

KANCELARIA NOTARIALNA
Iwona Szabelska - notariusz
Artur Strzypek - 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



REPERTORIUM A NR- 14345 /14
l.dz.p.d.- 1232/14

AKT NOTARIALNY

Dnia piątego grudnia, -----
dwa tysiące czternastego roku (05-12-2014), przede mną **ARTU-
REM STRZĘPKIEM** – notariuszem w Łodzi, w mojej Kancelarii
Notarialnej przy ulicy Piotrkowskiej pod nr 152, stawili się: -----

1. **Wojciech Józef KUDELSKI**,-----

[REDAKTED]
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**,-----

[REDAKTED]
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. [REDAKTED],-----

[REDACTED]

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 Jana Franciszka Lewka notariusza w Łodzi w dniu 2 grudnia 2014 roku, za rep. A nr 2673/2014 oraz stosownie do okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, uzyskanej z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 grudnia 2014 roku. --- Tożsamość stawających ustaliłam na podstawie okazanych dowodów osobistych, powołanych przy nazwiskach. ----- Wojciech Kudelski działający w imieniu i na rzecz Miasta Siedlce oświadcza, że został wybrany Prezydentem Miasta Siedlce w wyborach samorządowych w 2014 roku, lecz do dnia dzisiejszego nie złożył ślubowania, wobec czego przy niniejszym akcie działa na podstawie powołanych powyżej dokumentów. ----

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 1) położonych w Siedlcach, przeprowadzonego na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

§ 1.

Przedmiot Umowy.

Stawający oświadcza, że mocą warunkowej umowy sprzedaży zawartej przede mną w tutejszej Kancelarii w dniu 3 grudnia 2014 roku, za rep. A nr 14226/14 Miasto Siedlce sprzedało Magellan S.A. za całkowicie zapłaconą cenę w kwocie **61.538.930,00 zł (słownie: sześćdziesiąt jeden milionów pięćset trzydzieści osiem tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych 00/100)** działkę nr 4/27 (cztery ła-

mane przez dwadzieścia siedem) położoną w **Siedlcach**, gminie Siedlce M., województwie mazowieckim, przy ulicy Granicznej, o powierzchni 59,1659 ha, wchodząca w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą kw nr **SIIS/00080006/6** - 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 4/27 wchodząca w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą kw nr SIIS/00080006/6 zwana będzie w dalszej części tego aktu również „*Nieruchomością*”.-----

Miasto Siedlce zwane będzie w dalszej części tego aktu też „*Miastem*”.-----

Z załączonego pisma Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Warszawie z dnia 5 grudnia 2014 roku znak: KUR 602-88977/14/AK wynika, że **Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu przedmiotowej 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 mieści się w zakresie uprawnień Miasta 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 uzyskało wszelkie zgody niezbędne do zawarcia i wykonywania Umowy oraz do ustanowienia zabezpieczeń określonych Umową,-----
 - c) wszelkie uchwały organów Miasta, 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 wdzierżawiania 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 1), dotyczącego działki nr 4/27 położonej w Siedlcach, w obrębie 18, o powierzchni 59,1659 ha, objętej kw nr SIIS/00080006/6, która jest przedmiotem dzierżawy na okres od 2 września 2013 roku do 31 grudnia 2014 roku z przeznaczeniem na prowadzenie działalności rolniczej 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 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, -----



- 
- h) stan prawny ujawniony w Księdze Wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, a wszystkie wpisy są prawomocne, -----
- i) opisana wzmianka w dziale I-O księgi wieczystej nie dotyczy przedmiotowej działki nr 4/27, -----
- j) Nieruchomość jest wolna od praw i obciążeń na rzecz osób trzecich, z wyjątkiem opisanej umowy dzierżawy, -----
- k) Nieruchomość znajduje się w posiadaniu Miasta, nie była przedmiotem żadnych umów zobowiązujących do zbycia, ani umów, których przedmiotem byłoby zobowiązanie do jej zbycia na rzecz osób trzecich, -----
- l) Nieruchomość nie jest 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 tej Nieruchomości oraz, że z Nieruchomości i w stosunku do niej nie jest prowadzona egzekucja,
- m) wszelkie opłaty wynikające z eksploatacji Nieruchomości, w tym opłaty za energię elektryczną, ciepłą i zimną wodę są uregulowane na dzień zawarcia 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 kaucji.-----
3. ██████████ działający w imieniu i na rzecz Magellan Spółki Akcyjnej z siedzibą w Łodzi oświadcza, że: -----
- a) zgodnie z § 17 ust 2 pkt 15) statutu spółki Rada Nadzorcza Magellan S.A. podjęła uchwałę nr 1 z dnia 3 grudnia 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie niniejszej Umowy, -----
- b) 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

