

Projekt

z dnia 8 grudnia 2016 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NAKLE NAD NOTECIĄ

z dnia 2016 r.

w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVIII/571/2016 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią umowy dotyczącej terenów inwestycyjnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 4 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.²⁾)

§ 1. W załączniku do Uchwały Nr XXVIII/571/2016 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią umowy dotyczącej terenów inwestycyjnych, §3 projektu umowy z Spółką Zelan Sp. z o.o., ul. Staszica 21, 89-100 Nakło nad Notecią, otrzymuje nowe brzmienie:

1. Umowę zawiera się na okres 10 lat tj.: od dnia r. do dnia r. Na wniosek Inwestora złożony nie później niż na trzy miesiące przed upływem okresu obowiązywania niniejszej umowy Strony zobowiązują się zawrzeć kolejną umowę o korzystanie z nieruchomości na warunkach tożsamyh z warunkami niniejszej umowy. Warunkiem zawarcia kolejnej umowy jest spełnienie wymogów przepisanych prawem w szczególności zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i przepisach wykonawczyh do tej ustawy.

2. Strony wyrażają zgodę na zawarcie umowy zamiany nieruchomości stanowiącej przedmiot nin. umowy dzierżawy, tj. nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej własność Gminy Nakło nad Notecią o powierzchni 3,0011 ha, położoną w obrębie Paterek gm. Nakło nad Notecią na terenie Nadnoteckiego Parku Przemysłowego, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o nr 98/13 obręb Paterek, dla której Sąd Rejonowy w Nakle nad Notecią IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1N/00013360/4 z nieruchomością gruntową niezabudowaną o powierzchni 2,5609 ha, położoną w obrębie Paterek gm. Nakło nad Notecią, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o nr 370/62 obręb Paterek dla której Sąd Rejonowy w Nakle nad Notecią IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1N/00025766/7 pod warunkiem ujawnienia prawa własności wynikającego z przekształcenia osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (Zelan Sp. z o.o.). Obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej (umowy zamiany). Wartość obu nieruchomości podlegających zamianie ustali niezależny rzeczoznawca powołany przez Gminę z listy biegłych sądowych Sądu Okręgowego w Bydgoszczy w chwili otrzymania od Inwestora żądania zawarcia umowy. W przypadku, gdy Gmina nie przedstawi Inwestorowi wyceny sporządzonej według powyższych zasad w terminie 4 miesiące od daty zgłoszenia przez Inwestora lub przez Gminę żądania zawarcia umowy, Inwestor ma prawo do sporządzenia własnej wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego z listy biegłych Sądu Okręgowego w Bydgoszczy, a Gmina taki wybór uznaje i akceptuje przedstawioną przez rzeczoznawcę wycenę jako podstawę do zawarcia umowy przyrzeczonej. Gmina ma obowiązek przystąpić do umowy przyrzeczonej niezwłocznie, nie później niż w ciągu 1 roku od daty wezwania przez Inwestora, przy czym Inwestor może wezwać gminę do zawarcia umowy przyrzeczonej jedynie w terminie pomiędzy dniem r. a dniem r. (ostatni dzień obowiązywania umowy). Po upływie tego terminu uprawnienie Inwestora do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej wygasa. Strony zgodnie przyjmują, iż zapłata różnicy wartości nieruchomości wynikającej z zawarcia umowy przyrzeczonej nastąpi przelewem na rachunek strony uprawnionej, której wartość nieruchomości jest wyższa, w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy.

