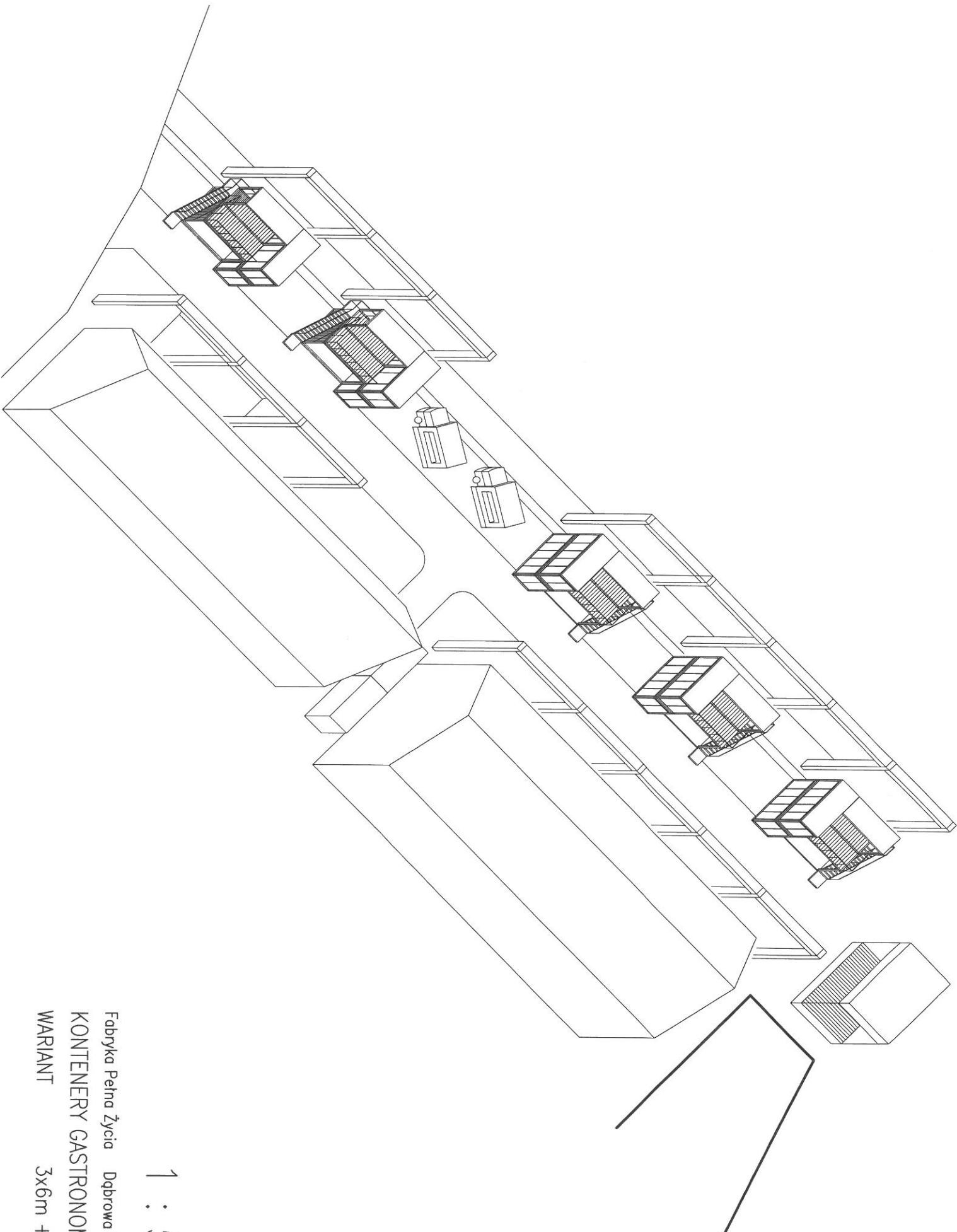
PIĘTRO 1 : 250

1 : 500



Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
 KONTENERY GASTRONOMICZNE
 WARIANT 2x12m + 2x6m

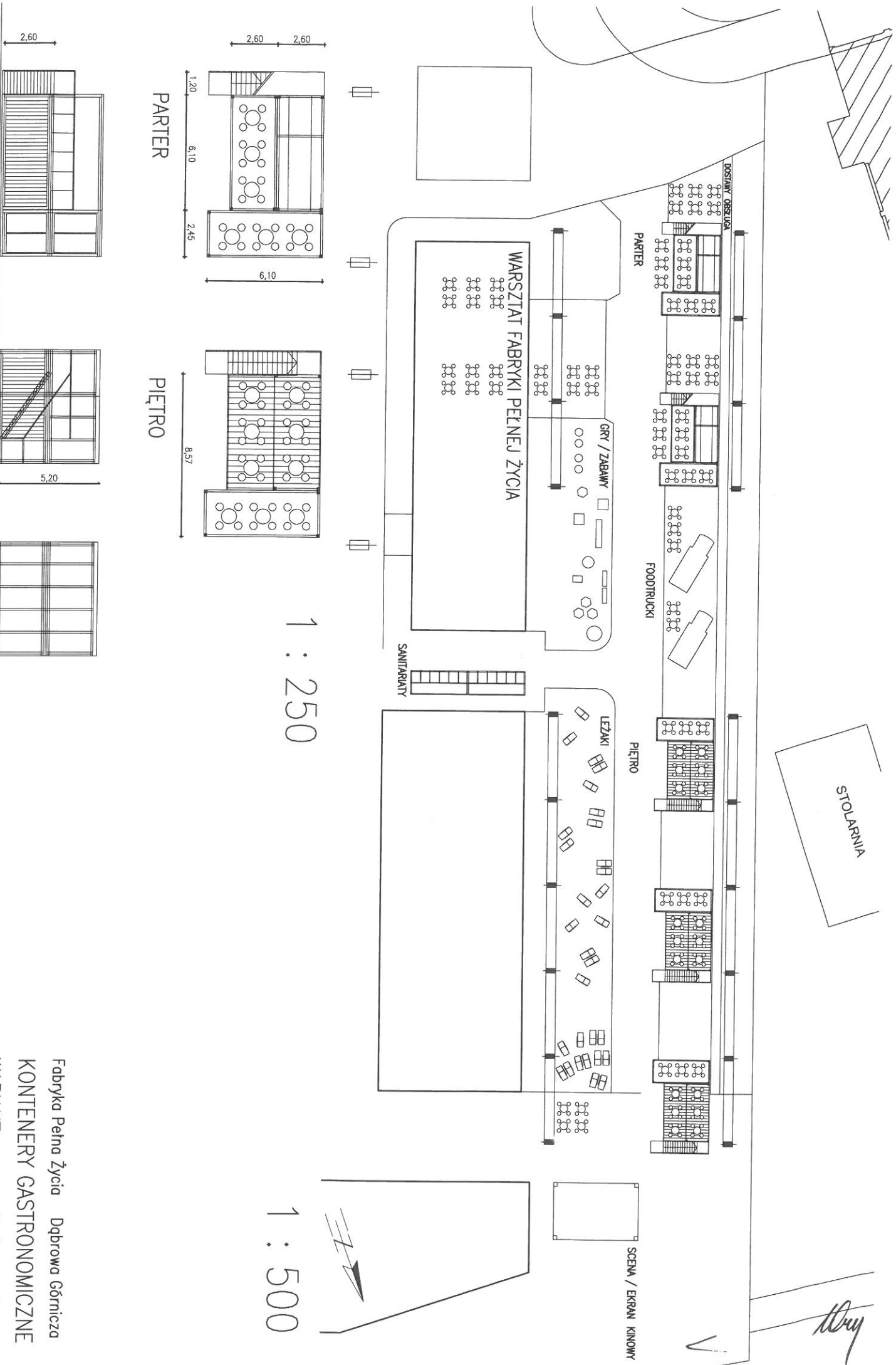
Handwritten signature



Handwritten signature and initials.

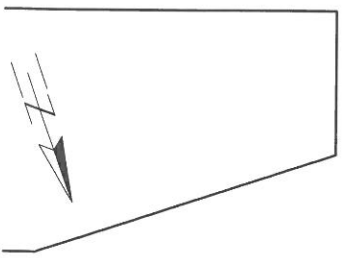
1 : 500

Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
KONTENERY GASTRONOMICZNE
WARIANT 5x6m + 2x6m



