

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

REPERTORIUM A NR- 13159 /14
l.dz.p.d.- 1142/14

WYPIS



AKT NOTARIALNY

Dnia dwunastego listopada, -----
dwa tysiące czternastego roku (12-11-2014), przede mną zastępcą
notarialnym **MAJĄ ZIÓŁKOWSKĄ** - zastępcą notariusza **ARTU-
RA STRZĘPKA**, w jego Kancelarii w Łodzi przy ulicy Piotrkow-
skiej 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. [REDAKTION], -----

[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 Artura Strzępka notariusza w Łodzi w dniu 7 listopada 2014 roku, za rep. A nr 13139/14 oraz stosownie do okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, uzyskanej z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego w dniu dzisiejszym. -----
Tożsamość stawających ustaliłam na podstawie okazanych dowodów osobistych, powołanych przy nazwiskach. -----



UMOWA SPRZEDAŻY I DZIERŻAWY

Niniejsza Umowa została 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 3) 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.

Wojciech Kudelski działający w imieniu i na rzecz Miasta Siedlce powołując się na załączony odpis zwykły księgi wieczystej kw nr **SIIS/00109936/4** wydany przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Siedlcach w dniu 5 listopada 2014 roku oświadcza, że w księdze tej wpisane jest Miasto Siedlce jako właściciel nieruchomości położonej w **Siedlcach**, gminie Siedlce M., województwie mazowieckim, oznaczonej jako działki nr nr: **16/13** (szesnaście łamane przez trzynaście), o powierzchni **97** (dziewięćdziesięciu siedmiu) arów **75** (siedemdziesięciu pięciu) metrów kwadratowych, **16/14** (szesnaście łamane przez czternaście), o powierzchni **10** (dziesięciu) arów **16** (szesnastu) metrów kwadratowych i **16/15** (szesnaście łamane przez piętnaście), o powierzchni **09** (dziewięciu) arów **56** (pięćdziesięciu sze-

ściu) metrów kwadratowych, o łącznym obszarze 01 (jednego) hektara 17 (siedemnastu) arów 47 (czterdziestu siedmiu) metrów kwadratowych oraz iż: -----

- w dziale III opisanej księgi wieczystej wpisana jest, ustanowiona na rzecz PGE Dystrybucji Spółki Akcyjnej z siedzibą w Lublinie służebność przesyłu ustanowiona na czas nieoznaczony, za jednorazowym wynagrodzeniem, polegająca na prawie korzystania z działek gruntu nr nr 16/13, 16/14, 16/15, obręb 95, położonych w Siedlcach przy ulicy Targowej, w celu budowy linii kablowej niskiego napięcia oraz korzystania z wybudowanych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, tj. niezbędnego i niezakłóconego dostępu do sieci elektroenergetycznej, bieżącej eksploatacji, dokonywania kontroli, konserwacji, remontów, rozbudowy, usuwania awarii oraz wymiany posadowionych urządzeń, przy czym wykonywanie tego prawa ograniczać się będzie do pasa gruntu o powierzchni 80,00 m², długości 80,00 m i szerokości 1,00 m wzdłuż przebiegu linii kablowej niskiego napięcia, a ponadto polegającą na obowiązku powstrzymania się przez właściciela nieruchomości od dokonywania nasadzeń drzew i krzewów w pasie eksploatacyjnym; uprawniony z tytułu służebności zobowiązuje się po każdorazowych czynnościach i pracach na nieruchomości obciążonej, w terminie jednego miesiąca od zakończenia tych prac przywrócić grunt do stanu pierwotnego, -----

- w dziale IV opisanej księgi wieczystej wpisów nie ma. -----

Z wypisu z rejestru gruntów wydanego przez Urząd Miasta Siedlce w dniu 5 listopada 2014 roku wynika, że wchodząca w skład przedmiotowej nieruchomości działka nr 16/13 położona jest przy ulicy Targowej, zawiera powierzchni 97 (dziewięćdziesiąt siedem) arów 75 (siedemdziesiąt pięć) metrów kwadratowych, leży w obrębie 0095, należy do jednostki ewidencyjnej 146401_1 M. Siedlce, stanowi jednostkę rejestrową nr G.24 i oznaczona jest jako rodzaj użytków i klasy ziemi symbolem „Bi”. -----

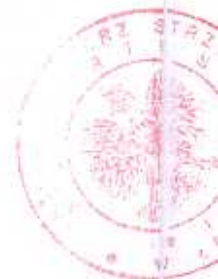
Z zaświadczenia wydanego przez Prezydenta Miasta Siedlce w dniu 6 listopada 2014 roku, za nr PB.6727.362.2014 wynika, że działka nr 16/13 z obrębu 95 przy ulicy Targowej położona jest w niewielkiej części na terenie ulicy publicznej dojazdowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 9KDD oraz na terenie ulicy publicznej lokalnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KDL, pozostała część działki położona jest na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 11U. -----

Opisana powyżej działka nr 16/13 wchodząca w skład nieruchomości opisanej powyżej zwana będzie w dalszej części tego aktu również „Nieruchomością”.-----

§ 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 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 3), dotyczącego działki nr 16/13 położonej w Siedlcach, obręb 95, objętej księgą wieczystą nr SIIS/00109936/4, która to działka jest przedmiotem umowy z Fundacją Dzieci Poszkodowanych w wypadkach drogowych na prowadzenie giełdy (w niedziele giełda samochodowa, a we wtorki – jarmark zwierzęcy), a także umowy najmu do 15 lutego 2015 roku z OSK „Koliberek” na korzystanie z części placu w celu nauki jazdy dla przyszłych kierowców, 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 Księdze Wieczystej od dnia wydania przez Sąd jej odpisu nie uległ zmianie, a wpisy w Księdze Wieczystej są prawomocne i nie uległy zmianie, -----
- i) poza opisaną służebnością przesyłu oraz umowami opisanymi w pkt e tego paragrafu przedmiotowa Nieruchomość jest wolna od wszelkich innych praw, obciążeń i roszczeń osób trzecich, -
- j) działka nr 16/13 wchodząca w skład nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu jest niezabudowana,-----
- k) przedmiotową Nieruchomość Miasto Siedlce nabyło w 1992 roku w drodze decyzji Wojewody Siedleckiego stwierdzającej nabycie z mocy prawa własności nieruchomości, -----
- l) Nieruchomość nie była przedmiotem żadnych umów zobowiązujących do zbycia, ani umów, których przedmiotem byłoby zobowiązanie do jej zbycia na rzecz osób trzecich i poza opisaną umową z Fundacją Dzieci Poszkodowanych w wypadkach

drogowych oraz umową najmu znajduje się w posiadaniu Miasta Siedlce, -----

- m) 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, -
- n) 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 i zapłatę zadatku. -----
3. [REDAKTOR] w imieniu Magellan S.A. oświadcza, że: -----
- a) zgodnie z § 17.2.16. statutu spółki na nabycie opisanych Nieruchomości nie jest wymagana zgoda Rady Nadzorczej, -----
- b) 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.

Sprzedż 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) działkę nr **16/13** wchodzącą w skład nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu sprzedaje Magellan S.A. za cenę brutto **3.503.286,00 zł (słownie trzy miliony pięćset trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt sześć złotych)**, natomiast [REDAKTOR] działający w imieniu i na rzecz **Magellan Spółki Akcyjnej z siedzibą w Łodzi** oświadcza, że opisaną działkę za wskazaną powyżej cenę **kupuje**. -----
2. Wydanie przedmiotu umowy przez Miasto Siedlce na rzecz Magellan S.A. nastąpi w dniu dzisiejszym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez Strony. -----
3. Strony zgodnie oświadczają, iż zapłata ceny, o której mowa w § 3 ust. 1 tego aktu nastąpiła dnia 10 listopada 2014 roku, przele-



wem na rachunek bankowy Miasta Siedlce o numerze: **06 1050 1953 1000 0023 4839 7999**. -----

4. Strony zgodnie oświadczają, iż wadium wniesione w dniu 17 października 2014 roku przez Magellan S.A. w kwocie brutto **300.000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych)** zostało zaliczone na poczet ceny nabycia Nieruchomości, o której mowa w § 3 ust. 1 tego aktu. -----

§ 4.

Na skutek prawidłowej realizacji postanowień § 3 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. Magellan S.A. oddaje Miastu Siedlce do używania i pobierania pożytków Nieruchomość, a Miasto 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 Nieruchomość Magellan S.A. w sposób określony w § 3 ust. 2 tego aktu. -----
3. Wojciech Kudelski działający w imieniu i na rzecz Miasta Siedlce 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 dzierżawy Nieruchomości.

1. Miasto Siedlce 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 Siedlce jedynie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Magellan S.A. jako wydzierżawiającego. Koszty związane z takimi zmianami oraz koszty zarządzania Nieruchomościami obciążają wyłącznie Miasto Siedlce. Miasto Siedlce 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 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, kon-

serwacji 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 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 Nieruchomość. 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 Nieruchomość ponoszonych 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 Miastu 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 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 jej 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 Nieruchomość 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 niej 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 przeniesienie 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 Nieruchomości opisanej w § 1 tej Umowy w łącznej wysokości netto **1.855.921,02 PLN** (słownie: jeden milion osiemset pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia jeden złotych) 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: **BNP PARIBAS BANK POLSKA SA 43 1600 1143 1846 0187 3000 0001**. -----
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 (czternastu) 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 Siedlce 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).-----

§ 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 tysięcy 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 Nieruchomością. 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 Nieruchomością 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 zobowiązuje się, że nieodwołalnie i bezwarunkowo w terminie do dnia 12 listopada 2024 roku zawrze z Magellan S.A. umowę sprzedaży działki nr 16/13 wchodzącej w skład nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu przez Magellan S.A. na rzecz Miasta Siedlce na następujących warunkach:-----

- a) sprzedaż Nieruchomości nastąpi za cenę brutto **3.503.286,00 zł** (słownie: trzy miliony pięćset trzy tysiące dwieście osiemdzie-

- siąt sześć złotych) za zwrotem nakładów poczynionych przez Magellan S.A. zgodnie z Umową,-----
- b) Strony wyłącza odpowiedzialność Magellan S.A. z tytułu rękojmi za jakiegokolwiek wady fizyczne lub prawne Nieruchomości wynikające z umowy sprzedaży, -----
- c) Miasto Siedlce, mając na względzie ciążący na nim obowiązek utrzymania Nieruchomości w stanie nie pogorszonym w trakcie trwania stosunku dzierżawy oświadczy, że nie zgłosi wobec Magellan S.A. żadnych roszczeń dotyczących stanu technicznego Nieruchomości i jej 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) Umowy Miasto Siedlce będzie dokonywać wpłaty zadatku (Kaucja) na rachunek bankowy Magellan S.A. o numerze **43 1600 1143 1846 0187 3000 0001** 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 wpłaty 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 sobie 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 50.000,00 zł. (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych), w drugim roku 25.000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych), w trzecim roku 15.000,00 zł (słownie: piętnaście tysięcy złotych), w terminie 14 dni (czternastu) dni od dokonania odkupu. -----

§ 14.

Odpowiedzialność Miasta Siedlce za niezawarcie przyrzeczonej 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 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 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. Na zabezpieczenie wartości umowy wraz z sumą wszystkich czynszów dzierżawnych Miasto Siedlce mocą niniejszej Umowy poddaje się rygorowi egzekucji wprost z tego aktu, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty

5.786.068,58 zł (słownie: pięć milionów siedemset osiemdziesiąt sześć tysięcy sześćdziesiąt osiem i 58/100 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 Siedlce 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 uzyskało 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 odłączył z księgi wieczystej KW nr **SIIS/00109936/4** działkę nr **16/13**, 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 wniosek o wpis do księgi wieczystej stosownie do §§ 3, 5 i 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 237) kwoty: **5.000** (pięć tysięcy) 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: **1.150** (jeden tysiąc sto pięćdziesiąt) 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 13202/14

Niniejszy wypis wydaje się na rzecz Ewidencji Gruntów w Siedlcach za pobraniem kwoty 0,00 złotych tytułem taksy notarialnej stosownie do § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.06.2004r. (Dz.U. z 2013r, poz.237) oraz kwoty 0,00 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%.

Niniejszy wypis uwzględnia protokół prostujący z dnia 14 listopada 2014 roku, rep. A nr 13198/14.

Łódź, dnia 14 listopada 2014 roku.



ZASTĘPCA NOTARIALNY

Maja Ziolkowska

Maja Ziolkowska