BD - 526

RADCA PRAWNY

Elżbieta Mianicka

3. W przypadku nie zawarcia pomiędzy stronami umowy zamiany, Gmina zobowiązuje się na wezwanie Inwestora do zawarcia umowy sprzedaży niezwłocznie, nie później niż w ciągu 1 roku po upływie 10 letniego okresu trwania dzierżawy, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę tj. r., nieruchomości stanowiącej przedmiot nin. Umowy, stanowiącej własność Gminy Nakło nad Notecią o powierzchni 3,0011 ha, położoną w obrębie Paterek gm. Nakło nad Notecią na terenie Nadnoteckiego Parku Przemysłowego, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o nr 98/13 obręb Paterek dla której Sąd Rejonowy w Nakle nad Notecią IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1N/00013360/4 w cenie ustalonej przez niezależnego rzeczoznawcę powołanego przez Gminę z listy biegłych sądowych Sądu Okręgowego w Bydgoszczy w chwili otrzymania od Inwestora żądania zawarcia umowy. Strony ustalają, że Inwestor jest stroną uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. W przypadku, gdy Gmina nie przedstawi Inwestorowi w terminie 4 miesięcy od daty zgłoszenia przez Inwestora żądania zawarcia umowy wyceny sporządzonej według powyższych zasad, Inwestor ma prawo do sporządzenia własnej wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego z listy biegłych Sądu Okręgowego w Bydgoszczy, a Gmina taki wybór uznaje i akceptuje przedstawioną przez rzeczoznawcę wycenę jako podstawę do zawarcia umowy przyrzeczonej.

4. Gmina potwierdza, iż dyspozycja §1 ust. 5 Uchwały Nr IV/52/2015 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 29 stycznia 2015 r. dotyczy Inwestora ZELAN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nakle nad Notecią przy ul. Staszica 21, 89-100 Nakło nad Notecią, KRS 0000599220, NIP 558-18-63-767 bądź jego następcy prawnego.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nakło nad Notecią.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r., poz. 1579.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015 r. poz. 1777, z 2016 r. poz. 65, poz. 1250, poz. 1271.

UZASADNIENIE

Zmiana §3 ust. 2 projektu umowy wprowadza możliwość rozliczenia stron umowy poprzez zawarcie umowy zamiany nieruchomości, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Niniejszy przepis zezwala na bezprzetargowe zbycie w drodze zamiany nieruchomości publicznych stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego. Zgodnie z treścią umowy oraz obowiązującymi przepisami strony będą miały możliwość zamiany nieruchomości gruntowych po wypełnieniu warunków wynikających z umowy, jak i sprzedaży działki po upływie 10 letniego okresu trwania dzierżawy. W związku z powyższym powstała konieczność zmiany Uchwały Nr XXVIII/571/2016 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią umowy dotyczącej terenów inwestycyjnych.

BURMISTRZ

Sławomir Napierała

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią
z dnia 8 grudnia 2016 r.

PROJEKT UMOWY

W dniu ... r. w Nakle nad Notecią,

pomiędzy:

Gminą Nakło nad Notecią z.s. przy ul. Ks. Piotra Skargi 7, 89-100 Nakło nad Notecią reprezentowaną przez:
Pana Sławomira Napierałę – Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią
zwanego w treści umowy „Gminą”

a:

ZELAN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nakle nad Notecią przy ul. Ks. S. Staszica
21, 89-100 Nakło nad Notecią, KRS 0000599220, NIP 558-18-63-767,

reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu – Antoniego Zielińskiego

zwanego w treści umowy „Inwestorem”

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1. 1. Gmina oddaje zgodnie z Uchwałą Nr IV/52/2015 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania nieruchomości gruntowych położonych na terenie Nadnoteckiego Parku Przemysłowego na okres dłuższy niż 3 lata / Dz. Urzędowy Województwa Kujawsko - Pomorskiego Poz. 359 z dnia 9 lutego 2015 r. w dzierżawę nieruchomość gruntową niezabudowaną stanowiącą własność Gminy Nakło nad Notecią o powierzchni 3,0011 ha, położoną w obrębie Paterek gm. Nakło nad Notecią na terenie Nadnoteckiego Parku Przemysłowego, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o nr 98/13 obręb Paterek dla której Sąd Rejonowy w Nakle nad Notecią IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1N/00013360/4.