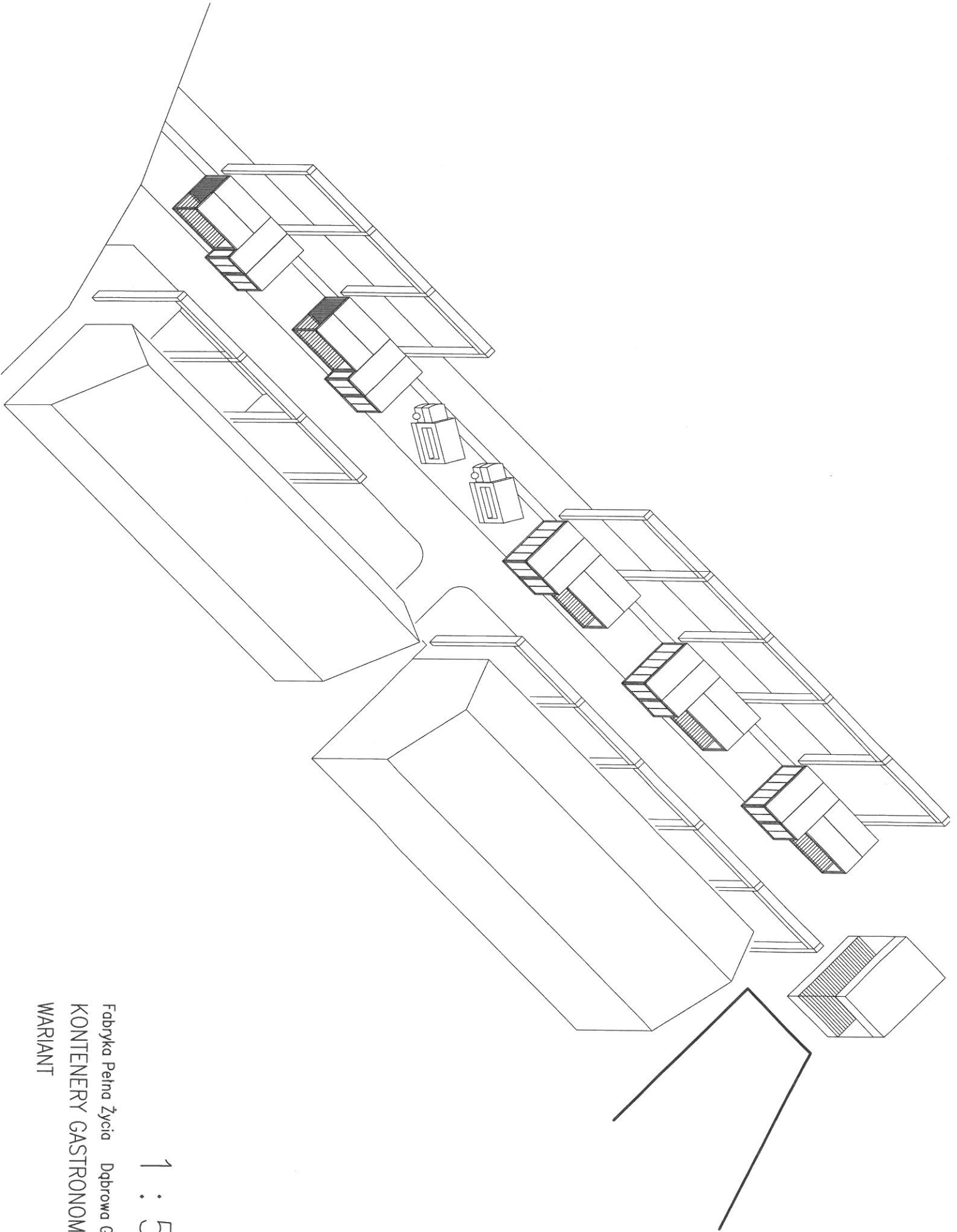
1 : 250

1 : 500



Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
 KONTENERY GASTRONOMICZNE
 WARIANT 3x6m + 2x6m

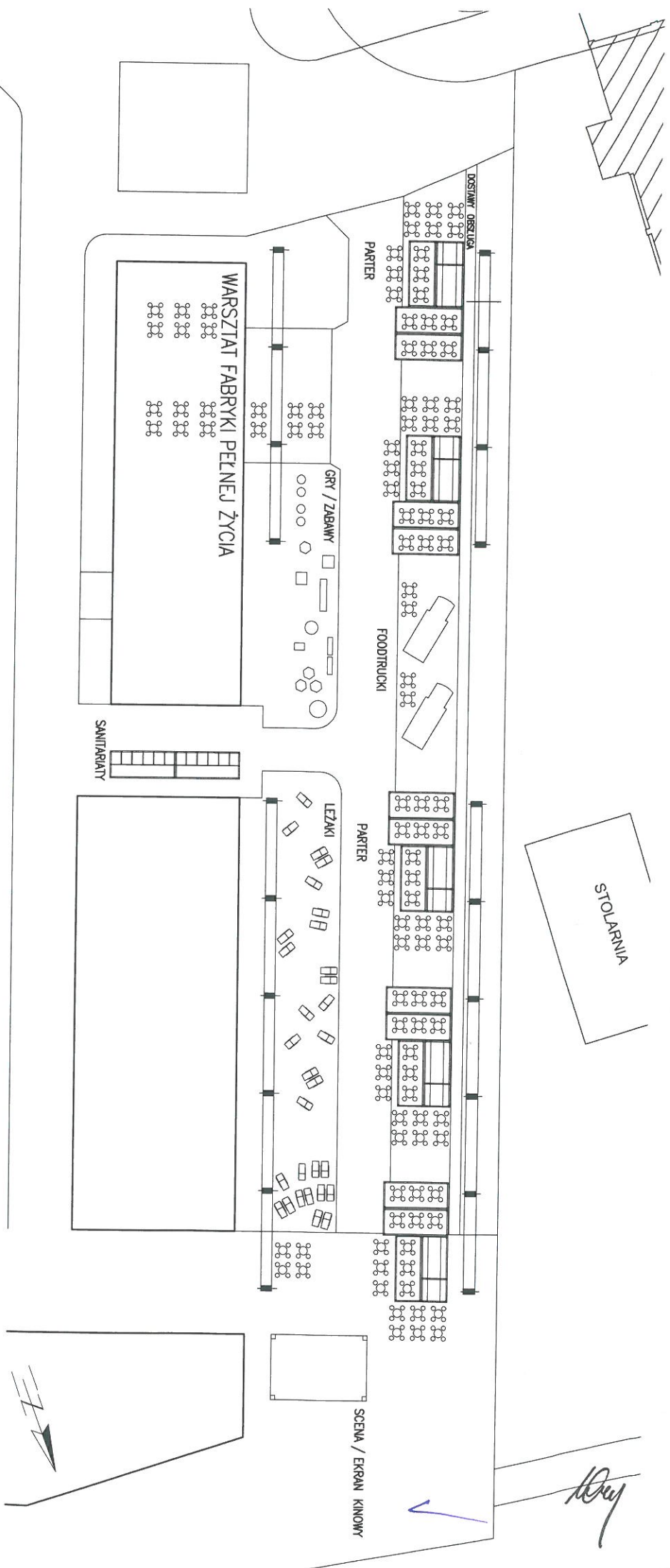
Handwritten signature



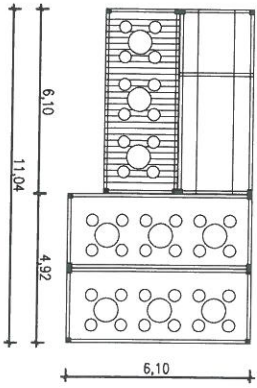
2
Woj

1 : 500

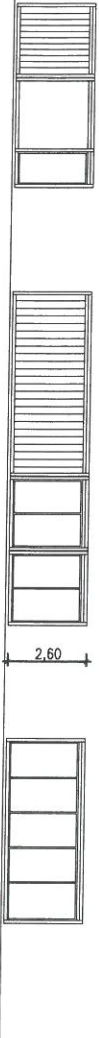
Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
KONTENERY GASTRONOMICZNE
WARIANT 4x6m