1. 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 4/27 opisanej w § 1 tego aktu, na **Magellan Spółkę Akcyjną** z siedzibą w Łodzi, nato-

miast [REDAKTOR] działający w imieniu i na rzecz **Magellan Spółki Akcyjnej z siedzibą w Łodzi** oświadcza, że na powyższe przeniesienie własności **wyraża zgodę**.-----

2. Miasto Siedlce wydaje Magellan S.A. Nieruchomość w dniu dzisiejszym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.-----
3. Strony zgodnie oświadczają, iż zapłata ceny, o której mowa w § 1 nastąpiła dnia **03.12.2014** roku, przelewem na rachunek bankowy Miasta o numerze: **ING Bank Śląski S.A. Nr 28 1050 1894 1000 0022 1545 6456**.-----
4. Strony zgodnie oświadczają, iż wadium wniesione w dniu **07.11.2014** roku przez Magellan S.A. w kwocie brutto **6 000 000,00 zł (słownie: sześć milionów złotych 00/100)** zostało zaliczone na poczet ceny nabycia Nieruchomości, o której mowa w § 1.-----

§ 4

Na skutek prawidłowej realizacji postanowień § 3 tego aktu Magellan S.A. staje się właścicielem Nieruchomości, w szczególności Magellan S.A. przysługują uprawnienia właściciela Nieruchomości określone w Kodeksie Cywilnym. -----

§ 5

Dzierżawa Nieruchomości – postanowienia ogólne

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

§ 6

Warunki umowy dzierżawy Nieruchomości

1. Miasto zobowiązuje się do używania Nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem i właściwościami, oraz do utrzymania jej w stanie niepogorszonym, wyjąwszy normalne zużycie eksploatacyjne. Zmiany przeznaczenia lub substancji Nieruchomości mogą być dokonane przez Miasto jedynie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej



zgody Magellan S.A. jako wydzierżawiającego. Koszty związane z takimi zmianami oraz koszty zarządzania Nieruchomością obciążają wyłącznie Miasto. Miasto oświadcza, iż 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 wystąpi o uprzednie pisemne zezwolenie Magellan S.A. -----

2. Koszty wszelkich napraw, konserwacji i przeglądów Nieruchomości poniesie Miasto we własnym zakresie. Miasto 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 będzie pokrywać wszelkie koszty związane z utrzymaniem Nieruchomości. -----
4. Magellan S.A. może czynić nakłady ulepszające Nieruchomość 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 zobowiązane jest do poczynienia nakładów ulepszających, a w szczególności przeprowadzi proces wdrażania ulepszeń zgodnie z właściwymi wymaganiami technicznymi. -----
5. Koszt nakładów ulepszających Nieruchomość ponoszonych przez Magellan S.A. zostanie zwrócony przez Miasto w terminie 2 tygodni licząc od dnia rozwiązania umowy dzierżawy, o której mowa w § 5 ust.1 Umowy albo odpowiednio zwiększy cenę odkupu Nieruchomości przez Miasto, w przypadku skorzystania przez Magellan S.A. z prawa opisanego w §12 ust.1 Umowy. W każdym przypadku poczynienia nakładów Magellan S.A. poinformuje o tym fakcie Miasto pisemnie lub e-mailem, z odpowiednim co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem, celem zgłoszenia zastrzeżenia Miasta co do zasadności poczynienia nakładów przez Magellan S.A. W przypadku braku zastrzeżeń Miasta, Magellan S.A. dokona niezbędnych i uzasadnionych ekonomicznie nakładów na Nieruchomość, które zwiększą cenę odkupu. Zwiększenie ceny odkupu nie będzie stanowiło zmiany Umowy i nie będzie wymagała 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 § 1 Umowy,


