

KANCELARIA NOTARIALNA
Iwona Szabelska - notariusz
Artur Strzępek - notariusz
SPÓŁKA CYWILNA
90-063 Łódź, ul. Piotrkowska 152 lok.6
Tel. 42 636-49-20, 42 636-46-27
Fax 42 636-66-50

WYPIS

Urząd Miasta Siedlce
Skwer Niepodległości 2



02707514

Data wydruku: 2014-11-21 13:20:14

Numer: 65443.2014.DG

Pracownik: Helina Podrzeska
Kancelaria
Załącznik: ...

REPERTORIUM A NR- 13232/14
l.dz.p.d- 1147/14

AKT NOTARIALNY

Dnia czternastego listopada, -----
dwa tysiące czternastego roku (14-11-2014), przede mną zastępcą
notarialnym **MAJĄ ZIÓLKOWSKĄ** - zastępcą notariusza **ARTURA
STRZĘPKA**, w jego Kancelarii w Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej
pod nr 152, stawili: -----

1. **Wojciech Józef KUDELSKI**,-----

[REDAKTION]

działający w imieniu i na rzecz **MIASTA SIEDLCE**, jako Pre-
zydent Miasta Siedlce, stosownie do zaświadczenia Miejskiej
Komisji Wyborczej w Siedlcach z dnia 25 listopada 2010 roku
oraz wyciągu z protokołu Nr I/2010 I Sesji Rady Miasta Siedl-
ce odbytej w dniu 30 listopada 2010 roku, z którego wynika, że
Wojciech Kudelski – Prezydent Miasta elekt złożył ślubowa-
nie, -----

Adres do korespondencji: (08-110) Siedlce, Skwer Niepodle-
głości 2, (REGON 711581765, NIP 8212525409),-----

2. **Kazimierz Piotr PARYŁA**,-----

[REDAKTION]

działający przy niniejszym akcie jako Skarbnik Miasta Siedlce,
stosownie do uchwały Nr VII/48/90 Rady Miejskiej w Siedl-
cach z dnia 26 października 1990 roku w sprawie powołania
Skarbnika Miasta, -----

3.

działający w imieniu i na rzecz **MAGELLAN Spółki akcyjnej z siedzibą w Łodzi** przy alei Marszałka Józefa Piłsudskiego pod nr 76, (REGON 471987671, NIP 947-18-00-271), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem **KRS 0000263422**, jako pełnomocnik Spółki stosownie do pełnomocnictwa sporządzonego przez Artura Strzępka notariusza w Łodzi w dniu 7 listopada 2014 roku, za rep. A nr 13137/14 oraz stosownie do okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, uzyskanej z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 listopada 2014 roku. -----
Tożsamość stawających ustaliłam na podstawie okazanych dowodów osobistych, powołanych przy nazwiskach. -----

UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI UMOWA DZIERŻAWY

Niniejsza Umowa zostaje zawarta w wyniku wyboru oferty Magellan S.A. przez Miasto Siedlce na skutek przeprowadzenia pisemnego przetargu na sprzedaż nieruchomości, ograniczonego do podmiotów prowadzących działalność w zakresie leasingu (przetarg pisemny ograniczony Nr 2), położonych w Siedlcach, przeprowadzonego na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

§ 1.

Przedmiot Umowy.

Stawający oświadczają, że mocą warunkowej umowy sprzedaży zawartej przede mną w tutejszej Kancelarii w dniu 12 listopada 2014 roku, za rep. A nr 13152/14 Miasto Siedlce sprzedało Magellan S.A. za całkowicie zapłaconą cenę w kwocie **9.676.810,00 zł** (słownie dziewięć milionów sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy osiemset dziesięć złotych): -----

A. działkę nr **19/14** (dziewiętnaście łamane przez czternaście), wchodzącą w skład nieruchomości położonej w **Siedlcach**, gminie Siedlce M., województwie mazowieckim, dla której Sąd Rejonowy w

Siedlcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr **SIIS/00080006/6**, -----

B. nieruchomości położoną w **Siedlcach**, gminie Siedlce M., województwie mazowieckim, przy ulicy Kazimierzowskiej, oznaczoną jako działka nr **19/10** (dziewiętnaście łamane przez dziesięć), dla której Sąd Rejonowy w Siedlcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr **SIIS/00099316/8**, -----

C. działkę nr **1/11** (jeden łamane przez jedenaście), wchodzącą w skład nieruchomości położonej w **Siedlcach**, gminie Siedlce M., województwie mazowieckim, dla której Sąd Rejonowy w Siedlcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr **SIIS/00070596/5**, -----

pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu przysługującego jej stosownie do art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.-----

Opisana powyżej działka nr 19/14 wchodząca w skład nieruchomości opisanej w punkcie A tego paragrafu, nieruchomości opisana w punkcie B tego paragrafu oraz działka nr 1/11 wchodząca w skład nieruchomości opisanej w punkcie C tego paragrafu zwane będą w dalszej części tego aktu również „*Nieruchomościami*”.-----

Z załączonego pisma Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Warszawie z dnia 13 listopada 2014 roku znak: KUR 602-88963/14/AK wynika, że **Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu przedmiotowych Nieruchomości.** -----

§ 2.

Oświadczenia Miasta Siedlce i Magellan S.A.