WARIANT LEWY

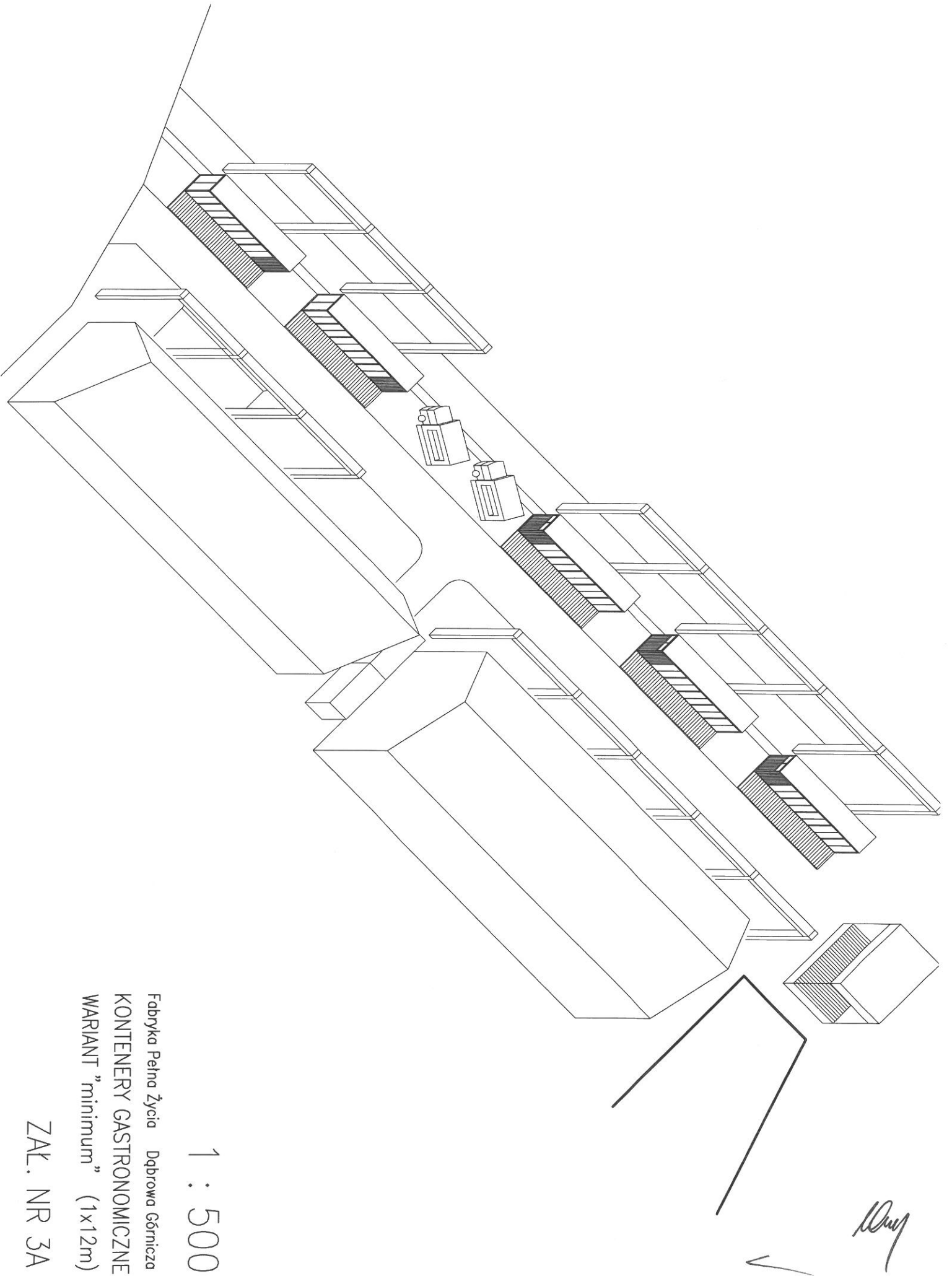


1 : 250



1 : 500

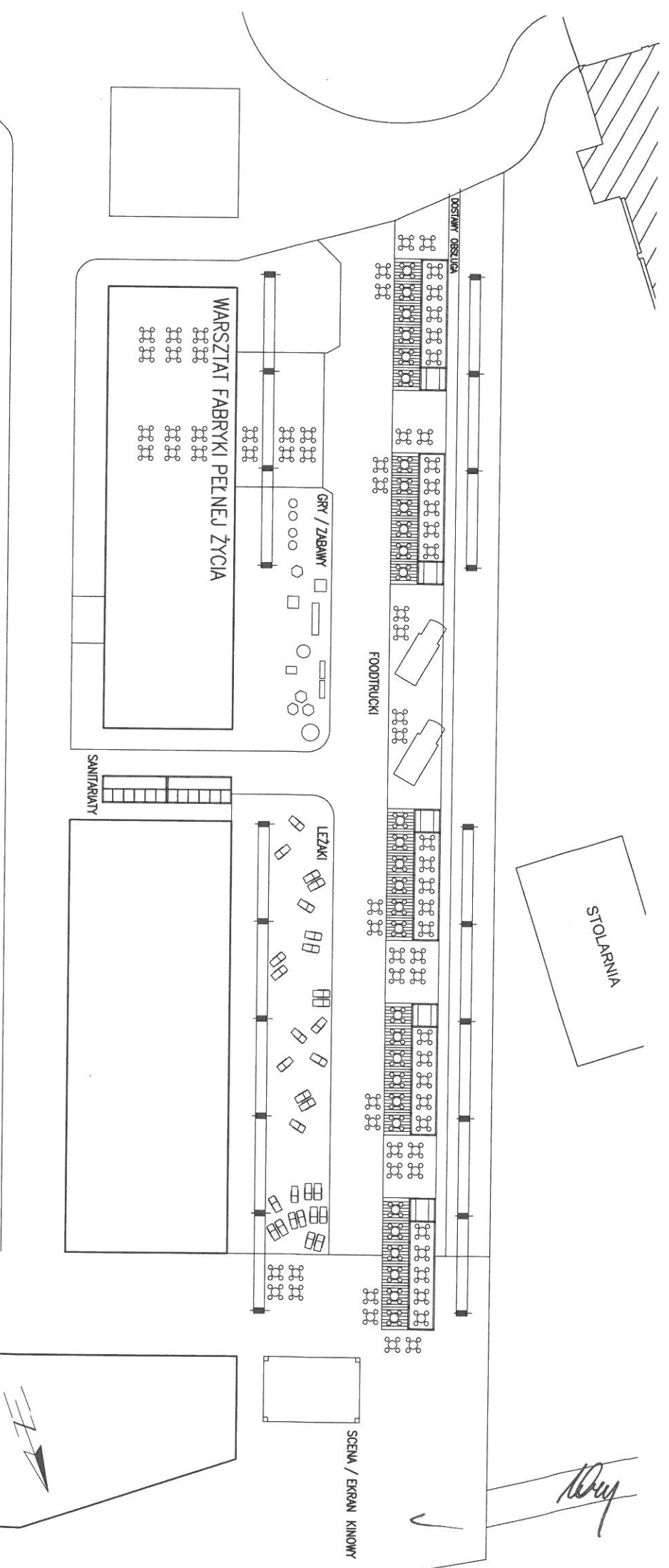
Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
 KONTENERY GASTRONOMICZNE
 WARIANT 4x6m



1 : 500

Fabryka Pełna Życia Dobrowa Górnica
KONTENERY GASTRONOMICZNE
WARIANT "minimum" (1x12m)