- Magellan S.A. ma prawo do złożenia Miastu oświadczenia, o którym mowa w § 15 Umowy. -----
6. Magellan S.A. ma prawo dostępu do dokumentacji Nieruchomości dotyczącej ich stanu, zakresu korzystania. -----
 7. Magellan S.A. ma prawo kontrolowania stanu Nieruchomości, nawet bez uprzedniego zawiadomienia Miasta o zamiarze przeprowadzenia kontroli. Miasto może przeznaczyć Nieruchomość pod dowolną działalność za zgodą Magellan S.A. -----
 8. Miasto 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 zobowiązuje się do pobierania od użytkowników opłat za korzystanie z Nieruchomości (o ile dotyczy). -----
 10. Miasto 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 zobowiązuje się zwrócić go Magellan S.A. w pełnej wysokości. -----
 11. Miasto nie jest uprawnione do przekazywania Nieruchomości do używania osobom trzecim, ani do ustanawiania na nim jakiegokolwiek 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 będzie obowiązane uiszczać na rzecz Magellan S.A. miesięcznie czynsz dzierżawny z tytułu dzierżawy Nieruchomości opisanej w § 1 Umowy w łącznej wysokości netto **33 769 470,83 PLN** (słownie: trzydzieści trzy miliony siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych 83/100) 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 92 1060 0076 0000 3210 0018 0405**. -----
 3. W przypadku opóźnień w zapłacie czynszu dzierżawnego Miasto 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 **5,59%**, co daje łączną wysokość **8,26%**. Harmonogram czynszów dzierżawnych będzie aktualizowany w okresach zmiany stawki WIBOR 3M raz na 3 miesiące. O aktualizacji harmonogramu płatności czynszu dzierżawnego Magellan S.A. zawiadomi Miasto faksem a następnie potwierdzi listem poleconym, najpóźniej w ciągu 14 dni od terminu obowiązywania nowej wartości oprocentowania. 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 aneksu do umowy.

§ 8

Czas trwania dzierżawy Nieruchomości

Strony oznaczają okres trwania dzierżawy Nieruchomości opisanej w § 1 Umowy na 120 miesięcy (słownie: sto dwadzieścia miesięcy) licząc od dnia zawarcia umowy dzierżawy. -----

§ 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. Powyższe nie wyklucza dochodzenia przez Magellan S.A. od Miasta 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 dni od daty jego otrzymania. Miasto zapłaci na rzecz Magellan S.A. sumę stano-

- wiącą 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 terminowi płatności, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Miasto zapłaci na rzecz Magellan S.A. odsetki za opóźnienie w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego.-----
2. Miasto ponosi ryzyko przypadkowego zniszczenia lub uszkodzenia Nieruchomości. Miasto odpowiada także za szkody wyrządzone działaniem siły wyższej.-----
 3. W przypadku gdyby którekolwiek z oświadczeń złożonych przez Miasto w niniejszej Umowie okazało się niezgodne z prawdą Miasto zobowiązuje się zapłacić Magellan S.A. karę umowną w kwocie 50 000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) za każdy przypadek takiego niezgodnego z prawdą oświadczenia. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Magellan S.A. do dochodzenia odszkodowania od Miasta 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. 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 bezwarunkowo zobowiązuje się zwolnić z długu Magellan S.A. w przypadku, gdy dług ten związany jest z Nieruchomością. Niniejsze zobowiązanie Miasta stanowi przyrzeczenie zawarcia umowy przejęcia długu od Magellan S.A. -----
2. W razie wytoczenia procesu Magellan S.A. w związku z Nieruchomością Miasto 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 stanowi jego zgodę i przyrzeczenie wzięcia udziału w toczącym się procesie. -----