1. Wojciech Kudelski działający w imieniu i na rzecz Miasta Siedlce oświadcza i zapewnia, że: -----
 - a) zawarcie i wykonanie Umowy przez Miasto Siedlce mieści się w zakresie uprawnień Miasta Siedlce przyznanych mu na podstawie stosownych przepisów prawnych, -----
 - b) zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowi naruszenia przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz aktów prawa miejscowego, w szczególności Miasto Siedlce uzyskało wszelkie zgody niezbędne do zawarcia i wykonywania Umowy oraz do ustanowienia zabezpieczeń określonych Umową, -----
 - c) wszelkie uchwały organów Miasta Siedlce wyrażające zgodę na zawarcie Umowy i wykonywanie jej postanowień, zostały podjęte w sposób należyty, są ważne, skuteczne i nie zostały zmienione ani uchylone, -----

- d) zgodnie z Uchwałą nr XLII/773/2014 Rady Miasta Siedlce z dnia 23 maja 2014 roku w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości stanowiących własność Miasta Siedlce w związku z Uchwałą Nr XXXIII/435/2008 Rady Miasta Siedlce z dnia 26 września 2008 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Miasta Siedlce oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, dzierżawy lub najmu – Rada Miasta wyraziła zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ograniczonego do podmiotów prowadzących działalność w zakresie leasingu, następujących nieruchomości niezabudowanych stanowiących własność Miasta Siedlce, położonych w Siedlcach: -----
- 1) działki nr 4/27, obręb 18, o powierzchni 59,1659 ha, objętej księgą wieczystą SIIS/00080006/6, -----
 - 2) działki nr **19/14**, obręb 19, o powierzchni 15,5918 ha, objętej księgą wieczystą SIIS/00080006/6, -----
 - 3) działki nr **19/10**, obręb 19, o powierzchni 10,0020 ha, objętej księgą wieczystą SIIS/00099316/8, -----
 - 4) działki nr 16/13, obręb 95, o powierzchni 0,9775 ha, objętej księgą wieczystą SIIS/00109936/4, -----
 - 5) działki nr 67/5, obręb 75, o powierzchni 2,0021 ha, objętej księgą wieczystą SIIS/00068635/4, -----
 - 6) działki nr **1/11**, obręb 10, o powierzchni 1,3538 ha, objętej księgą wieczystą SIIS/00070596/5, -----
- a ponadto Rada Miasta wyraziła zgodę na dzierżawę ww. nieruchomości na okres co najmniej 10 lat przez Miasto Siedlce od każdorazowego właściciela nieruchomości oraz zgodę na nabycie wszystkich lub części opisanych nieruchomości od każdorazowego właściciela; powyższa zgoda obejmuje w szczególności sprzedaż w drodze przetargu ograniczonego, dzierżawę oraz nabycie wszystkich lub niektórych z ww. nieruchomości, szczególnie nieruchomości powstałych w wyniku podziału którejkolwiek z ww. nieruchomości, zaś wykonanie uchwały powierzono Prezydentowi Miasta Siedlce,-----
- e) z protokołu z przeprowadzonego pisemnego przetargu na sprzedaż nieruchomości, ograniczonego do podmiotów prowadzących działalność w zakresie leasingu (przetarg pisemny ograniczony Nr 2), dotyczącego działek nr nr:-----
- **19/14** położonej w Siedlcach, obręb 19, objętej księgą wieczystą nr SIIS/00080006/6, na której części zawarte są 54



umowy dzierżawy na czas nieokreślony z przeznaczeniem na rekreacyjne ogródki działkowe, przy czym jedna z tych umów została wypowiedziana przez dzierżawcę z terminem do końca 2014 roku oraz, co do której została zawarta jedna umowa dzierżawy z Agencją Rozwoju Miasta Siedlce na czas oznaczony do 30 kwietnia 2015 roku z przeznaczeniem na drogę dojazdową 570m², -----

- 19/10 położonej w Siedlcach, obręb 19, objętej księgą wieczystą nr SIIS/00099316/8, -----

- 1/11 położonej w Siedlcach, obręb 10, objętej księgą wieczystą nr SIIS/00070596/5, -----

wynika, że Komisja Przetargowa powołana przez Prezydenta Miasta Siedlce dokonała wyboru oferty Magellan Spółki Akcyjnej z siedzibą w (90-330) Łodzi przy alei Piłsudskiego pod nr 76, na warunkach szczegółowo określonych w tymże protokole, -----

- f) Miasto Siedlce nie posiada informacji o zmianie, cofnięciu lub utracie ważności jakiegokolwiek niezbędnego zezwolenia, upoważnienia lub zgody niezbędnych dla skutecznego zawarcia Umowy,-----
- g) nie zachodzi przypadek niewypłacalności Miasta Siedlce,-----
- h) stan prawny ujawniony w w/w Księgach Wieczystych od dnia wydania przez Sąd powołanych wyżej odpisów nie uległ zmianie, wpisy w powyższych Księgach Wieczystych są prawomocne i nie uległy zmianie, wzmianka w dziale I-O księgi wieczystej nr SIIS/00070596/5 nie dotyczy działki nr 1/11, zaś wniosek którego ta wzmianka dotyczy został już wykonany, -----
- i) działka nr 19/14 wchodząca w skład nieruchomości opisanej w § 1.A. tego aktu jest przedmiotem 54 umów dzierżawy z przeznaczeniem na rekreacyjne ogródki działkowe, przy czym brak jest tożsamości przedmiotu opisanych umów dzierżawy i przedmiotu sprzedaży tj. działki nr 19/14, ponieważ umowy te dotyczą niewydzielonych ewidencyjnie części tej działki o powierzchni poniżej 3000 m² i zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz. 518) nie jest możliwe wydzielanie wydzierżawionych części tejże działki jako osobnych działek ewidencyjnych, -----
- j) zgodnie z prowadzą przez Miasto Siedlce ewidencją podatników podatku rolnego dzierżawcy części działki 19/14 wchodzącej w skład nieruchomości opisanej w § 1.A. tego aktu nie prowadzą gospodarstw rodzinnych, -----

- k) poza opisanymi umowami dzierżawy dotyczącymi części działki nr 19/14 wchodzącej w skład nieruchomości opisanej w § 1.A. tego aktu, przedmiotowe Nieruchomości są wolne od wszelkich innych praw, obciążeń i roszczeń na rzecz osób trzecich, -----
- l) działka nr 19/14 wchodząca w skład nieruchomości opisanej w § 1.A tego aktu, nieruchomość opisana w § 1.B tego aktu oraz działka nr 1/11 wchodząca w skład nieruchomości opisanej w § 1.C tego aktu są niezabudowane, -----
- m) nieruchomość opisaną w § 1.A. tego aktu Miasto Siedlce nabyło w drodze decyzji Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie w 2000 roku oraz decyzji Prezydenta Miasta Siedlce w 2010 roku i 2012 roku, nieruchomość opisaną w § 1.B. tego aktu Miasto Siedlce nabyło w 2008 roku w drodze umowy przeniesienia własności, zaś nieruchomość opisaną w § 1.C. tego aktu Miasto Siedlce nabyło w 1997 roku w drodze umowy przeniesienia własności, -----
- n) w ramach pojęcia „przeznaczone w planie miejscowym” przedmiotowe Nieruchomości nie są przeznaczone pod zabudowę, zaś w ramach pojęcia „sposobów zagospodarowania terenów”, których określenie też następuje w planie miejscowym, na w/w Nieruchomościach ustala się jednocześnie zakaz lokalizacji zabudowy oraz dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sytuacji braku możliwości ich trasowania lub lokalizacji poza terenem strefy ekologicznej, -----
- o) przedmiotowe Nieruchomości nie były przedmiotem żadnych umów zobowiązujących do zbycia, ani umów, których przedmiotem byłoby zobowiązanie do ich zbycia na rzecz osób trzecich i poza opisanymi umowami dzierżawy znajdują się w posiadaniu Miasta Siedlce, -----
- p) przedmiotowe Nieruchomości nie są przedmiotem żadnego toczącego się postępowania administracyjnego, sądowego lub arbitrażowego, nie istnieją żadne nie wykonane, choćby nieprawomocne decyzje administracyjne, orzeczenia sądu oraz prywatne roszczenia osób trzecich dotyczące tych Nieruchomości oraz że z Nieruchomości i w stosunku do nich nie jest prowadzona egzekucja,-----
- q) wszelkie opłaty wynikające z eksploatacji Nieruchomości, w tym opłaty za energię elektryczną, ciepłą i zimną wodę są uregulowane na dzień zawarcia niniejszej Umowy.-----



2. Kazimierz Paryła jako Skarbnik Miasta Siedlce oświadcza, że Miasto Siedlce ma zabezpieczone środki na wykup Nieruchomości w cenie określonej w umowie, wynikającej z protokołu z przetargu oraz zabezpieczono środki na zapłatę czynszu za dzierżawę w/w Nieruchomości w wysokości określonej w umowie, wynikającej z protokołu z przetargu oraz zadatku.-----
3. ██████████ w imieniu Magellan S.A. oświadcza, że: -----
- zgodnie z § 17.2.16. statutu spółki na nabycie opisanych Nieruchomości nie jest wymagana zgoda Rady Nadzorczej,-----
 - reprezentowana przez niego spółka nie jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz. U. z 1996 roku, Nr 54, poz. 245 ze zm.).-----

§ 3.

Przeniesienie własności Nieruchomości.

- Wojciech Kudelski działający w imieniu i na rzecz **Miasta Siedlce** oświadcza, że w wykonaniu ustaleń zawartych w protokole z przetargu oraz na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz. 518) **przenosi własność** działki nr 19/14 opisanej w § 1.A tego aktu, nieruchomości opisanej w § 1.B tego aktu oraz działki nr 1/11 opisanej w § 1.C tego aktu **na Magellan Spółkę Akcyjną** z siedzibą w Łodzi, natomiast ██████████ działający w imieniu i na rzecz **Magellan Spółki Akcyjnej z siedzibą w Łodzi** oświadcza, że na powyższe przeniesienie własności **wyraża zgodę**.-----
- Miasto Siedlce wydaje Magellan S.A. Nieruchomości w dniu dzisiejszym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.-----
- Strony zgodnie potwierdzają, iż zapłata ceny, o której mowa w § 3 ust. 1 tego aktu nastąpiła dnia 10 listopada 2014 roku, przelewem na rachunek bankowy Miasta Siedlce o numerze: **06 1050 1953 1000 0023 4839 7999**.-----
- Strony zgodnie oświadczają, iż wadium wniesione w dniu 17 października 2014 roku przez Magellan S.A. w kwocie brutto **1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych)** zostało zaliczone na poczet ceny nabycia Nieruchomości, o której mowa w § 3 ust. 1 tego aktu.-----

§ 4.

Na skutek prawidłowej realizacji postanowień § 3 tego aktu Magellan S.A. staje się właścicielem Nieruchomości, w szczególności Ma-

gellan S.A. przysługują uprawnienia właściciela Nieruchomości określone w Kodeksie Cywilnym. -----

§ 5.

Dzierżawa Nieruchomości – postanowienia ogólne.

1. [REDACTED] działający w imieniu i na rzecz Magellan S.A. oddaje Miastu Siedlce do używania i pobierania pożytków przedmiotowe Nieruchomości, a Wojciech Kudelski działający w imieniu i na rzecz **Miasta Siedlce** zobowiązuje się płacić na rzecz Magellan S.A. określony w Umowie czynsz dzierżawny.-----
2. Oddanie Nieruchomości do używania Miastu Siedlce nastąpi niezwłocznie po tym, jak Miasto Siedlce wyda Nieruchomości Magellan S.A. w sposób określony w § 3 ust. 2 tej Umowy. -----
3. Wojciech Kudelski działający w imieniu i na rzecz Miasta Siedlce oświadcza, że stan techniczny i prawny Nieruchomości jest mu znany. Stan techniczny Nieruchomości określony jest w protokole zdawczo-odbiorczym.-----

§ 6.

Warunki dzierżawy Nieruchomości.

1. Miasto Siedlce zobowiązuje się do używania Nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem i właściwościami oraz do utrzymania ich w stanie niepogorszonym, wyjąwszy normalne zużycie eksploatacyjne. Zmiany przeznaczenia lub substancji Nieruchomości mogą być dokonane przez Miasto Siedlce jedynie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Magellan S.A. jako wdzierżawiającego. Koszty związane z takimi zmianami oraz koszty zarządzania Nieruchomościami obciążają wyłącznie Miasto Siedlce. Wojciech Kudelski działający w imieniu i na rzecz Miasta Siedlce oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej umowy nie przewiduje żadnych robót budowlanych, ani zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania Nieruchomości. Jednak w razie woli dokonania w/w robót, zmian lub podobnych, Miasto Siedlce wystąpi o uprzednie pisemne zezwolenie Magellan S.A.-----
2. Koszty wszelkich napraw, konserwacji i przeglądów Nieruchomości poniesie Miasto Siedlce we własnym zakresie. Miasto Siedlce zobowiązane jest do prowadzenia rejestru tych napraw, konserwacji i przeglądów Nieruchomości z wyszczególnieniem ich przyczyn, zakresu oraz podmiotów wykonujących naprawy, konserwacje i przeglądy. Magellan S.A. ma prawo uzyskania wglądu do tego rejestru w każdym czasie. -----
3. Miasto Siedlce będzie pokrywać wszelkie koszty związane z utrzymaniem Nieruchomości.-----



4. Magellan S.A. może czynić nakłady ulepszające Nieruchomości tylko wówczas, gdy obowiązek ponoszenia takich nakładów wynika wprost z przepisów obowiązującego prawa. Magellan S.A. nie ma obowiązku ponoszenia jakichkolwiek innych nakładów na Nieruchomości. W takim przypadku Miasto Siedlce zobowiązane jest do poczynienia nakładów ulepszających, a w szczególności przeprowadzi proces wdrażania ulepszeń zgodnie z właściwymi wymaganiami technicznymi.-----
5. Koszt nakładów ulepszających Nieruchomości ponoszony przez Magellan S.A. odpowiednio zwiększy cenę odkupu Nieruchomości przez Miasto Siedlce. W każdym przypadku poczynienia nakładów Magellan S.A. poinformuje o tym fakcie Miasto Siedlce pisemnie lub e-mailem, z odpowiednim co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem, celem zgłoszenia zastrzeżenia Miasta Siedlce co do zasadności poczynienia nakładów przez Magellan S.A. W przypadku braku zastrzeżeń Miasta Siedlce, Magellan S.A. dokona niezbędnych i uzasadnionych ekonomicznie nakładów na Nieruchomości, które to nakłady zwiększą cenę odkupu. Zwiększenie ceny odkupu nie będzie stanowić zmiany Umowy i nie będzie wymagało zawarcia aneksów do Umowy. Jeżeli wartość nakładów poczynionych przez Magellan S.A. w trakcie trwania niniejszej Umowy przekroczy 20 % wartości przedmiotu niniejszej Umowy, stanowiącej kwotę określoną w § 3 ust. 1 tej Umowy, Magellan S.A. ma prawo do złożenia Miastu Siedlce oświadczenia, o którym mowa w § 15 tej Umowy.-----
6. Magellan S.A. ma prawo dostępu do dokumentacji Nieruchomości dotyczącej ich stanu i zakresu korzystania.-----
7. Magellan S.A. ma prawo kontrolowania stanu Nieruchomości, nawet bez uprzedniego zawiadomienia Miasta Siedlce o zamiarze przeprowadzenia kontroli. Miasto Siedlce może przeznaczyć Nieruchomości pod dowolną działalność za zgodą Magellan S.A.-----
8. Miasto Siedlce zobowiązuje się zapewnić obsługę użytkowników Nieruchomości, przyjmować wszelką dokumentację i korespondencję związaną z obsługą użytkowników oraz zapewnić odpowiednie fakturowanie oraz egzekucję należności z tytułu opłat za korzystanie z Nieruchomości. -----
9. Miasto Siedlce zobowiązuje się do pobierania od użytkowników opłat za korzystanie z Nieruchomości (o ile dotyczy). -----
10. Miasto Siedlce zobowiązane jest do zwrotu lub uiszczenia wszelkich podatków i innych ciężarów związanych z użytkowaniem lub własnością Nieruchomości. W razie, gdyby z jakiegokolwiek przyczyny taki ciężar lub podatek został pokryty przez Magellan

- S.A., Miasto Siedlce zobowiązuje się zwrócić go Magellan S.A. w pełnej wysokości. -----
11. Miasto Siedlce nie jest uprawnione do przekazywania Nieruchomości do używania osobom trzecim, ani do ustanawiania na nich jakichkolwiek praw na rzecz osób trzecich, czy też przelewania na osoby trzecie praw lub obowiązków, wynikających z Umowy, bez uprzedniej pisemnej zgody Magellan S.A..-----
12. Magellan S.A. zobowiązuje się, że w trakcie trwania dzierżawy nie przeniesie własności Nieruchomości na jakąkolwiek osobę trzecią oraz nie ustanowi żadnego prawa, z którego wynikałaby możliwość używania lub pobierania pożytków z Nieruchomości przez jakąkolwiek osobę trzecią. Powyższe nie ma zastosowania do sytuacji, o której mowa w § 18 ust. 2 niniejszej Umowy. -----

§ 7.

Czynsz dzierżawny.

1. Miasto Siedlce będzie obowiązane uiszczać na rzecz Magellan S.A. miesięcznie czynsz dzierżawny z tytułu dzierżawy działki nr 19/14 opisanej w § 1.A tego aktu, nieruchomości opisanej w § 1.B tego aktu oraz działki nr 1/11 opisanej w § 1.C tego aktu w łącznej wysokości netto **5.105.739,65 PLN** (słownie: pięć milionów sto pięć tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć złotych 65/100) powiększony o podatek VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów. Czynsz ten będzie płatny zgodnie z harmonogramem wpłat określonym w załączniku nr 1 do niniejszej Umowy.-----
2. Czynsz płatny będzie na rachunek bankowy Magellan S.A. o numerze: **Bank BPH SA 92 1060 0076 0000 3210 0018 0405**.-----
3. W przypadku opóźnień w zapłacie czynszu dzierżawnego Miasto Siedlce zapłaci Magellan S.A. od niezapłaconego w terminie czynszu odsetki w wysokości odsetek ustawowych. Magellan S.A. będzie uprawniony do naliczania odsetek za opóźnienie od dnia następnego po upływie terminu płatności czynszu, o którym mowa w ustępie 1. -----
4. Czynsz dzierżawny został wyliczony w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 3M z dnia 31.07.2014r. w wysokości 2,67% i stałej marży w wysokości 8,82%, co daje łączną wysokość 11,49%. Harmonogram czynszów dzierżawnych będzie aktualizowany w okresach zmiany stawki WIBOR 3M raz na 3 (trzy) miesiące. O aktualizacji harmonogramu płatności czynszu dzierżawnego Magellan S.A. zawiadomi Miasto Siedlce faksem, a następnie potwierdzi listem poleconym, najpóźniej w ciągu 14 (czternaście) dni od terminu obowiązywania nowej wartości oprocentowa-



- nia. Do zawiadomienia dołączony zostanie nowy harmonogram płatności czynszu dzierżawnego. Dla aktualizacji harmonogramu będzie przyjmowana wartość WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego przed rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego.-----
5. Zmiana oprocentowania czynszu dzierżawnego spowodowana zmianą stopy WIBOR 3M, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga jej rozwiązania, ani zawarcia z Miastem Siedlce aneksu do umowy.-----

§ 8.

Czas trwania dzierżawy Nieruchomości.

Strony oznaczają okres trwania dzierżawy Nieruchomości opisanych w § 1 tego aktu na 120 miesięcy (słownie: sto dwadzieścia miesięcy).-----

§ 9.

Odpowiedzialność.

1. W przypadku gdy Magellan S.A. zostanie obciążony karami, opłatami lub wszelkimi innymi kosztami, powstałymi na skutek nieprawidłowego wykonywania obowiązków ciążących na Mieście Siedlce, a wynikających z postanowień niniejszej Umowy lub powszechnie obowiązujących przepisów prawa, Magellan S.A. ma w tym zakresie roszczenie regresowe w stosunku do Miasta Siedlce. Powyższe nie wyklucza dochodzenia przez Magellan S.A. od Miasta Siedlce odszkodowania przewyższającego wysokość kar lub innych kosztów na zasadach ogólnych. Strony mają obowiązek przekazywania sobie nawzajem informacji o otrzymaniu dokumentu obciążającego karami lub innymi kosztami w terminie 14 (czternastu) dni od daty jego otrzymania. Miasto Siedlce zapłaci na rzecz Magellan S.A. sumę stanowiącą równowartość kar, opłat lub wszelkich innych kosztów, którymi został obciążony Magellan S.A., w terminie płatności Magellan S.A. z w/w tytułu. W przypadku uchybienia przez Miasto Siedlce terminowi płatności, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Miasto Siedlce zapłaci na rzecz Magellan S.A. odsetki za opóźnienie w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego.-----
2. Miasto Siedlce ponosi ryzyko przypadkowego zniszczenia lub uszkodzenia Nieruchomości. Miasto Siedlce odpowiada także za szkody wyrządzone działaniem siły wyższej.-----
3. W przypadku gdyby którekolwiek z oświadczeń złożonych przez Miasto Siedlce w niniejszej Umowie okazało się niezgodne z prawdą Miasto Siedlce zobowiązuje się zapłacić Magellan S.A. karę umowną w kwocie 50.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt ty-

sięcy złotych) za każdy przypadek takiego niezgodnego z prawdą oświadczenia. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Magellan S.A. do dochodzenia odszkodowania od Miasta Siedlce na zasadach ogólnych. -----

§ 10.

Ubezpieczenie Nieruchomości.

1. Ewentualne ubezpieczenie Przedmiotu Dzierżawy będzie dokonane przez Magellan S.A. w wybranym przez Spółkę Towarzystwie Ubezpieczeniowym po uzgodnieniu z Miastem Siedlce. Magellan S.A. obciąży opłatami z tytułu ubezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy Miasto Siedlce. Koszt ubezpieczenia będzie refakturowany na rzecz Miasta Siedlce w cyklach rocznych.-----
2. W przypadku wykonywania jakichkolwiek robót budowlanych powodujących zmianę przeznaczenia Nieruchomości, jeśli wystąpi dodatkowy koszt związany z ubezpieczeniem, podatkiem oraz nakładami, koszt ten będzie ponosić Miasto Siedlce.-----

§ 11.

Zwolnienie z długu, przystąpienie do postępowania sądowego.

1. Miasto Siedlce bezwarunkowo zobowiązuje się zwolnić z długu Magellan S.A. w przypadku, gdy dług ten związany jest z Nieruchomościami. Niniejsze zobowiązanie Miasta Siedlce stanowi przyrzeczenie zawarcia umowy przejęcia długu od Magellan S.A..-----
2. W razie wytoczenia procesu Magellan S.A. w związku z Nieruchomościami Miasto Siedlce zobowiązuje się przystąpić do toczącego się procesu po stronie Magellan S.A. i podejmować działania w celu zwolnienia Magellan S.A. od udziału w tym procesie. Niniejsze zobowiązanie Miasta Siedlce stanowi jego zgodę i przyrzeczenie wzięcia udziału w toczącym się procesie. -----

§ 12.

Sprzedaż Nieruchomości na rzecz Miasta Siedlce.

Mocą niniejszej Umowy Miasto Siedlce nieodwołalnie i bezwarunkowo w terminie do dnia 12 listopada 2024 roku zawrze z Magellan S.A. umowę sprzedaży działki nr 19/14 opisanej w § 1.A tego aktu, nieruchomości opisanej w § 1.B tego aktu oraz działki nr 1/11 opisanej w § 1.C tego aktu przez Magellan S.A. na rzecz Miasta Siedlce na następujących warunkach:-----

- a) sprzedaż Nieruchomości nastąpi za cenę brutto **9.676.810,00 zł** (słownie: dziewięć milionów sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy osiemset dziesięć złotych) za zwrotem nakładów poczynionych przez Magellan S.A. zgodnie z Umową,-----



- b) Strony wyłącza odpowiedzialność Magellan S.A. z tytułu rekojmi za jakiegokolwiek wady fizyczne lub prawne Nieruchomości wynikające z umowy sprzedaży,-----
- c) Miasto Siedlce, mając na względzie ciężący na nim obowiązek utrzymania Nieruchomości w stanie niepogorszonym w trakcie trwania stosunku dzierżawy oświadczy, że nie zgłosi wobec Magellan S.A. żadnych roszczeń dotyczących stanu technicznego Nieruchomości i ich dalszej przydatności do użytkowania,-----
- d) Koszty sprzedaży Nieruchomości na rzecz Miasta Siedlce pokrywa Miasto Siedlce.-----

§ 13.

Kaucja i prawo odkupu.

1. Strony przewidują, iż na poczet zapłaty ceny określonej w § 12 lit. a) tego aktu Miasto Siedlce będzie dokonywać wpłaty zadatku (Kaucja) na rachunek bankowy Magellan S.A. o numerze: **92 1060 0076 0000 3210 0018 0405** w wysokości wskazanej w harmonogramie wpłat stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy. Miasto Siedlce wyraża zgodę, aby Magellan S.A. swobodnie dysponował środkami (zadatkem) wpłaconymi na poczet ceny odkupu. Miasto Siedlce zastrzega sobie prawo do dokonywania wyższych wpłat zadatku na poczet ww. ceny niż zadatek wynikający z harmonogramu wpłat stanowiący załącznik nr 1, jednak nie częściej niż jeden raz w ciągu każdego kolejnego roku trwania Umowy. W takim przypadku czynsz dzierżawny zostanie ponownie przeliczony biorąc za podstawę cenę Przedmiotu Przetargu pomniejszoną o wpłacony zadatek przy zastosowaniu tego samego Procentowego Wynagrodzenia Magellan S.A. oraz Miasto Siedlce zapłaci na rzecz Magellan S.A. opłatę w wysokości różnicy pomiędzy czynszem liczonym w sposób degresywny za okres, za który zapłacono czynsz dzierżawny, a czynszem stałym pobranym w okresie od zawarcia umowy do dnia wpływu wyższej wpłaty zadatku, a w przypadku drugiej i dalszych wpłat zadatku, od dnia poprzedniej wpłaty zadatku do dnia bieżącej wpłaty zadatku. Zmiana wysokości czynszu dzierżawnego, na skutek wpłat podwyższonego zadatku, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga jej wypowiedzenia, ani zawarcia aneksu do Umowy.-----
2. W przypadku opóźnień w zapłacie zadatku Miasto Siedlce zapłaci Magellan S.A. od niezapłaconego w terminie zadatku odsetki w wysokości odsetek maksymalnych. Magellan S.A. będzie upraw-

- niony do naliczania odsetek za opóźnienie od dnia następnego po upływie terminu płatności zadatku, o którym mowa w ustępie 1.-
3. Zgodnie z art. 593 k.c., Miasto Siedlce zastrzega możliwość skorzystania z prawa odkupu Nieruchomości w terminie 5 (pięciu) lat od daty zawarcia niniejszej Umowy, pod warunkiem przekazania przez Miasto Siedlce do Magellan S.A. informacji o planowanym odkupie na minimum 3 (trzy) miesiące przed planowaną datą złożenia oświadczenia o odkupie.-----
 4. W przypadku skorzystania przez Miasto Siedlce z wcześniejszego odkupu w pierwszym roku trwania umowy, Miasto Siedlce zobowiązuje się do uiszczenia dodatkowej opłaty na rzecz Magellan S.A. w wysokości 150.000,00 zł. (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), w drugim roku 75.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych), w trzecim roku 35.000,00 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy złotych), w terminie 14 (czternastu) dni od dokonania odkupu.-----

§ 14.

Odpowiedzialność Miasta Siedlce za niezawarcie przrzeczonej umowy sprzedaży.

W przypadku, gdy umowa sprzedaży, o której mowa w § 12 tego aktu nie zostanie zawarta we wskazanym tam terminie, Miasto Siedlce zapłaci Magellan S.A. karę umowną w wysokości 10 % ceny wskazanej w § 12 lit. a) tego aktu w terminie 14 (czternastu) dni od upływu terminu zawarcia danej umowy sprzedaży. Zapłata niniejszej kary umownej nie zwalnia Miasta Siedlce z obowiązku zawarcia z Magellan S.A. danej umowy sprzedaży. Kara umowna nie przysługuje Magellan S.A., jeśli nie dojdzie do zawarcia w/w umowy z winy Magellan S.A.-----

§ 15.

Przedterminowe zawarcie umowy sprzedaży.

W sytuacji przedterminowego rozwiązania umowy dzierżawy Magellan S.A. ma prawo złożyć Miastu Siedlce oświadczenie, w którym wezwie Miasto Siedlce do niezwłocznego zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości, niezależnie od terminu zawarcia tejże umowy sprzedaży wskazanego w § 12 tego aktu. Miasto Siedlce ma obowiązek zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym. Postanowienia § 12 lit. a), § 12 lit. b), § 12 lit. c), § 12 lit. d) oraz § 14 Umowy stosuje się. -----

§ 16.

Rozwiązanie Umowy.

1. Magellan S.A. może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym wtedy, gdy Miasto Siedlce nie ustanowi zabezpieczenia wymaganego przez Magellan S.A.-----
2. Magellan S.A. może rozwiązać umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym wtedy, gdy:-----
 - i. Czynsz dzierżawny lub zadatek (określony w § 13 ust. 1) nie zostanie zapłacony pomimo wyznaczenia przez Magellan S.A. na piśmie dodatkowego czternastodniowego terminu do uiszczenia czynszu dzierżawnego lub zadatku za dany okres w pełnej wysokości, -----
 - ii. pomimo upomnienia na piśmie Miasto Siedlce w dalszym ciągu naruszać będzie obowiązki określone w Umowie lub nie usunie zmian w Nieruchomościach dokonanych bez pisemnej zgody Magellan S.A.-----
3. Magellan S.A. w razie rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie ust. 1 będzie mógł zażądać od Miasta Siedlce kary umownej w kwocie 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).-----
4. Magellan S.A. w razie rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie ust. 2 będzie mógł zażądać od Miasta Siedlce kary umownej w kwocie stanowiącej sumę rat czynszu należnych od daty rozwiązania Umowy do daty, o której mowa odpowiednio w § 12 tego aktu. Zastrzeżenie kary umownej niniejszym postanowieniem jest niezależne od zastrzeżenia kar umownych określonych w innych postanowieniach niniejszej Umowy oraz nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania w kwocie przewyższającej wysokość kary umownej.-----
5. Magellan S.A. w razie rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym będzie mógł dokonać sprzedaży Nieruchomości osobie trzeciej, innej niż Miasto Siedlce. -----
6. W przypadku przedterminowego rozwiązania umowy dzierżawy, Miasto Siedlce zapłaci na rzecz Magellan S.A. opłatę w wysokości różnicy pomiędzy czynszem liczonym w sposób degresywny za okres od podpisania umowy dzierżawy, do dnia rozwiązania umowy dzierżawy, a czynszem stałym pobranym w okresie dzierżawy.-----

§ 17.

Zabezpieczenie wykonania zobowiązania umownego.

1. Wojciech Kudelski działający w imieniu i na rzecz Miasta Siedlce oświadcza, że na zabezpieczenie wartości umowy wraz z sumą wszystkich czynszów dzierżawnych **Miasto Siedlce** poddaje się mocą niniejszej Umowy rygorowi egzekucji wprost z tego aktu,

na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty **15.956.869,66** zł (słownie: piętnaście milionów dziewięćset pięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt dziewięć i 66/100 złotych), przy czym zdarzeniem, od którego zależy wykonanie tego tytułu egzekucyjnego jest opóźnienie się Miasta Siedlce w spłacie co najmniej jednego czynszu dzierżawnego. Magellan S.A. może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 października 2026 roku.-----

2. W celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Magellan S.A. wynikających z realizacji umowy dzierżawy, Miasto Siedlce w dniu zawarcia niniejszej Umowy wystawi na rzecz Magellan S.A. weksel własny *in blanco* oraz podpisze deklarację wekslową.-----
3. Koszty ustanowienia zabezpieczeń pokrywa Miasto Siedlce.-----
4. Zabezpieczenia obejmują wartość umowy wraz z sumą wszystkich czynszów dzierżawnych.-----

§ 18.

Przelew wierzytelności wynikających z Umowy.

1. Magellan S.A. jest uprawniony do przeniesienia przysługujących mu wierzytelności, wynikających z Umowy, na osobę trzecią.-----
2. Magellan S.A. jest uprawniony do przeniesienia całości swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na inną spółkę z Grupy Kapitałowej Magellan, na co Miasto Siedlce wyraża zgodę. -----
3. Miasto nie ma prawa przeniesienia wierzytelności, przysługujących mu na podstawie niniejszej umowy względem Magellan S.A., na rzecz osoby trzeciej. -----

§ 19.

Postanowienia końcowe.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.-----
2. Gdyby jakiegokolwiek postanowienie niniejszej umowy okazało się nieważne, nie wpływa to na ważność pozostałych postanowień umowy, a Strony dołożą starań by zastąpić je ważnym, uwzględniając cel niniejszej Umowy, zaś gdyby okazało się to niemożliwe i nieważnym pozostałby jakikolwiek zapis wpływający na prawa i obowiązki Stron Umowy, Miasto Siedlce zwróci otrzymaną od Magellan S.A. należność pomniejszoną o wpłacone przez Miasto Siedlce zaliczki i zadatek i nie będzie domagać się zwrotu czynszu dzierżawnego. -----
3. Miasto Siedlce oświadcza, że na zawarcie niniejszej Umowy użyło wszelkie wymagane przepisami prawa zgody swoich organów.-----



4. Sądem właściwym dla rozstrzygania sporów między stronami Umowy jest sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.
5. Wszelkie zmiany Umowy dotyczące jej treści wymagają zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, w postaci aneksu.
6. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej Umowy, w szczególności koszty taksy notarialnej oraz opłat sądowych związanych z dokonaniem wpisów w księgach wieczystych, ponosi Magellan S.A.
7. Wypisy tego aktu należy wydawać stronom bez ograniczeń.

§ 20.

Wniosek do ksiąg wieczystych.

Strony na podstawie umowy objętej tym aktem oraz załączonych dokumentów **wnoszą**, aby Sąd Rejonowy w Siedlcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych:

1. odłączył z księgi wieczystej KW nr **SIIS/00080006/6** działkę nr **19/14**, o powierzchni 15 hektarów 59 arów 18 metrów kwadratowych, założył dla niej nową księgę wieczystą i wpisał w niej **MAGELLAN Spółkę Akcyjną z siedzibą w Łodzi** (REGON 471987671), jako właściciela,
2. w księdze wieczystej KW nr **SIIS/00099316/8**:
 - a. ujawnił w dziale **I-O** aktualną powierzchnię nieruchomości tj. 10 hektarów 00 arów 20 metrów kwadratowych oraz
 - b. wpisał w dziale **II** **MAGELLAN Spółkę Akcyjną z siedzibą w Łodzi** (REGON 471987671), jako właściciela,
3. odłączył z księgi wieczystej KW nr **SIIS/00070596/5** działkę nr **1/11**, o powierzchni 01 hektara 35 arów 38 metrów kwadratowych, założył dla niej nową księgę wieczystą i wpisał w niej **MAGELLAN Spółkę Akcyjną z siedzibą w Łodzi** (REGON 471987671), jako właściciela.

§ 21.

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano, stosownie do art. 2 pkt 1 lit. g ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 101 poz. 649).

§ 22.

Pobrałam:

a) opłatę sądową stosownie do art. 42 i art. 44 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz. 1025) w kwotach: 60 (sześćdziesiąt) złotych, 200 (dwieście)

złotych, 60 (sześćdziesiąt) złotych, 200 (dwieście) złotych, 60 (sześćdziesiąt) złotych i 200 (dwieście) złotych, -----

b) wynagrodzenie notarialne oraz za wnioski o wpis do księgi wieczystej stosownie do §§ 3, 5, 6 i 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 237) kwoty: 2.500 (dwa tysiące pięćset) złotych, 5.000 (pięć tysięcy) złotych i 200 (dwieście) złotych, -----

c) podatek VAT, według stopy 23%, stosownie do art.41 ust.1 ustawy o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. 2011 r. Nr 177 poz. 1054) w kwotach: 575 (pięćset siedemdziesiąt pięć) złotych, 1.150 (jeden tysiąc sto pięćdziesiąt) złotych i 46 (czterdzieści sześć) złotych.-----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które zostaną podane na każdym z wypisów wraz z podaniem podstawy prawnej ich pobrania.-----

A k t ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----

Oryginał podpisali: stawający i zastępca notariusza.

REPERTORIUM A nr 13236 /14

Niniejszy wypis wydaje się na rzecz Ewidencji Gruntów w Siedlcach za pobraniem kwoty 108,00 złotych tytułem taksy notarialnej stosownie do § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004r. (Dz.U. z 2013r, poz.237) oraz kwoty 24,84 złotych tytułem podatku VAT stosownie do art.41 w zw. z art. 146a pkt.1 ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U. nr 177, poz.1054 z 2011r.), według stawki 23%.

Łódź, dnia 14 listopada 2014 roku.



ZASTĘPCA NOTARIALNY

Maja Ziółkowska

Maja Ziółkowska