ZAL. NR 3A

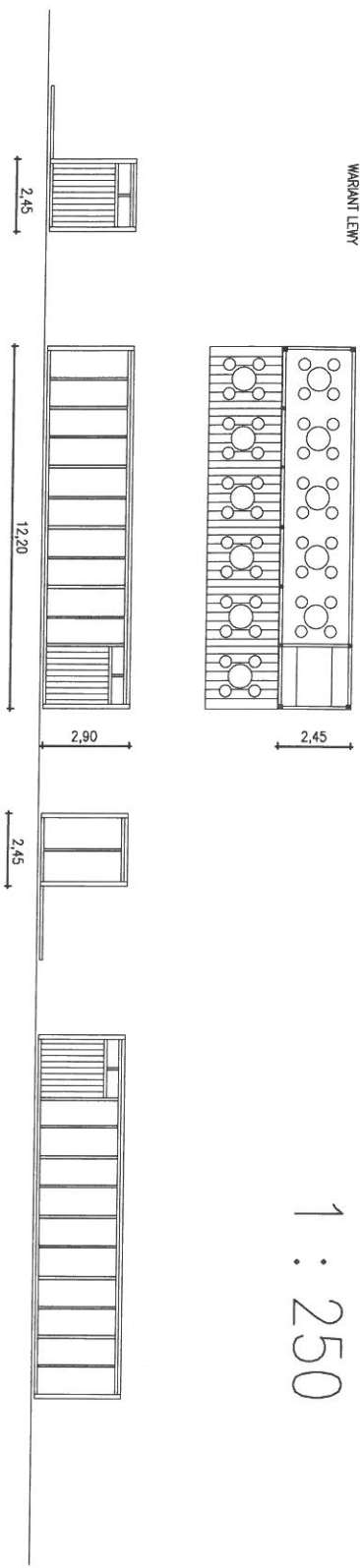


Handwritten signature

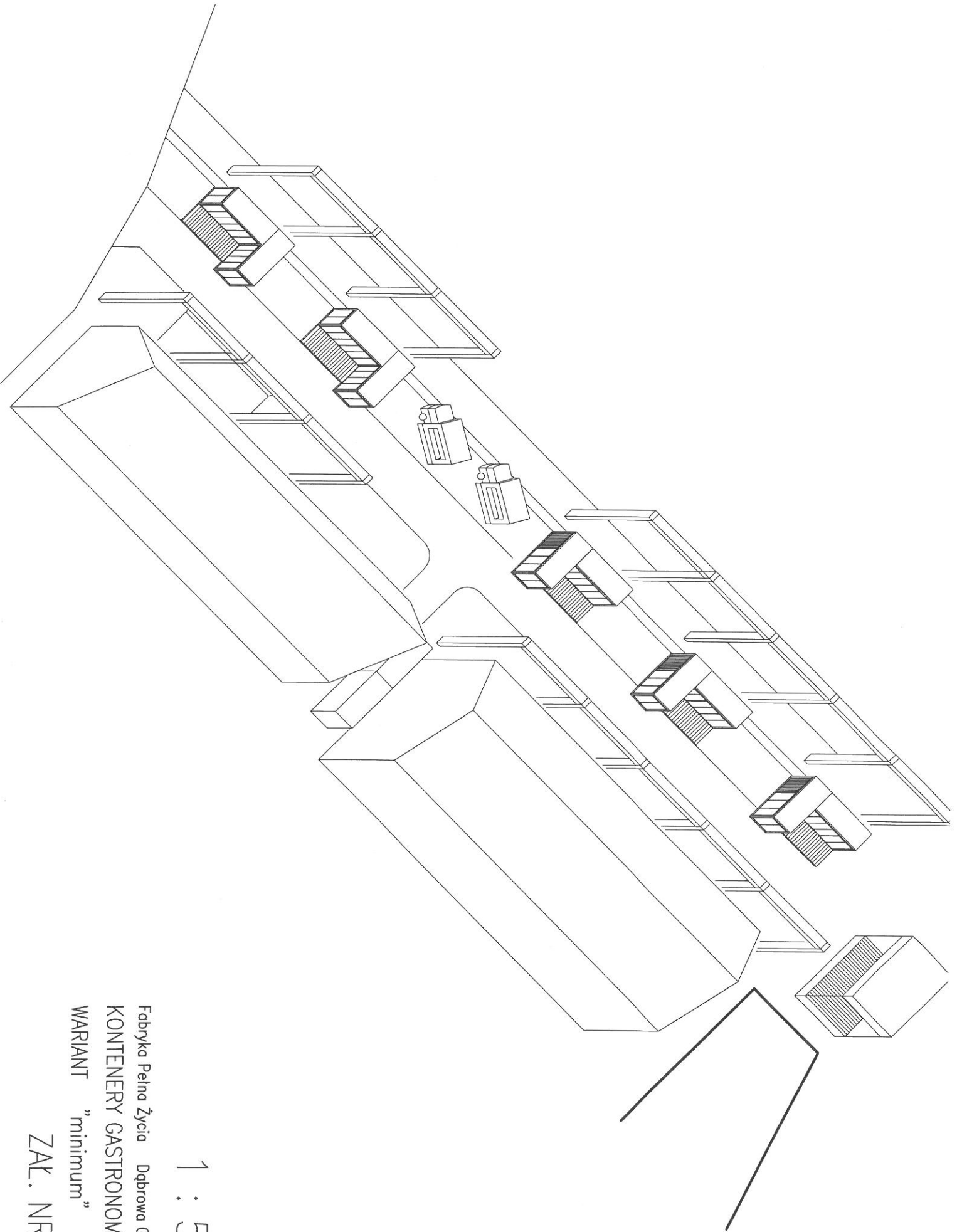
WARIANT LEWY

1 : 250

1 : 500



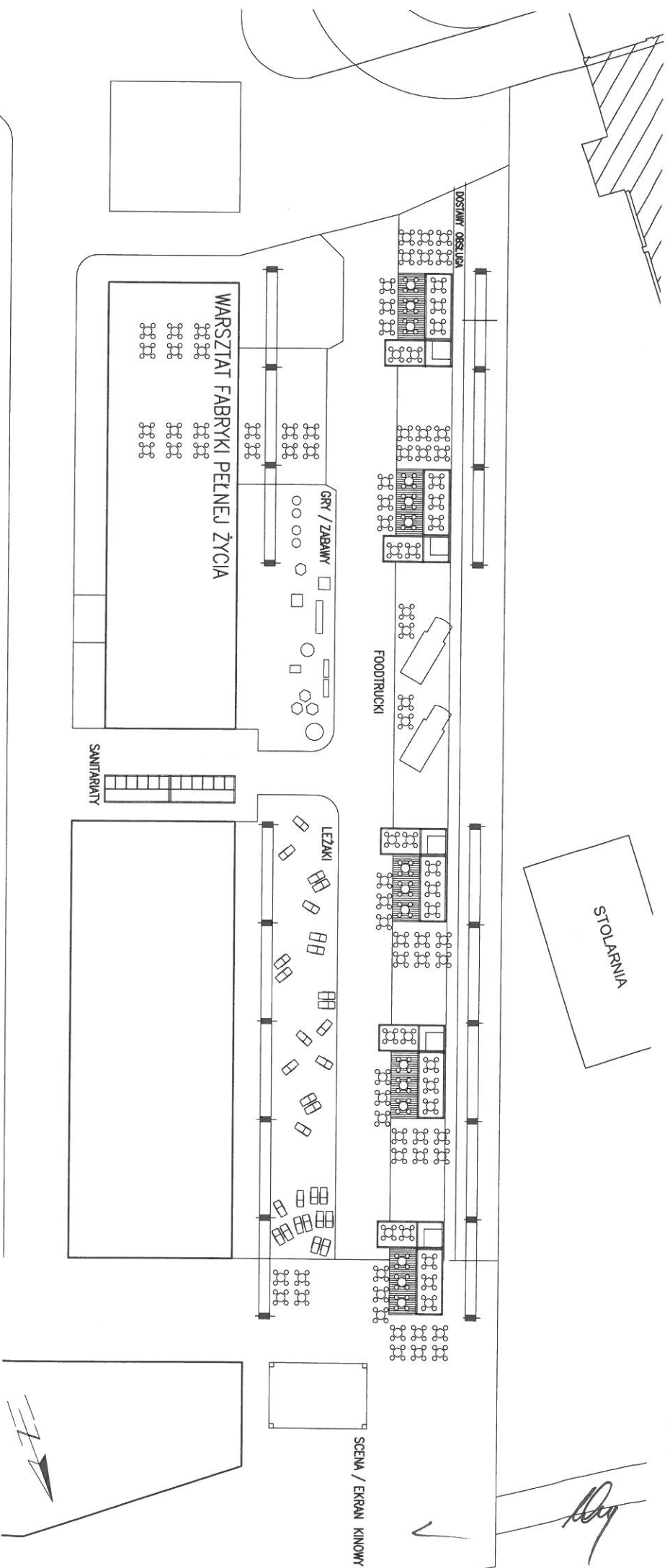
Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
 KONTENERY GASTRONOMICZNE
 WARIANT "minimum" (1x12m)
 ZAŁ. NR 3A



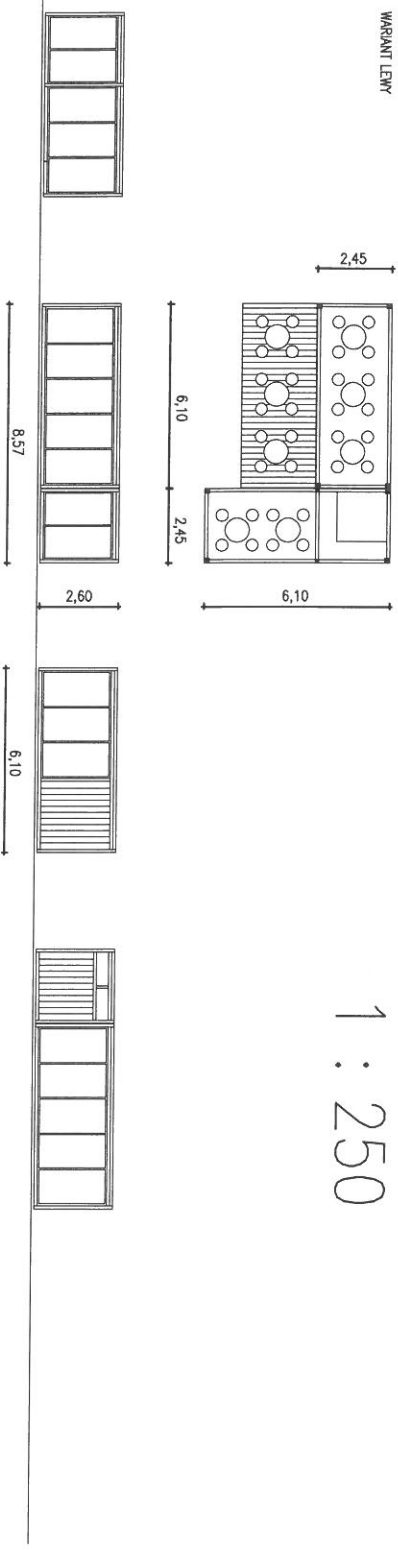
Day

1 : 500

Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
KONTENERY GASTRONOMICZNE
WARIANT "minimum" 2x6m
ZAK. NR 3B