§ 12

Sprzedaż Nieruchomości na rzecz Miasta

1. Magellan S.A. ma prawo do zawarcia umowy sprzedaży na warunkach przedwstępnej umowy sprzedaży opisanych w ust. 2. Nie później niż na 3 miesiące przez upływem okresu dzierżawy, o którym mowa w §8 ust.1 Umowy, Magellan S.A. jest uprawniony do złożenia oświadczenia, że nie dokona zbycia Nieruchomości (oświadczenie o nieskorzystaniu z prawa). Miasto nie jest wówczas uprawnione do żądania zawarcia umowy sprzedaży, o której mowa w ust. 2. Brak złożenia oświadczenia przez Magellan S.A. skutkuje tym, że Magellan S.A. jest zobowiązany do zawarcia umowy sprzedaży na warunkach umowy przedwstępnej, o której mowa w ust.2.-----
2. W przypadku skorzystania przez Magellan S.A. z prawa opisanego w ust.1, Miasto nieodwołalnie i bezwarunkowo w terminie do dnia **30.11.2024r.** zawrze z Magellan S.A. umowę sprzedaży Nieruchomości opisaną w § 1 przez Magellan S.A. na rzecz Miasta na następujących warunkach:-----
 - a) sprzedaż Nieruchomości nastąpi za cenę netto **56 702 420,00 zł** (słownie: pięćdziesiąt sześć milionów siedemset dwa tysiące czterysta dwadzieścia złotych 00/100) za zwrotem nakładów poczynionych przez Magellan S.A. zgodnie z Umową powiększoną o podatek od towarów i usług wg właściwej stawki.-----
 - b) Strony wyłączają odpowiedzialność Magellan S.A. z tytułu rękojmi za jakiegokolwiek wady fizyczne lub prawne Nieruchomości wynikające z umowy sprzedaży,-----
 - c) Miasto, 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 jego dalszej przydatności do użytkowania.-----
 - d) Koszty sprzedaży Nieruchomości na rzecz Miasta Siedlce pokrywa Miasto Siedlce.-----

§ 13

Kaucja i prawo odkupu

1. Miasto będzie dokonywać wpłaty kaucji gwarancyjnej na rachunek bankowy Magellan S.A. o numerze **Bank BPH 92 1060 0076 0000 3210 0018 0405** w ratach, których wysokość wynikać będzie z harmonogramu wpłat stanowiącego załącznik nr 1 do Umowy.--
2. Kaucja gwarancyjna jest pobierana przez Magellan S.A. na zabezpieczenie wszelkich potencjalnych roszczeń Magellan S.A. wobec Miasta związanych z Nieruchomością, w tym w szczególności na pokrycie ewentualnej szkody, jaka może wyniknąć z za-

winionej przez Miasto utraty wartości Nieruchomości lub jaka może zostać wyrządzona przez Miasto wskutek eksploatacji Nieruchomości w sposób niezgodny z prawem, w szczególności z niniejszą Umową, lub z przeznaczeniem Nieruchomości. -----

3. Niewykorzystana do dnia zapłaty ceny wynikającej z umowy sprzedaży, o której mowa w § 12 ust. 2 niniejszej Umowy, część kaucji gwarancyjnej podlega zwrotowi na rzecz Miasta na rachunek bankowy wskazany przez Miasto niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od dnia faktycznej zapłaty ceny przez Miasto. -----
4. Strony mogą postanowić na podstawie odrębnego porozumienia, że niewykorzystana do dnia zapłaty ceny wynikającej z umowy sprzedaży, o której mowa w § 12 ust. 2 niniejszej Umowy, kaucja gwarancyjna może podlegać potrąceniu z wierzytelnością Magellan S.A. z tytułu zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości na rzecz Miasta, o której mowa w § 12 ust. 2 niniejszej Umowy. -----
5. W przypadku opóźnień w zapłacie kaucji gwarancyjnej Miasto zapłaci Magellan S.A. od niezapłaconej w terminie części (raty) kaucji gwarancyjnej odsetki w wysokości odsetek maksymalnych. Magellan S.A. będzie uprawniony do naliczania odsetek za opóźnienie od dnia następnego po upływie terminu płatności kaucji gwarancyjnej, o której mowa w ustępie 1. -----
6. Zgodnie z art. 593 k.c., Miasto zastrzega sobie możliwość skorzystania z prawa odkupu Nieruchomości w terminie 5 lat od daty zawarcia niniejszej umowy, pod warunkiem przekazania przez Miasto do Magellan S.A. informacji o planowanym odkupie na minimum 3 miesiące przed planowaną datą złożenia oświadczenia o odkupie. -----
7. W przypadku skorzystania przez Miasto z wcześniejszego odkupu w pierwszym roku trwania umowy Miasto zobowiązuje się do uiszczenia dodatkowej opłaty na rzecz Magellan S.A. w wysokości 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych), w drugim roku 300.000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych), w trzecim roku 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych), w terminie 14 dni od dokonania odkupu. -----