2. Szczegółowe położenie nieruchomości, o której mowa w ust. 1 określa wyrys z mapy ewidencyjnej / mapa sytuacyjno – wysokościowa. Ewentualne koszty wznowienia lub okazania granic ponosi Inwestor.

3. Nieruchomość posiada dostęp do drogi oraz infrastruktury technicznej. Gmina Nakło nad Notecią wyraża zgodę na korzystanie z dróg wewnętrznych i połączenia z drogą wojewódzką nr 241.

4. Gmina oświadcza, iż przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości określony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Nakło nad Notecią dzielnicy przemysłowej w Paterku zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/320/2005 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 09 czerwca 2005 r. (Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. Nr 90 poz. 1665) jako tereny przemysłowe.

5. Inwestor oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym nieruchomości, o której mowa w ust. 1 i posiada wiedzę na temat stanu prawnego nieruchomości gruntowej, ujawnionego w ewidencji gruntów, księgach wieczystych i uchwałach Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią. Inwestor nie wnosi w tym zakresie uwag i zastrzeżeń i przyjmuje nieruchomość, o której mowa w §1 w dzierżawę.

6. Gmina oświadcza według swojej najlepszej wiedzy, że nieruchomość jest wolna od wad prawnych i fizycznych, które utrudniałyby lub uniemożliwiałyby korzystanie z nieruchomości zgodnie z Umową lub jej przeznaczeniem.

§ 2. 1. Inwestor zobowiązuje się do wykorzystywania nieruchomości w celu realizacji inwestycji umożliwiającej prowadzenie działalności gospodarczej. Inwestor oświadcza ponadto, że na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, zamierza wybudować na nieruchomości: zakład przetwórstwa tworzyw sztucznych (zwany dalej „Zakładem”).

2. W przypadku, gdy budowa lub funkcjonowanie Zakładu stało się nieuzasadnione z gospodarczego punktu widzenia Inwestor może zmienić branżę lub przedmiot produkcji za zgodą Gminy, z tym jednak zastrzeżeniem, że ewentualna odmowa może nastąpić jedynie w przypadku, gdy planowana zmiana naruszać będzie przepisy prawa, w tym szczególności przepisy ochrony środowiska lub zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Inwestor oświadcza, iż inwestycja, o której mowa w ust. 1, zostanie zrealizowana, biorąc pod uwagę możliwość jej modułowania, w całości lub części (uzyskanie pozwolenia na użytkowanie) w nieprzekraczalnym terminie 48 miesięcy od daty zawarcia umowy tj. do dnia ... r., pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

4. Strony ustalają, że Inwestor jest uprawniony do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w rozumieniu artykułu 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, na zasadach określonych w niniejszej umowie oraz że niniejsza umowa stanowi tytuł prawny do nieruchomości w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne.

5. Inwestor oświadcza, że Zakład charakteryzować się będzie tym, że następujące jego części mogą zostać oddzielone i odłączone od nieruchomości: np. aparaty, urządzenia i wszelkie instalacje będące częścią technologiczną – procesową Zakładu; obiekty budowlane oparte na konstrukcji stalowej, które mogą być oddzielone od fundamentów w tym m.in. budynek produkcyjny, magazyn produktu gotowego; wszelkiego rodzaju zabudowa kontenerowa.

6. Inwestor zastrzega sobie prawo do nieograniczonego dostępu pojazdów i osób do nieruchomości w celu badania gruntu, badań środowiskowych, dokonania pomiarów geodezyjnych oraz wszelkich innych badań i pomiarów niezbędnych lub celowych dla podjęcia decyzji o lokalizacji inwestycji na nieruchomości, a także w celu wykonania wszelkich badań i prac niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę oraz do podjęcia wszelkich prac niezbędnych do przygotowania nieruchomości do budowy Zakładu, a także do swobodnego wykonania wszelkich robót w powyższym zakresie.

§ 3. 1. Umowę zawiera się na okres 10 lat tj.: od dnia ... r. do dnia ... r. Na wniosek Inwestora złożony nie później niż na trzy miesiące przed upływem okresu obowiązywania niniejszej umowy Strony zobowiązują się zawrzeć kolejną umowę o korzystanie z nieruchomości na warunkach tożsamyh z warunkami niniejszej umowy. Warunkiem zawarcia kolejnej umowy jest spełnienie wymogów przepisanych prawem w szczególności zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i przepisach wykonawczyh do tej ustawy.

2. Strony wyrażają zgodę na zawarcie umowy zamiany nieruchomości stanowiącej przedmiot nin. umowy dzierżawy, tj. nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej własność Gminy Nakło nad Notecią o powierzchni 3,0011 ha, położoną w obrębie Paterek gm. Nakło nad Notecią na terenie Nadnoteckiego Parku Przemysłowego, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o nr 98/13 obręb Paterek, dla której Sąd Rejonowy w Nakle nad Notecią IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1N/00013360/4 z nieruchomością gruntową niezabudowaną o powierzchni 2,5609 ha, położoną w obrębie Paterek gm. Nakło nad Notecią, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o nr 370/62 obręb Paterek dla której Sąd Rejonowy w Nakle nad Notecią IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1N/00025766/7 pod warunkiem ujawnienia prawa własności wynikającego z przekształcenia osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (Zelan Sp. z o.o.). Obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej (umowy zamiany). Wartość obu nieruchomości podlegających zamianie ustali niezależny rzeczoznawca powołany przez Gminę z listy biegłych sądowych Sądu Okręgowego w Bydgoszczy w chwili otrzymania od Inwestora żądania zawarcia umowy. W przypadku, gdy Gmina nie przedstawi Inwestorowi wyceny sporządzonej według powyższych zasad w terminie 4 miesięcy od daty zgłoszenia przez Inwestora lub przez Gminę żądania zawarcia umowy, Inwestor ma prawo do sporządzenia własnej wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego z listy biegłych Sądu Okręgowego w Bydgoszczy, a Gmina taki wybór uznaje i akceptuje przedstawioną przez rzeczoznawcę wycenę jako podstawę do zawarcia umowy przyrzeczonej. Gmina ma obowiązek przystąpić do umowy przyrzeczonej niezwłocznie, nie później niż w ciągu 1 roku od daty wezwania przez Inwestora, przy czym Inwestor może wezwać gminę do zawarcia umowy przyrzeczonej jedynie w terminie pomiędzy dniem r. a dniem r. (ostatni dzień obowiązywania umowy). Po upływie tego terminu uprawnienie Inwestora do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej wygasa. Strony zgodnie przyjmują, iż zapłata różnicy wartości nieruchomości wynikającej z zawarcia umowy przyrzeczonej nastąpi przelewem na rachunek strony uprawnionej, której wartość nieruchomości jest wyższa, w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy.

3. W przypadku nie zawarcia pomiędzy stronami umowy zamiany, Gmina zobowiązuje się na wezwanie Inwestora do zawarcia umowy sprzedaży niezwłocznie, nie później niż w ciągu 1 roku po upływie 10 letniego okresu trwania dzierżawy, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę tj. ... r., nieruchomości stanowiącej przedmiot nin. Umowy, stanowiącej własność Gminy Nakło nad Notecią o powierzchni 3,0011 ha, położoną w obrębie Paterek gm. Nakło nad Notecią na terenie Nadnoteckiego Parku Przemysłowego, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o nr 98/13 obręb Paterek dla której Sąd Rejonowy w Nakle nad Notecią IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1N/00013360/4 w cenie ustalonej przez niezależnego rzeczoznawcę powołanego przez Gminę z listy biegłych sądowych Sądu Okręgowego w Bydgoszczy w chwili otrzymania od Inwestora żądania zawarcia umowy. Strony ustalają, że Inwestor jest stroną uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. W przypadku, gdy Gmina nie przedstawi Inwestorowi w terminie 4 miesięcy od daty zgłoszenia przez Inwestora żądania zawarcia umowy wyceny sporządzonej według powyższych zasad, Inwestor ma prawo do sporządzenia własnej wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego z listy biegłych Sądu Okręgowego w Bydgoszczy, a Gmina taki wybór uznaje i akceptuje przedstawioną przez rzeczoznawcę wycenę jako podstawę do zawarcia umowy przyrzeczonej.

4. Gmina potwierdza, iż dyspozycja §1 ust. 5 Uchwały Nr IV/52/2015 Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią z dnia 29 stycznia 2015 r. dotyczy Inwestora ZELAN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nakle nad Notecią przy ul. Staszica 21, 89-100 Nakło nad Notecią, KRS 0000599220, NIP 558-18-63-767 bądź jego następcy prawnego.

§ 4. Inwestor zobowiązuje się do zagospodarowania min. 25% powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. 1. Strony ustalają czynsz w wysokości zł (słownie: ... złotych 00/100)/ netto miesięcznie powiększony o stawkę podatku VAT obowiązującą na dzień wystawienia faktury VAT, przy czym w okresie do czasu uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie obiektu, strony ustalają czynsz w wysokości zł (słownie: złotych 00/100) złotych miesięcznie powiększonego o stawkę podatku VAT obowiązującą na dzień wystawienia faktury VAT.

2. Czynsz o którym mowa w ust. 1 ma charakter stały do dnia r. a począwszy od dnia r. podlegać będzie waloryzacji raz w roku o prognozowany średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych na rok przyszedły określony w ustawie budżetowej. Stawka czynszu podlegać będzie stosownej aktualizacji do wysokości zwaloryzowanej stawki czynszu, zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po publikowaniu w/w ustawy.

3. Zmiana czynszu, o którym mowa w ust. 1, dokonana na podstawie aktualizacji dokonanej na podstawie ust. 2 nie wymaga zmiany umowy.

4. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 będzie płatny do 14 dnia każdego miesiąca, począwszy od daty zawarcia umowy.

5. Zapłata czynszu, o którym mowa w ust. 1, następować będzie przelewem na rachunek Gminy Bank Spółdzielczy w Nakle nad Notecią Nr rachunku: 39 8179 0009 0000 3014 2000 0680. W przypadku zmiany rachunku bankowego zapłata na zmieniony rachunek bankowy następować będzie po skutecznym poinformowaniu Inwestora przez Gminę.

6. Dniem zapłaty jest dzień wpływu opłat z tytułu czynszu na konto, o którym mowa w ust. 5.

7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Gmina będzie upoważniona do naliczenia odsetek ustawowych.

8. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu podwyższonego, o którym mowa ust. 2 po jednorazowym, pisemnym uprzedzeniu Inwestora i udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłacenia zaległych należności uprawnia Gminę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

9. Inwestor nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu żadnych należności z tytułu ewentualnych roszczeń wobec Gminy.

10. Inwestor zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 §1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zapłaty czynszu i obowiązku zwrotu nieruchomości w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy – zgodnie z oświadczeniem.

Koszty notarialne i sądowe pokrywa Inwestor (szczegółowa treść rygorów będzie podana przy zawarciu aktu notarialnego).

§ 6. Inwestor korzystając z przedmiotu umowy zobowiązany jest zawrzeć odrębne umowy z podmiotami świadczącymi usługi w zakresie dostawy mediów i zobowiązuje się z tego tytułu ponosić wszelkie koszty.

§ 7. Inwestor zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) używania nieruchomości, o której mowa w §1 zgodnie z wymogami przepisów powszechnie obowiązującego prawa,
- 2) przestrzegania obowiązujących przepisów i zasad w zakresie ochrony środowiska, gospodarki odpadami, ochrony przeciwpożarowej oraz do zabezpieczenia nieruchomości przed pożarem,
- 3) utrzymania porządku na nieruchomości i terenach wspólnych, w szczególności w ciągach komunikacyjnych,
- 4) oznakowania nieruchomości poprzez zamieszczenie tablicy z logo lub z nazwą firmy, logotypu Parku Przemysłowego wg. wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do umowy. Tablica powinna być umieszczona w widocznym miejscu,
- 5) uzyskania i dostarczenia Gminie wszelkich wymaganych prawem pozwoleń i uzgodnień związanych z prowadzoną działalnością,
- 6) każdorazowego udostępnienia w uzasadnionych przypadkach nieruchomości o której mowa w §1, na żądanie Gminy, celem uzyskania dostępu do ewentualnych urządzeń technicznych położonych na nieruchomości, o której mowa w §1, z możliwym zastrzeżeniem poufności tajemnicy przedsiębiorstwa Inwestora i zapewnienia normalnego toku jego działalności,
- 7) Inwestorowi nie przysługuje z tytułu wykonywania prac, o których mowa w pkt 6, od Gminy jakiegokolwiek świadczenie pieniężne, chyba że ich skutkiem jest wyrządzenie szkody Inwestorowi z winy Gminy.

§ 8. 1. Gmina zastrzega sobie prawo kontroli stanu ochrony i bezpieczeństwa w zakresie określonym w §9 pkt 2 oraz pkt 3 z możliwym zastrzeżeniem tajemnicy przedsiębiorstwa Inwestora i zapewnienia normalnego toku jego działalności.

2. W przypadku naruszenia przez Inwestora przepisów i zasad określonych w ust. 1 i nie przywrócenia pożądanego stanu pomimo uprzedniego wezwania z zachowaniem trzymiesięcznego terminu do jego przywrócenia Gmina zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 9. 1. Inwestor zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty, opłaty, odszkodowania oraz ewentualne kary pieniężne związane z negatywnym oddziaływaniem na środowisko powstałym z przyczyn zawinionych przez Inwestora od momentu objęcia nieruchomości w posiadanie aż do jej zwrotu.

2. Inwestor ponosić będzie odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu i na osobach, które powstaną w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, w szczególności wynikłe wskutek niezgodnego z przepisami lub niewłaściwego używania nieruchomości, o której mowa w §1.

3. Inwestor przyjmuje odpowiedzialność odszkodowawczą wobec Gminy w przypadku nałożenia na Gminę przez organy administracji publicznej sankcji, kar lub innych obciążeń za niezgodne z obowiązującymi normami prawnymi używanie przez Inwestora nieruchomości, o której mowa w §1.

§ 10. 1. Inwestor nie może używać nieruchomości, o której mowa w §1 do innego celu niż określony w umowie bez pisemnego zezwolenia Gminy, jak również nie może przenosić praw z tej umowy na osoby trzecie, poddzierżawiać gruntu osobom trzecim, oddawać do bezpłatnego używania ani dokonywać cesji umowy a także oddawać w podnajem. Jednakże pisemnego zezwolenia Gminy nie wymaga oddanie w podnajem części nieruchomości lub jej całości podmiotowi powiązanemu z Inwestorem lub powiązanego z jego głównym udziałowcem.

2. Inwestor nie ma prawa pozyskiwania surowców naturalnych (np. wody, żwiru, piasku) z nieruchomości będącej przedmiotem umowy, o której mowa w §1.

3. W razie naruszenia obowiązków, o których mowa w ust. 1 i 2, Gmina może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, pod warunkiem udzielenia Inwestorowi na piśmie dodatkowego trzymiesięcznego terminu na zaprzestanie naruszeń.

§ 11. 1. Inwestor zobowiązany jest do udzielania Gminie informacji o rozpoczęciu i zakończeniu inwestycji, zatrudnieniu określonej przez strony liczby osób oraz na wniosek Gminy przedstawić raport z postępu prac inwestycyjnych.

2. Inwestor zobowiązany jest do przedkładania Gminie rocznych informacji dotyczących liczby osób zatrudnionych na koniec roku kalendarzowego, na podstawie otrzymanych od Gminy wzorów formularzy.

3. Inwestor zobowiązany jest niezwłocznie do udzielania Gminie informacji o złożonym wniosku o upadłość lub wszczęciu likwidacji.

§ 12. Wydanie we władanie nieruchomości Inwestorowi nastąpi dnia ... r. na podstawie niniejszej umowy podpisanej w formie aktu notarialnego według danych z ewidencji gruntów. Ewentualne wznowienie granic nastąpi na koszt Inwestora.

§ 13. 1. Ingerencja Inwestora w istniejącą infrastrukturę przez przedsięwzięcie dokonania stosownych zmian usytuowania sieci uzbrojenia terenu odbywa się na koszt Inwestora po uzyskaniu pisemnej zgody Gminy.

2. Inwestor zobowiązany jest po zakończeniu robót, o których mowa w ust. 1 na własny koszt dokonać aktualizacji dokumentacji technicznej w drodze inwentaryzacji powykonawczej i złożenia w terminie dziewięćdziesięciu dni od dokonania aktualizacji kopii dokumentacji powykonawczej w siedzibie Gminy.

§ 14. Po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa oraz po spełnieniu warunków określonych w §2 i §4, strony oświadczają, iż nieruchomość gruntowa, o której mowa w §1 umowy może być przedmiotem obrotu na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

§ 15. 1. Gminie przysługuje prawo żądania kary umownej do wysokości 200% kwoty rocznego czynszu, określonego w §5 w przypadku niewywiązania się przez Inwestora w trakcie trwania umowy z obowiązków wynikających z §4, §6, §7 ust. 1-6 i §9 oraz §10 ust. 2 i §11 ust. 3 umowy.

2. Gminie przysługuje, po bezskutecznym, trzymiesięcznym wezwaniu do zaprzestania naruszeń skierowanym do Inwestora, prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nie wywiązania się przez Inwestora w trakcie trwania umowy z obowiązków wynikających z §2 ust. 3, §4, §7 ust. 1-6 i §9 oraz §10 ust. 2 i §11 ust. 3 umowy, a także wynagrodzenie do wysokości 200% kwoty rocznego czynszu, określonego w §5 za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości do czasu jej zwrotu.

§ 16. 1. Inwestor może rozwiązać niniejszą umowę z ważnych powodów, za trzymiesięcznym wypowiedzeniem skutecznym na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli:

- a) nieruchomość posiada wady prawne, lub wystąpiły lub ujawniły się wady fizyczne (w rozumieniu Kodeksu cywilnego) istotnie ograniczające lub uniemożliwiające Inwestorowi używanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem;
- b) dalsze funkcjonowanie Zakładu okazało się niemożliwe lub nieopłacalne w związku z wystąpieniem siły wyższej;

2. Dodatkowo Inwestor ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem skutecznym na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku nie uzyskania dofinansowania zewnętrznego w terminie do sześciu miesięcy przed upływem terminu o którym mowa w §2 ust. 3 niniejszej umowy.

§ 17. 1. W razie rozwiązania umowy bez przeniesienia własności przedmiotu dzierżawy na Inwestora, Inwestor zobowiązany jest do wydania nieruchomości w stanie niepogorszonym, w stosunku do stanu nieruchomości z dnia jej wydania Inwestorowi, nie później niż w terminie 90 dni od dnia rozwiązania umowy. Inwestora nie obciąża pogorszenie wynikające z normalnego użycia nieruchomości. Nie dotyczy to naniesień dokonanych przez Inwestora w celu wybudowania Zakładu. Strony mogą na zasadzie odrębnego porozumienia ustalić zakres rozbiórek, usunięć lub pozostawienia na nieruchomości Inwestora i wzajemne rozliczenia z tego tytułu.

2. Podstawą ustalenia stanu nieruchomości przy rozwiązaniu umowy będzie treść umowy.

3. Wzniesienie innego Zakładu wymaga pisemnej zgody Gminy. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie nieruchomości nie będzie stanowić podstawy do zgłaszania przez Inwestora jakichkolwiek roszczeń wobec Gminy po rozwiązaniu umowy, chyba że co innego wynikać będzie z porozumienia, o którym mowa w ust. 1.

4. Porozumienie, o którym mowa w ust. 1 może przewidywać:

- 1) pozostawienie nakładów naniesionych przez Inwestora na nieruchomości za zapłatą przez Gminę stosownej kwoty,
- 2) obowiązek usunięcia nakładu z jednoczesnym przywróceniem nieruchomości do stanu sprzed naniesienia nakładu,

3) usunięcie tylko części nakładów za zapłatą odpowiedniej kwoty.

§ 18. 1. Inwestor zobowiązuje się począwszy od chwili upływu 2 lat, licząc od momentu kiedy pozwolenie na użytkowanie obiektu stało się prawomocne, a przez cały dalszy okres obowiązywania umowy utrzymywać zatrudnienie pracowników na poziomie nie mniejszym niż **49** (etatów).

2. Warunek, o którym mowa w ust. 1, uznaje się za spełniony, jeżeli osoby świadczą pracę w ramach stosunku pracy, a przede wszystkim na podstawie umowy o pracę

3. W przypadku, gdy zatrudnienie nie będzie spełniało wymogu, o którym mowa w ust. 1, Inwestor zobowiązany jest w ciągu trzech miesięcy doprowadzić stan zatrudnienia do poziomu określonego w ust. 1.

4. Trzy miesięczny termin, o którym mowa w ust. 3 rozpoczyna swój bieg od momentu ustania stosunku pracy pracownika, które to ustanie stosunku pracy powoduje, że warunek, o którym mowa w ust. 1, nie może zostać spełniony.

5. Inwestor zobowiązany jest poinformować Gminę każdorazowo o każdym zdarzeniu prawnym, które powoduje, że warunek określony w ust. 1 nie jest zachowany.

§ 19. 1. W przypadku, kiedy Inwestor nie spełni warunku, o którym mowa w §18 ust. 1 i jednocześnie nie uzupełni poziomu zatrudnienia w ciągu trzech miesięcy zobowiązuje się on do zapłaty kary pieniężnej w wysokości minimalnego wynagrodzenia za każdy etat miesięcznie, aż do chwili, w której będzie spełniał warunek określony w §18 ust. 1,

2. Zapłata kary umownej powinna nastąpić w terminie 7 dni liczonych od ostatniego dnia miesiąca, za który kara umowna powinna być uiszczona,

3. Zapłata kary umownej powinna nastąpić na ten sam rachunek, na który Inwestor uiszcza czynsz.

§ 20. W przypadku, gdy Inwestor nie będzie spełniał warunku, o którym mowa w §18 ust. 1, w okresie dłuższym niż 120 dni, Gmina ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia.

§ 21. Spory mogące wynikać z wykonania niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Gminy.

§ 22. 1. Zmiany niniejszej umowy z wyjątkiem zmiany czynszu o którym mowa w §5 ust. 3 wymagają zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

2. Zmiana wysokości czynszu wymaga zachowania formy pisemnej.

§ 23. 1. Gmina wyraża zgodę na wpisanie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy do Księgi Wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości. Gmina upoważnia Inwestora do złożenia wniosku o wpis praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy do Księgi Wieczystej.

2. Inwestor wyraża bezwarunkową, uprzednią zgodę na wykreślenie wpisu na swoją rzecz z działu trzeciego Księgi Wieczystej (niezależnie od powodu, który będzie skutkowało rozwiązaniem umowy z chwilą upływu terminu 6 miesięcy (co odpowiada skutkom prawnym wynikającym z dyspozycji odpowiednio art. 390 §3 k.c.), co nastąpi tylko na podstawie niniejszego oświadczenia i na wniosek złożony przez właściciela.

§ 24. 1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

GMINA:

INWESTOR