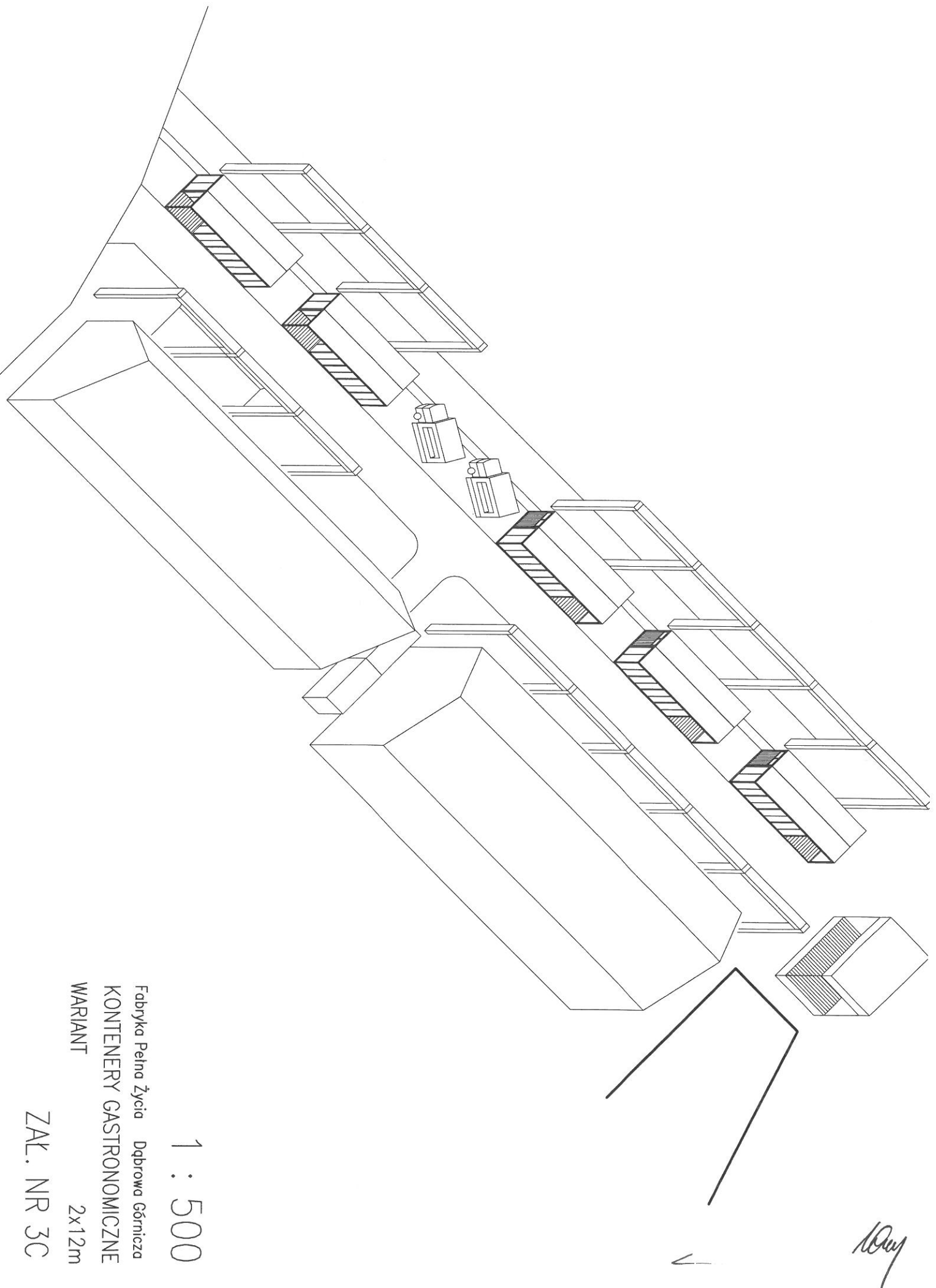
WARIANT LEWY



1 : 250

1 : 500

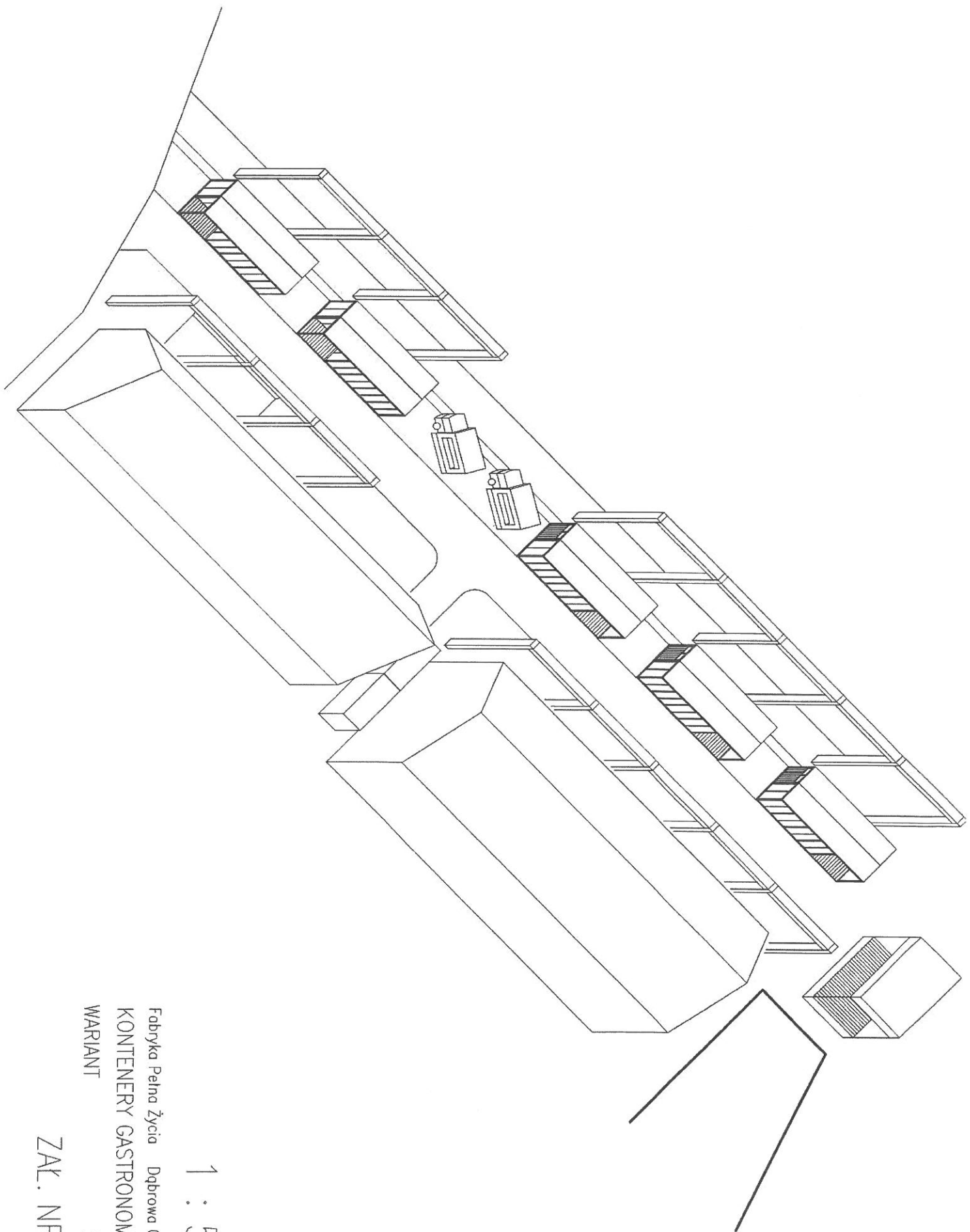
Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
 KONTENERY GASTRONOMICZNE
 WARIANT "minimum" (2x6m)
 ZAŁ. NR 3B



Handwritten signature

1 : 500

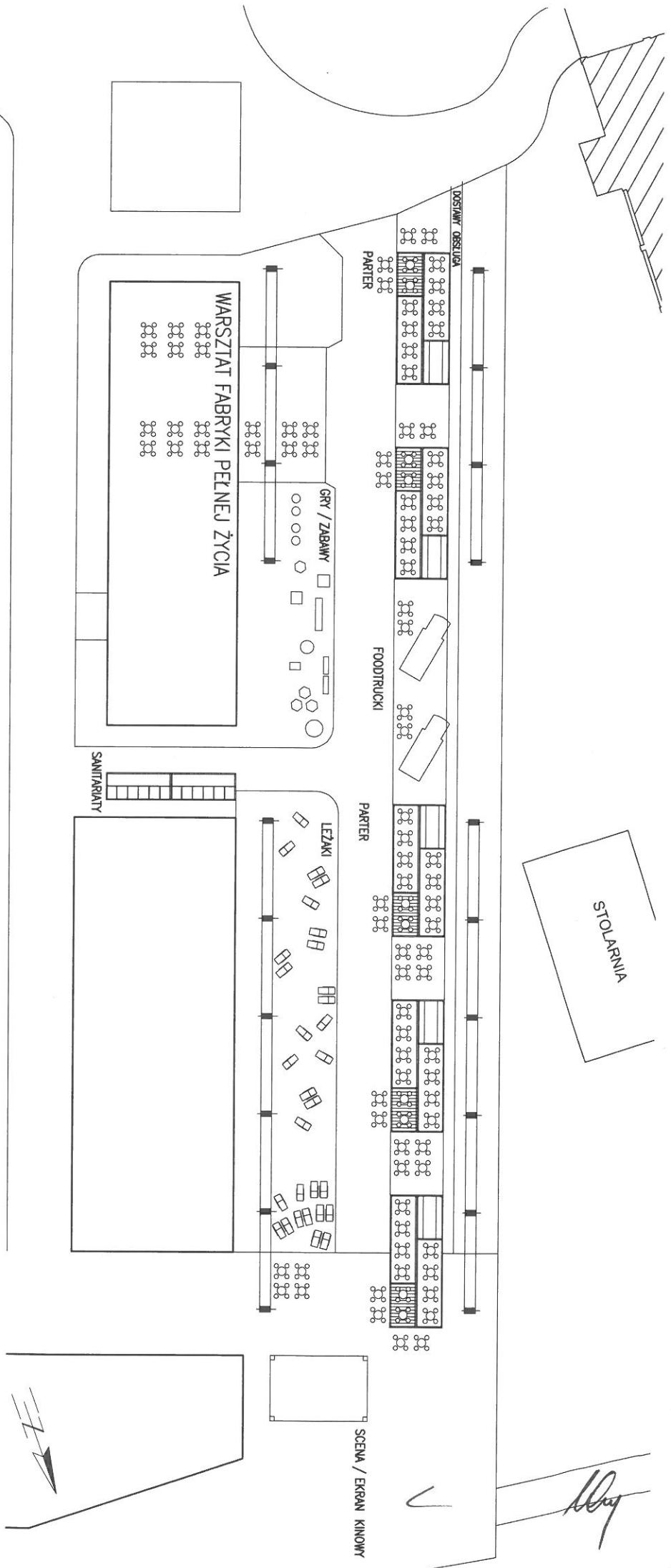
Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
KONTENERY GASTRONOMICZNE
WARIANT 2x12m
ZAK. NR 3C



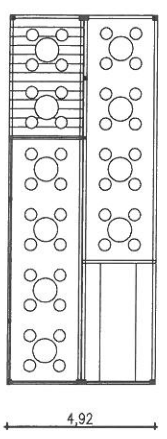
Handwritten signature

1 : 500

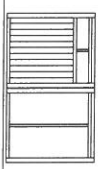
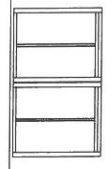
Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
KONTENERY GASTRONOMICZNE
WARIANT 2x12m
ZAL. NR 3C



WARIANT LEWY



1 : 250

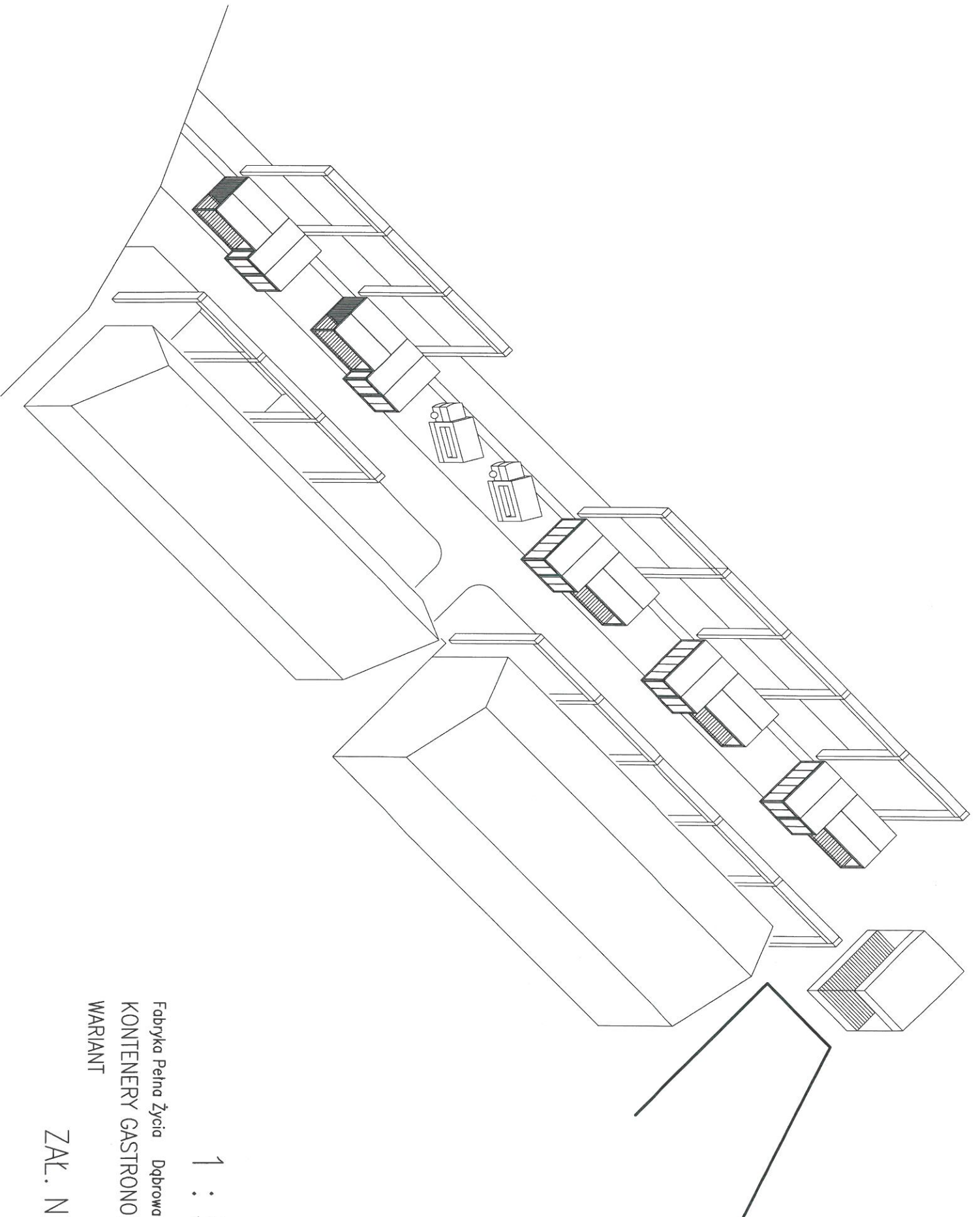


1 : 500

Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
 KONTENERY GASTRONOMICZNE
 WARIANT 2x12m