§ 14

Odpowiedzialność Miasta za niezawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży

W przypadku, gdy umowa sprzedaży, o której mowa w § 12 ust. 2 nie zostanie zawarta we wskazanym tam terminie, Miasto zapłaci Magellan S.A. karę umowną w wysokości 10 % ceny wskazanej w § 12 ust. 2 lit. a) w terminie 14 dni od upływu terminu zawarcia danej



umowy sprzedaży. Zapłata niniejszej kary umownej nie zwalnia Miasta 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 oświadczenie, w którym wezwie Miasto do niezwłocznego zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości, niezależnie od terminu zawarcia tejże umowy sprzedaży wskazanego w § 12 ust. 2 Umowy. Miasto ma obowiązek zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym. Postanowienia §12 ust.2 pkt. a), §12 ust.2 pkt. b), §12 ust.2 pkt. c), §12 ust.2 pkt. d) oraz §14 Umowy stosuje się. -----

§ 16

Rozwiązanie Umowy

1. Magellan S.A. może rozwiązać Umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym wtedy, gdy Miasto nie ustanowi zabezpieczenia wymaganego przez Magellan S.A. -----
2. Magellan S.A. może rozwiązać umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym wtedy, gdy: -----
 - a) Czynsz dzierżawny lub kaucja (określona w §13 ust. 1) nie zostanie zapłacony pomimo wyznaczenia przez Magellan S.A. na piśmie dodatkowego czternastodniowego terminu do uiszczenia czynszu dzierżawnego lub kaucji za dany okres w pełnej wysokości, -----
 - b) pomimo upomnienia na piśmie Miasto w dalszym ciągu naruszać będzie obowiązki określone w Umowie lub nie usunie zmian w Nieruchomości 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 Miasta kary umownej w kwocie 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych, 00/100). -----
4. Magellan S.A. w razie rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie ust. 2 będzie mógł zażądać od Miasta kary umownej w kwocie stanowiącej sumę rat czy należnych od daty rozwiązania Umowy dzierżawy do daty o której mowa odpowiednio w § 12 ust.2. -----

Zastrzeżenie kary umownej niniejszym postanowieniem 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. -----

6. W przypadku przedterminowego rozwiązania umowy dzierżawy, Miasto zapłaci na rzecz Magellan S.A. opłatę rekompensacyjną na zasadach i wysokości ustalonych zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy. Uprawnienie do opłaty rekompensacyjnej nie narusza ani nie wyłącza uprawnienia Magellan S.A. określonego w § 13 ust. 7. -----

§ 17

Zabezpieczenie wykonania zobowiązania umownego

1. Na zabezpieczenie wartości umowy wraz z sumą wszystkich czynszów dzierżawnych i kaucją gwarancyjną - Miasto poddaje się rygorowi egzekucji wprost z tego aktu, na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 103 075 379,14 zł. (słownie: sto trzy miliony siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych 14/100), przy czym zdarzeniem, od którego zależy wykonanie tego tytułu egzekucyjnego jest opóźnienie się Miasta w spłacie co najmniej jednego czynszu dzierżawnego lub jednej części (raty) kaucji gwarancyjnej. Magellan S.A. może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 30.11.2026r.-----
2. W celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Magellan S.A. wynikających z realizacji umowy dzierżawy, Miasto w dniu zawarcia Umowy przeniesienia własności wystawi na rzecz Magellan S.A. weksel własny *in blanco* oraz podpisze deklarację wekslową.-----
3. Koszty ustanowienia zabezpieczeń pokrywa Miasto.-----
4. Zabezpieczenia obejmują wartość umowy wraz z sumą wszystkich czynszów dzierżawnych i kaucji gwarancyjnej.-----

§ 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 wyraża zgodę. -----
3. Miasto nie ma prawa przeniesienia wierzytelności, przysługujących jej na podstawie niniejszej umowy względem Magellan S.A., na rzecz osoby trzeciej. -----



§ 19

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych 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 zwróci otrzymaną od Magellan S.A. należność pomniejszoną o wpłacone przez Miasto kaucję i nie będzie domagać się zwrotu czynszu dzierżawnego. -
3. Sądem właściwym dla rozstrzygania sporów między stronami Umowy jest sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Nieruchomości. -----
4. Wszelkie zmiany Umowy dotyczące jej treści wymagają zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, w postaci aneksu. -----
5. 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..-----
6. 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 odłączył z księgi wieczystej KW nr **SIIS/00080006/6** działkę nr **4/27**, 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 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 notariusz.