ZAK. NR 3C

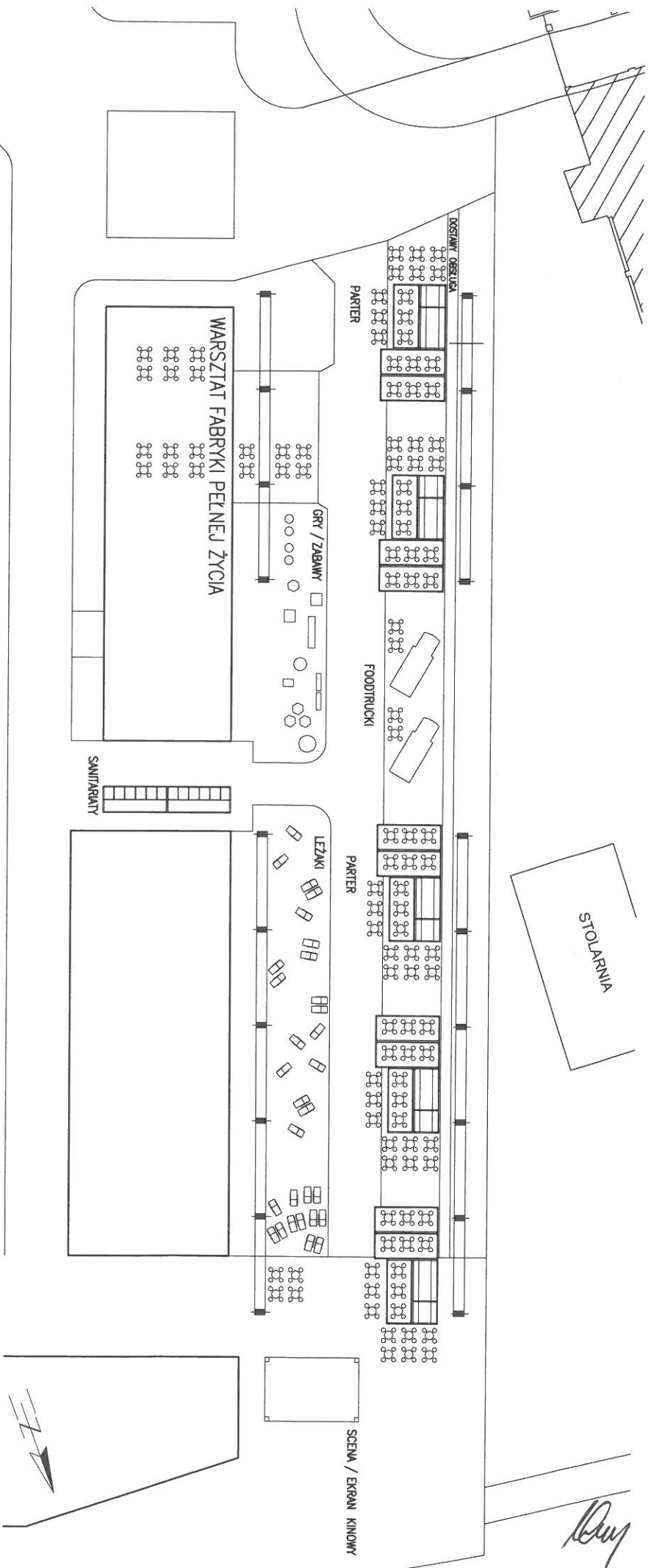
Ally



Handwritten signature
✓

1 : 500

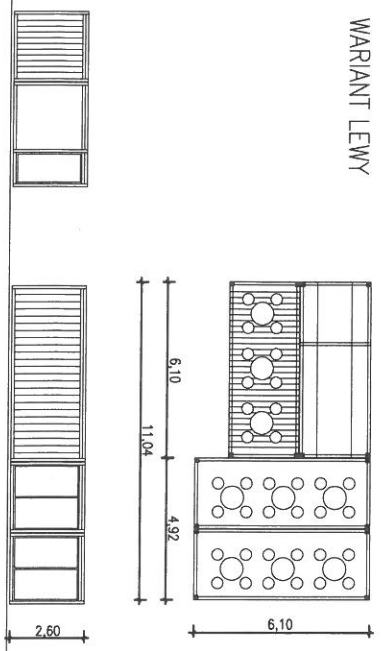
Fabryka Pełna Życia Dobrowa Górnicza
KONTENERY GASTRONOMICZNE
WARIANT
4x6m
ZAL. NR 3D



Handwritten signature

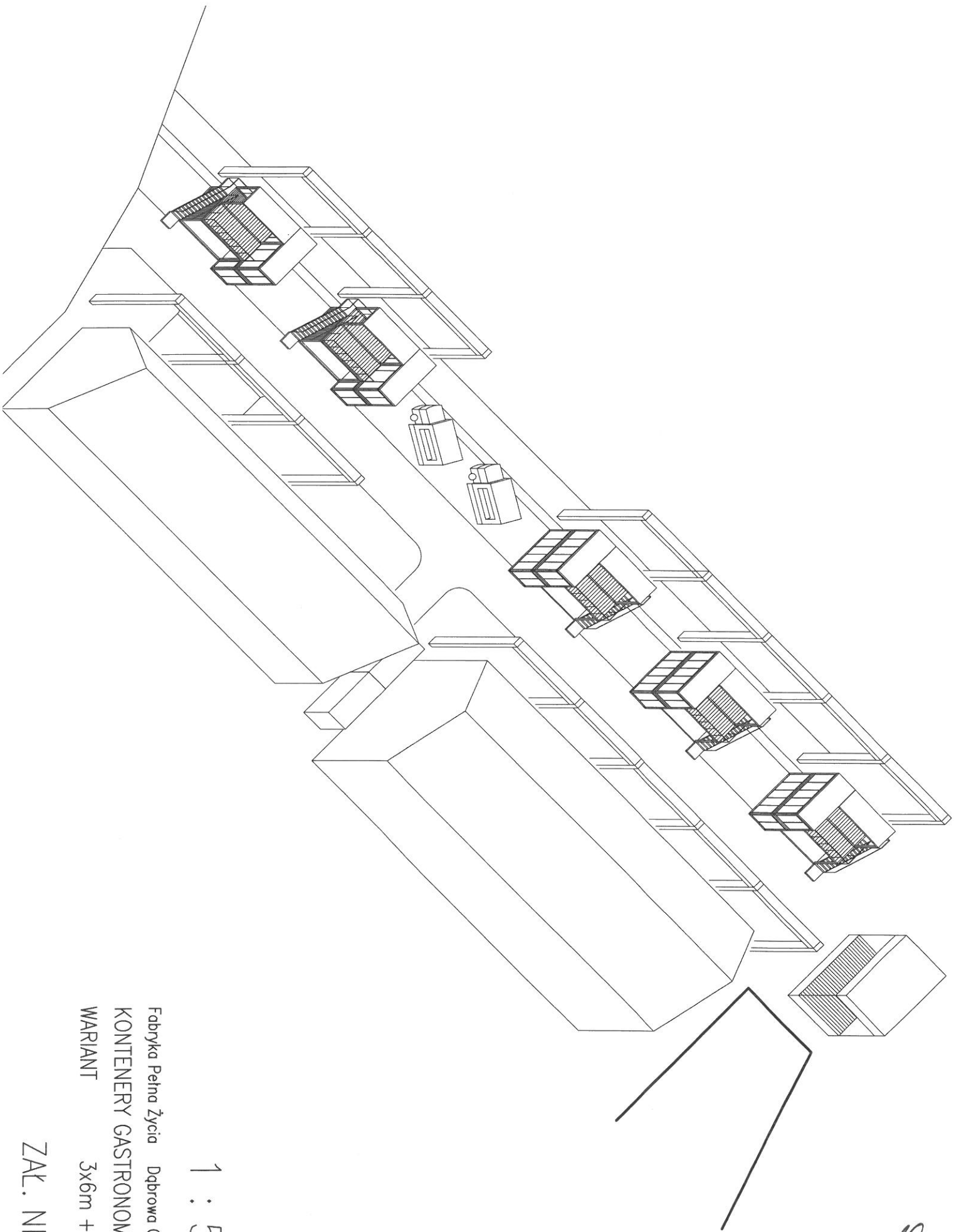
1 : 500

WARIANT LEWY



1 : 250

Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
 KONTENERY GASTRONOMICZNE
 WARIANT 4x6m
 ZAŁ. NR 3D

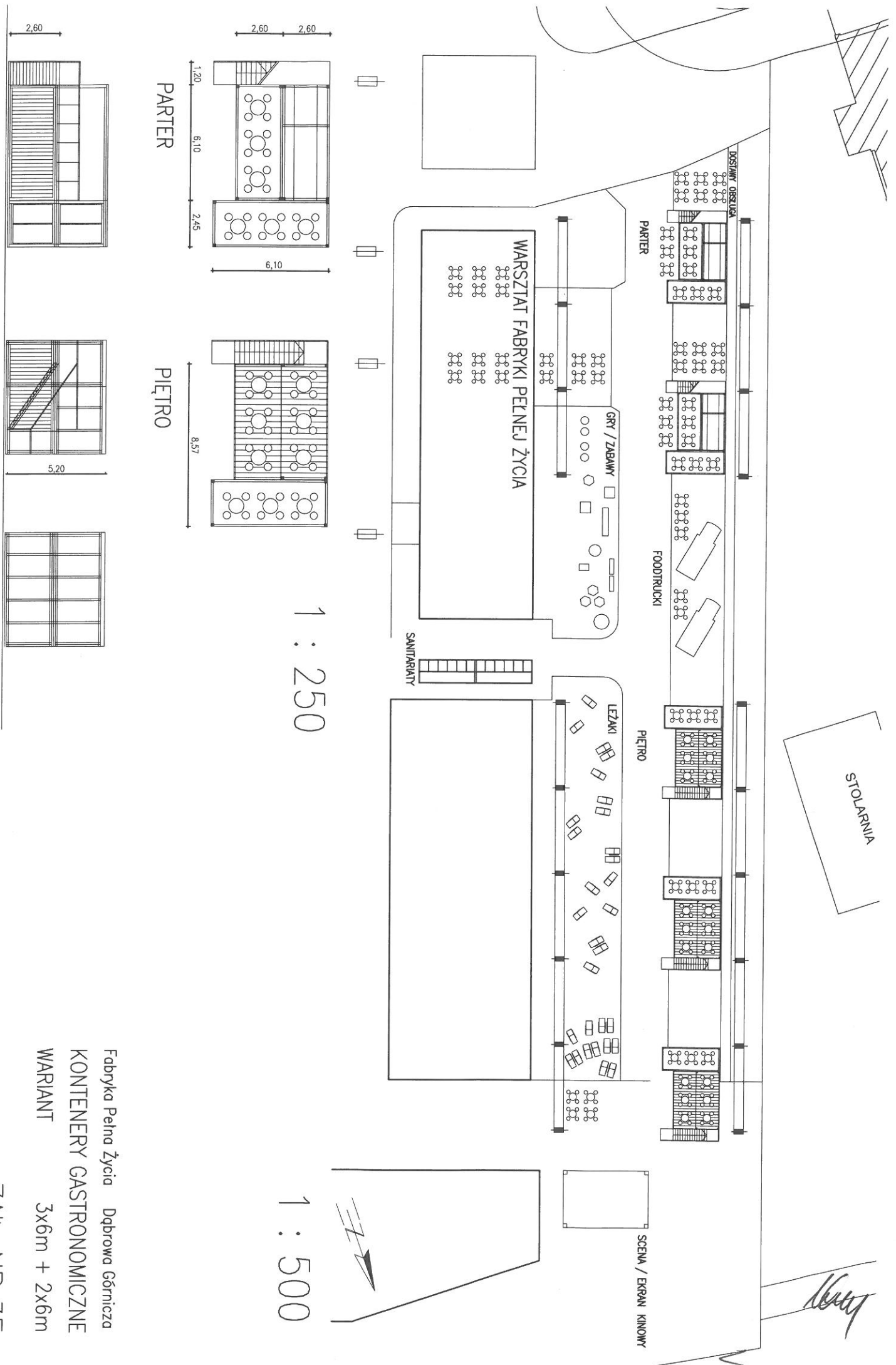


Ray

1 : 500

Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
KONTENERY GASTRONOMICZNE
WARIANT 3x6m + 2x6m

ZAL. NR 3E



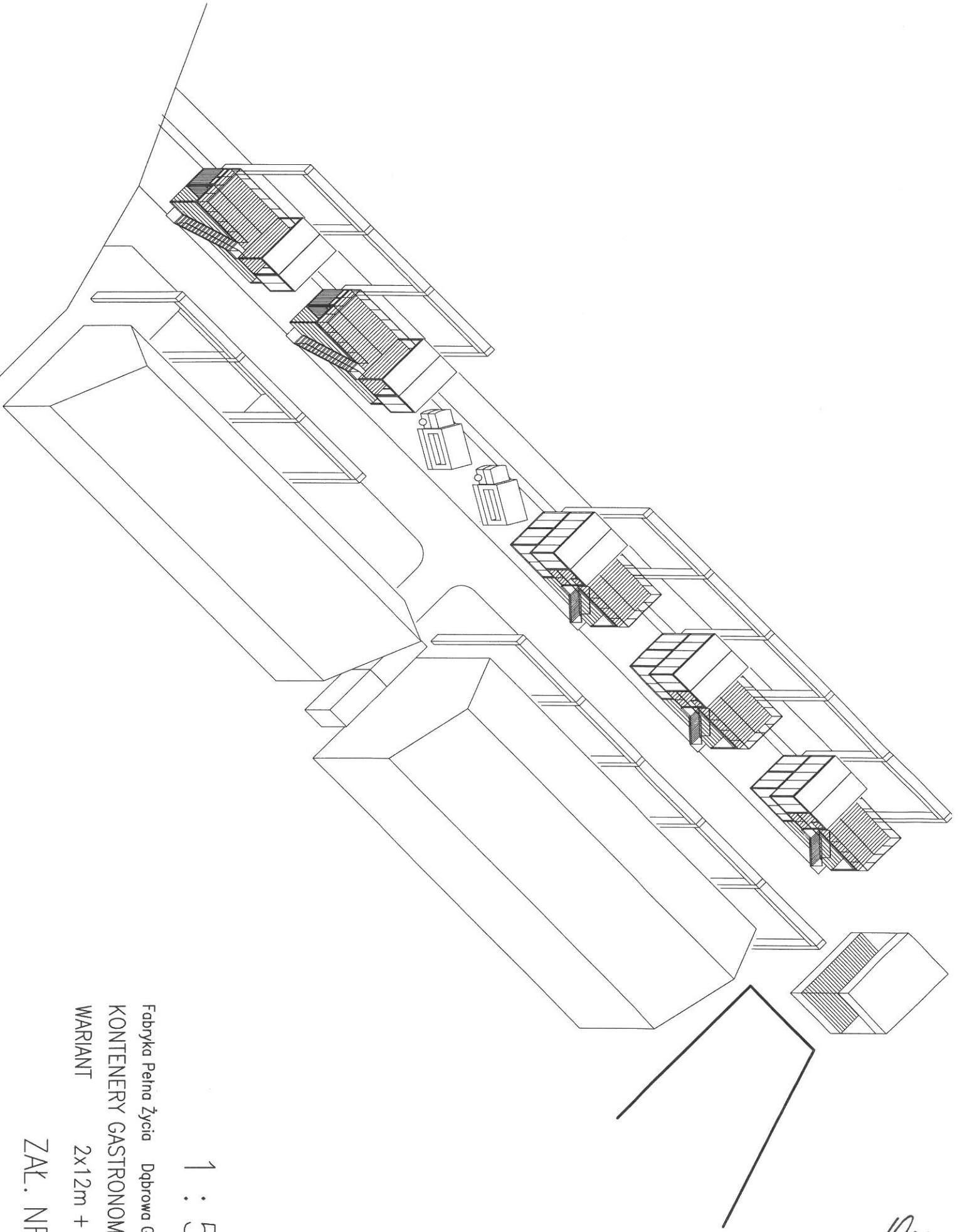
1 : 250

1 : 500

Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
 KONTENERY GASTRONOMICZNE
 WARIANT 3x6m + 2x6m