REPERTORIUM A nr 14349 /14

Niniejszy wypis wydaje się na rzecz Ewidencji Gruntów w Siedlcach za pobraniem kwoty 96,00 złotych tytułem taksy notarialnej stosownie do § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004r. (Dz.U. z 2013r, poz.237) oraz kwoty 22,08 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 5 grudnia 2014 roku.



NOTARIUSZ

Artur Strzepak

Załącznik nr 2 - Opłaty rekompensacyjne

Termin rozwiązania umowy dzierżawy	wysokość opłaty rekompensacyjnej brutto
2014-12-03 - 2015-03-31	1 476 000,00
2015-04-01 - 2015-06-30	2 460 000,00
2015-07-01 - 2015-09-30	3 321 000,00
2015-10-01 - 2015-12-31	4 182 000,00
2016-01-01 - 2016-03-31	4 920 000,00
2016-04-01 - 2016-06-30	5 658 000,00
2016-07-01 - 2016-09-30	6 273 000,00
2016-10-01 - 2016-12-31	6 888 000,00
2017-01-01 - 2017-03-31	7 503 000,00
2017-04-01 - 2017-06-30	7 995 000,00
2017-07-01 - 2017-09-30	8 487 000,00
2017-10-01 - 2017-12-31	8 856 000,00
2018-01-01 - 2018-03-31	9 225 000,00
2018-04-01 - 2018-06-30	9 594 000,00
2018-07-01 - 2018-09-30	9 840 000,00
2018-10-01 - 2018-12-31	10 086 000,00
2019-01-01 - 2019-03-31	10 209 000,00
2019-04-01 - 2019-06-30	10 332 000,00
2019-07-01 - 2019-09-30	10 332 000,00
2019-10-01 - 2019-12-31	10 332 000,00
2020-01-01 - 2020-03-31	10 209 000,00
2020-04-01 - 2020-06-30	10 086 000,00
2020-07-01 - 2020-09-30	9 963 000,00
2020-10-01 - 2020-12-31	9 594 000,00
2021-01-01 - 2021-03-31	9 348 000,00
2021-04-01 - 2021-06-30	8 979 000,00
2021-07-01 - 2021-09-30	8 610 000,00
2021-10-01 - 2021-12-31	8 118 000,00
2022-01-01 - 2022-03-31	7 626 000,00
2022-04-01 - 2022-06-30	7 011 000,00
2022-07-01 - 2022-09-30	6 396 000,00
2022-10-01 - 2022-12-31	5 781 000,00
2023-01-01 - 2023-03-31	5 043 000,00
2023-04-01 - 2023-06-30	4 305 000,00
2023-07-01 - 2023-09-30	3 444 000,00
2023-10-01 - 2023-12-31	2 583 000,00
2024-01-01 - 2024-03-31	1 722 000,00
2024-04-01 - 2024-06-30	738 000,00
2024-07-01 - 2024-09-30	

MIASTO SIEDLCE

Skwer Niepodległości 2

08-110 SIEDLCE

W przypadku przedterminowego rozwiązania umowy dzierżawy Miasto jest zobowiązane do uiszczenia opłaty rekompensacyjnej zgodnie niniejszym załącznikiem. Miasto jest uprawnione do przedterminowego rozwiązania umowy dzierżawy w terminach ustalonych w niniejszym załączniku. Miasto jest zobowiązane do zapłaty opłaty rekompensacyjnej nie później niż w dniu przedterminowego rozwiązania umowy dzierżawy.

SKARBNIK MIASTA

Kazimierz Paryś

PREZYDENT MIASTA

Wojciech Kudelski

[Redacted]

feh