ZAL. NR 3E

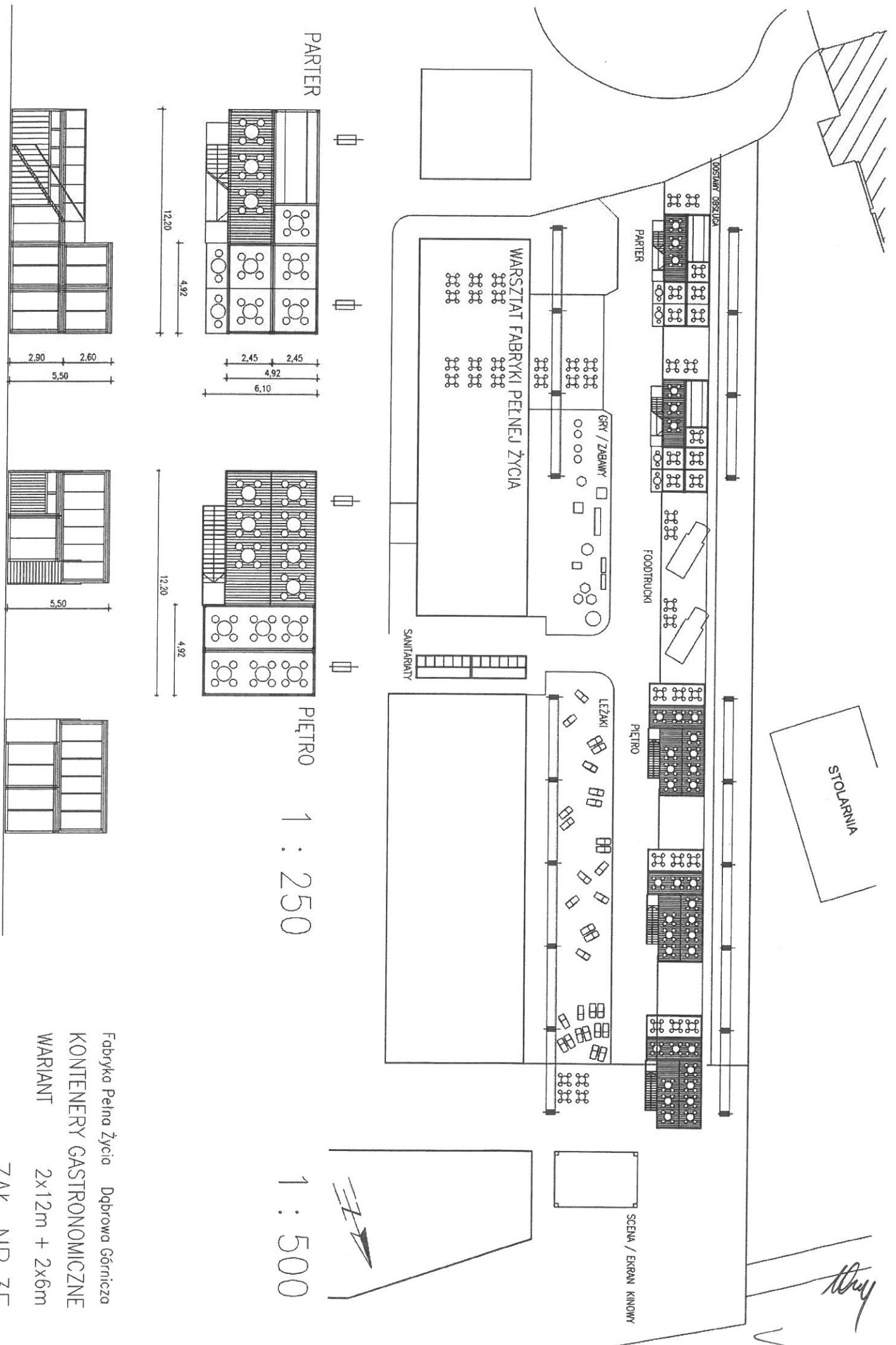
Handwritten signature



Handwritten signature

1 : 500

Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
KONTENERY GASTRONOMICZNE
WARIANT 2x12m + 2x6m
ZAK. NR 3F



PARTER

PIĘTRO

1 : 250

1 : 500

Fabryka Pełna Życia Dąbrowa Górnicza
 KONTENERY GASTRONOMICZNE
 WARIANT 2x12m + 2x6m

ZAK. NR 3F

STOLARNIA

SCENA / EKRN KINOWY

WARSTWIAT FABRYKI PEŁNEJ ŻYCIA

PARTER

FOODTRUCKI

PIĘTRO

GRY / ZABAWY

LEŻAKI

WARSTWIAT FABRYKI PEŁNEJ ŻYCIA

SANTUARNTY

12,20

12,20

4,92

4,92

2,45

2,45

4,92

6,10

2,90

2,60

5,50

5,50



Handwritten signature

Załącznik nr 4 do Umowy Dzierżawy z dn.....

Wymogi dotyczące estetyki Kontenera w zakresie dopuszczalnej kolorystyki, użytych materiałów, zasad eksponowania znaków graficznych.

1. Wymogi dot. punktu sprzedaży:
 - a.) powinien być usytuowany w miejscu zaznaczonym na załączniku do niniejszego ogłoszenia,
 - b.) powinien charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i nawiązywać do charakteru przestrzeni, w której został zlokalizowany (Fabryka Pełna Życia),
 - c.) zakazuje się instalowania urządzeń gastronomicznych typu lodówki, paleniska, automaty, szafy ekspozycyjne poza powierzchnią obiektu kubaturowego,
 - d.) kolorystyka i forma punktu sprzedaży winna być przedstawiona organizatorowi przetargu na etapie składania oferty w postępowaniu przetargowym w formie wizualizacji jako Koncepcja Zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy.

2. Wymogi dot. mebli: stołów, stolików, siedzisk (krzesła, ławy):
 - a.) zakazuje się ustawiania w obrysie PZ: namiotów, zadaszeń innych niż parasole, parawanów, ekranów oraz obudowania ogródka poprzez montaż rolet przesłony pionowej oraz osłon pionowych z pleksi lub szkła celem ochrony od wiatru,
 - b.) rodzaj zastosowanych mebli w PZ powinien być stylowy i o wysokim standardzie. Meble powinny być wykonane z materiałów wysokiej jakości (np. metal, rattan, wiklina, drewno), zakazuje się stosowania mebli z PCV,
 - c.) meble muszą być wytrzymałe, odporne na działanie wody i promieni słonecznych,
 - d.) meble muszą być na tyle solidne, aby stawiały opór podmuchowi wiatru (dotyczy to również parasoli w obrębie PZ),
 - e.) kolorystyka i forma mebli powinna nawiązywać do formy punktu sprzedaży i winna być przedstawiona organizatorowi przetargu na etapie składania oferty w postępowaniu przetargowym w formie wizualizacji jako Koncepcja Zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy.

3. Wymogi dot. elementów indywidualnej dekoracji takich jak podesty, ogrodzenia, kwietniki, donice:
 - a.) dopuszcza się wykonanie wyгородzenia w 3 wariantach, tj.:
 - z donicami drewnianymi,
 - wyгородzenie z elementów systemowych (dostarczonych przez sponsora, np. browar),
 - wyгородzenie z elementów indywidualnych,
 - b.) ustala się jednakowy kolor donic w obrębie jednego PZ,
 - c.) zakazuje się wykonania przesłony pionowej z pleksi lub szkła w celu ochrony od wiatru,
 - d.) zakazuje się pokrywania podestów, siedzisk, etc. innymi nawierzchniami, np. „zielona trawa”, wykładziny pcv, itp,
 - e.) ustala się wprowadzenie zieleni naturalnej,
 - f.) zakazuje się stosowania sztucznych roślin w jakiegokolwiek postaci,
 - g.) zaleca się stosowanie odpowiedniej kompozycji i kolorystyki przy założeniu zalecanego jednego koloru lub dwóch kolorów: jednego koloru dominującego (70%) oraz jednego koloru uzupełniającego (30%),
 - h.) każdy właściciel PZ zobowiązany jest do:
 - regularnego przycinania przekwitłych kwiatów oraz wymiany przesuszonych egzemplarzy,
 - utrzymywania roślin w dobrej kondycji,
 - ich regularnego nawożenia i podlewania,
 - bieżącego oczyszczania podłoża z opadłych liści, niedopałków, itp.,

i.) kolorystyka i forma elementów indywidualnej dekoracji powinna nawiązywać do pozostałych elementów PZ i winna być przedstawiona organizatorowi przetargu na etapie składania oferty w postępowaniu przetargowym w formie wizualizacji jako Koncepcja Zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy.

4. Wymogi dot. parasoli:

a.) ustala się nakaz stosowania jednakowych parasoli (w formie czaszy, wysokości i kolorystyce) w obrębie jednego PZ,

b.) dopuszcza się stosowanie parasoli składanych,

c.) czasze parasoli nie mogą być w żadnym stopniu wysunięte poza obręb PZ,

d.) kolorystyka parasoli:

- ustala się nakaz stosowania w obrębie jednego PZ czasz parasoli wyłącznie w jednym kolorze,

- dopuszcza się stosowanie 1 koloru (preferowany kolor czarny) lub dwóch kolorów w obrębie jednego parasola (np. jeden kolor to czasza, a drugi to lambrekin) przy założeniu, że dotyczy to wszystkich parasoli w obrębie PZ,

e.) ustala się, że czasze parasoli nie mogą być nośnikami reklam,

f.) dopuszcza się umieszczenie logo i nazwy własnej lokalu oraz sponsora wyłącznie na obrzeżach parasoli, tzw. lambrekinach (otokach i falbanach),

g.) kolorystyka i forma parasoli powinna nawiązywać do pozostałych elementów PZ i winna być przedstawiona na etapie składania oferty w postępowaniu przetargowym w formie wizualizacji.

5. Wymogi dot. nośników reklamowych:

a.) zakazuje się montażu podświetlanych plafonów reklamowych oraz ekranów ze zmienną powierzchnią ekspozycyjną (w tym ekrany led, lcd, etc.).

Załącznik nr 5 do Umowy Dzierżawy z dn.....

Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

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 Dzierżawca 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 („**Wydzierżawiający**”), umowę dzierżawy (dalej jako „**Umowa Dzierżawy**”) 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 Dzierżawy**”);
2. stosownie do § 7 ust. 1 Umowy Dzierżawy, Umowa Dzierżawy zawarta została na czas oznaczony od dnia jej zawarcia do dnia 31 grudnia 2022 roku, a data wydania Przedmiotu Umowy zostanie wyznaczona przez Dzierżawcę, jednakże wydanie nastąpi nie później, niż w ciągu 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia Umowy Dzierżawy;
3. szczegółowe obowiązki i prawa stron Umowy Dzierżawy określa Umowa Dzierżawy;
4. Dzierżawca zobowiązał się w Umowie Dzierżawy do dostarczenia Wydzierżawiającemu oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, zgodnie z projektem, stanowiącym załącznik nr 5 do Umowy Dzierżawy;
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. Dzierżawca 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 Dzierżawy 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 Wyzierżawiającego Przedmiotu Umowy opisanego w §1 tego aktu, w stanie zgodnym z postanowieniami Umowy Dzierżawy:

1. w dniu wygaśnięcia Umowy Dzierżawy wskutek upływu okresu na jaki Umowa Dzierżawy została zawarta, tj. nie później niż w ciągu siedmiu dni od dnia 31 grudnia 2022 roku, lub
2. w dniu wygaśnięcia Umowy Dzierżawy wskutek jej wypowiedzenia przez Wyzierżawiającego lub Dzierżawcę lub w dniu jej wygaśnięcia wskutek wszelkich innych okoliczności i w związku z tym oświadcza, że co do powyższego obowiązku wydania Wyzierżawiającemu 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 Wyzierżawiający, może przenieść, zgodnie z Umową Dzierżawy, wszelkie wynikające z Umowy Dzierżawy prawa i obowiązki Wyzierżawiającego.

§3

Przy niniejszym akcie okazano kopię Umowy Dzierżawy.

§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 Dzierżawy.

§7

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Kowalski', is located in the bottom right corner of the page. Below the signature is a simple blue checkmark or arrow-like mark.

Załącznik nr 6 do Umowy Dzierżawy z dn.....

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:

