



**MATERIAŁY NA
ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE
DTŚ S.A.**

**DOTYCZY UMOWY DZIERZAWY
Z AUCHAN POLSKA SP. Z O.O.**

DTŚ S.A.

40-877 Katowice
ul. Mieszka I 10

tel.: +48 32 250 29 04. +48 32 250 27 15

Fax: (32) 250 12 30

e-mail: sekretariat@dts-sa.pl

Sąd Rejonowy Katowice - Wschód
w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego

NIP: 634-001-25-19

REGON: 271755642

KRS: 0000027591

KAPITAŁ ZAKŁADOWY:

2 461 000 PLN w płacony w całości

www.dts-sa.pl



Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
DTŚ spółka akcyjna,
zwołane na dzień 13 maja 2026 roku

Wykaz dokumentów:

1. Projekt umowy dzierżawy pomiędzy DTŚ S.A. jako Wdzierżawiającym a Auchan Polska Sp. z o.o. jako Dzierżawcą wraz z załącznikami.
2. Analiza poziomu stawki czynszu dzierżawnego gruntu sporządzona przez PwC Advisory sp. z o.o. sp.k.
3. Podsumowanie negocjacji z Auchan Polska Sp. z o.o. dot. umowy dzierżawy przeprowadzone przez PwC Advisory sp. z o.o. sp.k. / PwC Legal Żelaźnicki sp.k.

UMOWA DZIERŻAWY

z dnia 18 MAJA ROKU

**między
DTŚ SPÓŁKA AKCYJNA
jako Wyzierżawiającym**

a

**AUCHAN POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
jako Dzierżawcą**

SPIS TREŚCI

| Paragraf | Strona |
|--|--------|
| 1. DEFINICJE | 3 |
| 2. OŚWIADCZENIA | 5 |
| 3. DZIERŻAWA | 6 |
| 4. OKRES DZIERŻAWY | 6 |
| 5. POSIADANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY | 7 |
| 6. CZYNSZ | 7 |
| 7. INNE OPŁATY | 9 |
| 8. MEDIA | 10 |
| 9. OGÓLNE WARUNKI PŁATNOŚCI | 10 |
| 10. KORZYSTANIE Z PRZEDMIOTU DZIERŻAWY I OZNAKOWANIE | 10 |
| 11. ZMIANY PRZEDMIOTU DZIERŻAWY | 11 |
| 12. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY | 12 |
| 13. ZOBOWIĄZANIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO | 14 |
| 14. KLAUZULA SANKCYJNA | 14 |
| 15. CESJA I ODDANIE W KORZYSTANIE PODMIOTOM TRZECIM | 15 |
| 16. ZWROT PRZEDMIOTU DZIERŻAWY | 16 |
| 17. ODPOWIEDZIALNOŚĆ DZIERŻAWCY | 17 |
| 18. WYPOWIEDZENIE UMOWY PRZEZ WYDZIERŻAWIAJĄCEGO | 18 |
| 19. WYPOWIEDZENIE UMOWY PRZEZ DZIERŻAWCĘ | 19 |
| 20. PIERWOKUP | 20 |
| 21. ZABEZPIECZENIE WYKONANIA POSTANOWIEŃ NINIEJSZEJ UMOWY PRZEZ DZIERŻAWCĘ | 20 |
| 22. ZA WIADOMIENIA | 21 |
| 23. KODEKS ETYKI HANDLOWEJ | 21 |
| 24. DANE OSOBOWE | 21 |
| 25. POSTANOWIENIA KOŃCOWE | 22 |

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 - Oznaczenie Terenu Dzierżawy
- 2) Załącznik nr 2 - Protokół Inspekcji
- 3) Załącznik nr 3 - Oświadczenie dot. faktur elektronicznych
- 4) Załącznik nr 4 - Informacja o przetwarzaniu danych osobowych
- 5) Załącznik nr 5 - Świadectwa charakterystyki energetycznej dla Centrum Handlowego.
- 6) Załącznik nr 6 – wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji dot. wydania Przedmiotu Dzierżawy
- 7) Załącznik nr 7 – Kodeks Etyki Handlowej
- 8) Załącznik nr 8 - wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji dot. zapłaty
- 9) Załącznik nr 9 – polisy ubezpieczeniowe Dzierżawcy
- 10) Załącznik nr 10 – wzór zgody na wykreślenie prawa pierwokupu z księgi wieczyste
- 11) Załącznik nr 11 – wzór oświadczenia o prawie do dysponowanie nieruchomością na cele budowlane przez Dzierżawcę
- 12) Załącznik nr 12 – zgoda na bezobciążeniowe wyodrębnienie Pozostałej Części Nieruchomości

NINIEJSZA UMOWA DZIERŻAWY została zawarta dnia 18 maja 2026 roku

POMIĘDZY:

- (1) **DTŚ SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Katowicach, ul. Mieszka I nr 10, 40-877 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice–Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000027591, kapitał zakładowy: 2.461.000 PLN wpłacony w całości, NIP: 634-001-25-19, zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”, reprezentowaną przez **Rafała Godulę** – Prezesa Zarządu umocowanego do samodzielnej reprezentacji tej Spółki;

a

- (2) **AUCHAN POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Piasecznie, ul. Puławska 46, 05-500 Piaseczno, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000032892, NIP 5260309174, REGON 010001888, o kapitale zakładowym w wysokości: 906.928.900 PLN, zwaną dalej „**Dzierżawcą**”, reprezentowaną przez **Dobiesława Zawieska** – Pełnomocnika umocowanego do samodzielnej reprezentacji tej Spółki;

Dzierżawca i Wydierżawiający zwani będą łącznie **Stronami** i z osobna **Stroną**.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Wydierżawiający jest właścicielem Nieruchomości (jak zdefiniowano poniżej) położonej przy Trasie Nikodema i Józefa Renców w Katowicach,
- (B) Strony zawarły dnia 7 marca 1997 r. umowę dzierżawy części Nieruchomości, zmienioną aneksem nr 1 z dnia 15 czerwca 2011 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 5 kwietnia 2013 r. (dalej łącznie „**Dotychczasowa Umowa Dzierżawy**”), na której to części Nieruchomości, zgodnie z postanowieniami Dotychczasowej Umowy Dzierżawy, Dzierżawca wybudował Centrum Handlowe (zdefiniowane poniżej),
- (C) Dotychczasowa Umowa Dzierżawy wygasa z dniem 21 marca 2026 r.,
- (D) Strony pragną na nowo określić zasady współpracy w związku z dzierżawą Przedmiotu Dzierżawy (zdefiniowanym poniżej).

STRONY POSTANAWIAJĄ, co następuje:

1. DEFINICJE

W Umowie Dzierżawy:

Umowa, Dzierżawa lub **Umowa Dzierżawy** oznacza niniejszą umowę Dzierżawy w rozumieniu art. 693 i następane Kodeksu cywilnego, wraz z wszystkimi Załącznikami do niej.

Zmiany oznaczają łącznie Zmiany Istotne oraz Zmiany Nieistotne.

Dni Robocze oznaczają wszystkie dni poza sobotami i dniami ustawowo wolnymi od pracy (w tym niedzielami) na podstawie ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy (t.j. Dz.U. z 19 grudnia 2014 r. nr 90, ze zmianami).

Data Rozpoczęcia oznacza 22 marca 2026 r.

Protokół Inspekcji został zdefiniowany w Punkcie 5.1.

EUR oznacza prawny środek płatniczy krajów członkowskich Unii Walutowej Unii Europejskiej.

Nieruchomość oznacza nieruchomość gruntową o powierzchni 70.890,00 m², stanowiącą działkę gruntu nr 14/1, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KA1K/00034001/6

Przedmiot Dzierżawy oznacza łącznie Teren Dzierżawy oraz Centrum Handlowe.

Teren Dzierżawy oznacza teren składający się z części Nieruchomości o powierzchni 47.488,00 m², obwiedziony fioletową linią na Załączniku 1.

Podmiot Powiązany Dzierżawcy oznacza podmiot kontrolowany bezpośrednio lub pośrednio, lub znajdujący się pod wspólną kontrolą ze współnikiem Dzierżawcy, tj. Auchan Retail International Société Anonyme. Na potrzeby niniejszej definicji termin „kontrola” oznacza posiadanie co najmniej większości (tj. ponad 50%) praw głosu lub kapitału zakładowego podmiotu, lub prawo wyboru większości członków jego zarządu, rady nadzorczej lub innego organu prawnie reprezentującego taki podmiot lub uprawnienie do kierowania lub wyznaczania kierunku zarządzania i polityki danego podmiotu.

Pozostała Część Nieruchomości – oznacza część Nieruchomości niebędącą Terenem Dzierżawy.

PLN oznacza prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej.

Czynsz oznacza podstawowy czynsz miesięczny za Przedmiot Dzierżawy, w wysokości określonej w Punkcie 6.1, podlegający okresowej indeksacji zgodnie z Punktem 6.4, bez Podatku VAT.

Centrum Handlowe oznacza centrum handlowe oraz inne obiekty trwale związane z gruntem wybudowane przez Dzierżawcę na Terenie Dzierżawy zgodnie z Dotychczasową Umową Dzierżawy, o powierzchni użytkowej około 32 594 m², składające się z: hipermarketu, galerii handlowej z butikami, części restauracyjnej, parkingu, strefy dostaw, dróg dojazdowych oraz niezbędnej infrastruktury, w tym wszelkie nakłady oraz ulepszenia Terenu Dzierżawy oraz Przedmiotu Dzierżawy.

Okres Dzierżawy oznacza okres rozpoczynający się w Dacie Rozpoczęcia i kończący się w Dacie Wygaśnięcia.

Data Wygaśnięcia oznacza datę przypadającą 29 lat po Dacie Rozpoczęcia lub datę, w której niniejsza Umowa Dzierżawy wygaśnie na skutek wypowiedzenia lub rozwiązania w inny sposób.

Podatek VAT oznacza podatek od towarów i usług określony w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tj. z 10 maja 2016 r., Dz. U. nr 710, z późn. zm.) i każdy inny podatek o podobnym charakterze zastępujący taki podatek od towarów i usług.

Inne Opłaty mają znaczenie przypisane w Punkcie 7.1.

Podmiot Objęty Sankcjami mają znaczenie przypisane w Punkcie 14.1.

Prawo Budowlane oznacza ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlanego oraz wszelkie akty wykonawcze wydane na podstawie upoważnienia zawartego w ww. ustawie.

Ubezpieczenia Dzierżawcy ma znaczenie określone w Punkcie 12.3.

Wydłużony Okres Dzierżawy ma znaczenie przypisane w Punkcie 4.6(a).

Zmiany Nieistotne oznaczają nakłady (w tym ulepszenia) poniesione przez Dzierżawcę na Przedmiot Dzierżawy po zawarciu niniejszej Umowy określone w Punkcie 11.1.

Zmiany Istotne oznaczają nakłady (w tym ulepszenia) będące zmianami Przedmiotu Dzierżawy wymagające każdorazowej zgody Wyzierżawiającego zgodnie z Punktem 11.3.

2. OŚWIADCZENIA

2.1 Dzierżawca oświadcza, że:

- (a) Dzierżawca nieprzerwanie od 21 marca 1997 r., na podstawie Dotychczasowej Umowy Dzierżawy używa i pobiera pożytki z Przedmiotu Dzierżawy;
- (b) Dzierżawca za zgodą Wyzierżawiającego wybudował na Terenie Dzierżawy Centrum Handlowe;
- (c) Dzierżawca terminowo uiszczał podatek od nieruchomości w prawidłowej wysokości wynikającej z przepisów prawa w odniesieniu do Centrum Handlowego przez cały okres obowiązywania Dotychczasowej Umowy Dzierżawy oraz terminowo składał kompletne deklaracje na podatek od nieruchomości dotyczące Centrum Handlowego;
- (d) Centrum Handlowe zostało wybudowane przez Dzierżawcę zgodnie z prawem na podstawie przysługującego Dzierżawcy prawa do dysponowania nieruchomości i na podstawie ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych, w szczególności decyzji nr 2183 /99 z dnia 29 grudnia 1999 r. o pozwoleniu na budowę hipermarketu. z inwestycjami towarzyszącymi;
- (e) Centrum Handlowe zostało dopuszczone do użytkowania na podstawie ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez Prezydenta Katowic nr 215/00 dnia 24 listopada 2000 r. w sprawie zarejestrowanej pod znakiem nr UAiB –III-BD-7355/25/00 i jest użytkowane przez Dzierżawcę zgodnie z decyzją;
- (f) dla Centrum Handlowego prowadzona jest książka obiektu budowlanego w formie papierowej/elektronicznej, która zawiera wszelkie wymagane przepisami prawa wpisy dokonane przez uprawnione osoby oraz załącznik;
- (g) Centrum Handlowe było i jest utrzymywane w należyтым stanie technicznym stosownie do obowiązujących przepisów prawa oraz użytkowane w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami, a

Dzierżawca jest w posiadaniu kompletnej dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej dotyczących Centrum Handlowego oraz innych dokumentów i decyzji dotyczących obiektów posadowionych na Terenie Dzierżawy;

- (h) Dzierżawca zapewnił sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla Centrum Handlowego, które to świadectwo stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszej Umowy.
- (i) Centrum Handlowe oraz poszczególne jego części podawane były wszelkim kontrolom, których obowiązek przeprowadzenia wynika z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności z Prawa Budowlanego oraz ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorczej technicznym;
- (j) Przedmiot Dzierżawy, w tym Centrum Handlowe, są wolne od jakichkolwiek wad ograniczających przydatność Przedmiotu Dzierżawy do umówionego użytku, z zastrzeżeniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji.

2.2 Strony oświadczają, że Wydierżawiający jest właścicielem Przedmiotu Dzierżawy, m.in., że Centrum Handlowe, tj. wszelkie obiekty, budowle oraz urządzenia i inne rzeczy ruchome, które stały się częścią składową tych obiektów i budowli, z momentem ich połączenia poszczególnych rzecz z nieruchomością, stały się i pozostają własnością Wydierżawiającego. W związku z okresem korzystania z Terenu Dzierżawy na podstawie Dotychczasowej Umowy Dzierżawy, Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń wynikających z wybudowania Centrum Handlowego, tym samym Wydierżawiający może zatrzymać Centrum Handlowe bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej wartości poczynionych nakładów ani zapłaty jakiegokolwiek wynagrodzenia lub odszkodowania za ww. nakłady. Strony potwierdzają, że mimo zrzeczenia się roszczeń o zwrot nakładów, Dzierżawca zachowuje prawo do ich wyłącznej eksploatacji i używania na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej w ramach niniejszej Umowy, a nakłady te pozostają w ewidencji środków trwałych Dzierżawcy jako inwestycja w obcy środek trwały.

2.3 Wydierżawiający oświadcza Dzierżawcy, a Dzierżawca oświadcza Wydierżawiającemu, że (i) jest podmiotem należycie utworzonym i działającym zgodnie z prawem polskim, (ii) posiada wymagane uprawnienia i upoważnienia do zawarcia Umowy Dzierżawy, (iii) posiada wszystkie zatwierdzenia i zgody niezbędne do zawarcia Umowy Dzierżawy oraz (iv) Umowa Dzierżawy z chwilą jej podpisania będzie stanowiła ważne i wiążące go zobowiązanie.

3. DZIERŻAWA

3.1 Wydierżawiający niniejszym wydzierżawia Przedmiot Dzierżawy Dzierżawcy, a Dzierżawca niniejszym bierze w dzierżawę Przedmiot Dzierżawy od Wydierżawiającego na Okres Dzierżawy, na warunkach i zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy Dzierżawy.

4. OKRES DZIERŻAWY

4.1 Okres Dzierżawy wynosi 29 lat od Daty Rozpoczęcia, z zastrzeżeniem możliwości wypowiedzenia niniejszej Umowy zgodnie z jej postanowieniami lub przepisami prawa.

4.2 Do dnia, w którym upłynie 28 rok Okresu Dzierżawy, Dzierżawca może wyrazić, z zastrzeżeniem Punktu 4.3 oraz Punktu 4.4, wolę zawarcia nowej umowy dzierżawy, która umożliwi Dzierżawcy kontynuowanie dzierżawy Przedmiotu Dzierżawy i pobieranie pożytków na warunkach określonych w niniejszej Umowie, z uwzględnieniem zaktualizowanej stawki czynszu wg stanu na dzień upływu Okresu Dzierżawy („Nowa Umowa Dzierżawy”).

4.3 Wolę zawarcia Nowej Umowy Dzierżawca oświadczy pisemnie Wydierżawiającemu, listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, najpóźniej w terminie wskazanym w Punkcie 4.2, wraz ze

- wskazaniem okresu, na jaki Nowa Umowa Dzierżawy powinna zostać zawarta (z zastrzeżeniem Punktu 4.4).
- 4.4 Nowa Umowa Dzierżawy, na warunkach określonych w Punkcie 4.2, zostanie zawarta na okres maksymalnie 10 (dziesięciu) lat.
- 4.5 W przypadku niewyrażenia przez Dzierżawcę woli zawarcia Nowej Umowy Dzierżawy w formie lub w terminie wskazanym w Punkcie 4.3, Wydierżawiający, w terminie do dnia, w którym upływać będzie 28 rok i 6 miesiąc Okresu Dzierżawy, jest uprawniony do złożenia Dzierżawcy żądania dokonania rozbiórki zgodnie z Punktem 16.3. Żądanie, o którym mowa powyżej, zostanie złożone w formie pisemnej (lub w formie równoważnej formie pisemnej) na adres siedziby Dzierżawcy lub oficjalny adres elektroniczny Dzierżawcy do doręczeń (jeżeli taka lub zbliżona forma będzie obowiązywać w dacie składania oświadczenia).
- 4.6 Jeżeli Wydierżawiający złoży Dzierżawcy żądanie dokonania rozbiórki zgodnie z Punktem 4.5:
- (a) Umowa Dzierżawy ulega automatycznemu przedłużeniu na okres 1 roku od Daty Wygaśnięcia z zastrzeżeniem, jednak, że przez okres po upływie Okresu Dzierżawy, Dzierżawca nie jest obowiązany do płacenia Czynnzu (pozostaje natomiast zobowiązany do płacenia Innych Opłat (dalej jako „**Wydłużony Okres Dzierżawy**”));
 - (b) Dzierżawca jest zobowiązany do rozebrania oraz usunięcia Centrum Handlowego z Terenu Dzierżawy oraz Zmian zgodnie z Punktem 16.4 w terminie do dnia upływu Wydłużonego Okresu Dzierżawy.
- 4.7 W przypadku wyrażenia przez Dzierżawcę woli zawarcia Nowej Umowy Dzierżawy w formie oraz w terminie wskazanym w Punkcie 4.3, Strony niezwłocznie przystąpią w dobrej wierze do negocjacji treści Nowej Umowy Dzierżawy. Jeżeli w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia Wydierżawiającemu pisemnego oświadczenia zgodnie z Punktem 4.3 strony nie zawrą Nowej Umowy Dzierżawy, Wydierżawiający jest uprawniony do złożenia żądania rozbiórki zgodnie z Punktem 16.3 i zastosowanie ma Punkt 4.6.

5. POSIADANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

- 5.1 Przedmiot Dzierżawy, w związku z Dotychczasową Umową Dzierżawy, znajduje się w posiadaniu zależnym Dzierżawcy. Strony przeprowadziły inspekcję Przedmiotu Dzierżawy, co zostało potwierdzone protokołem inspekcji (**Protokół Inspekcji**) stanowiącym **Załącznik 2** do Umowy. W związku z faktem, że Centrum Handlowe zostało wzniesione przez Dzierżawcę i znajduje się w jego posiadaniu od momentu jego powstania, strony wyłączają niniejszym rękojmię za wady Przedmioty Dzierżawy.

6. CZYNSZ

- 6.1 Począwszy od Daty Rozpoczęcia, Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu Czynnzu płatny miesięcznie z góry, w terminie do 15 dnia miesiąca, z zastrzeżeniem Punktu 6.5, w wysokości kwoty **3,2195 zł** za metr kwadratowy Przedmiotu Dzierżawy powiększonej o podatek VAT według obowiązującej stawki, tj. łącznie miesięcznie **152.888,93 zł** (sto pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt osiem złote 93/100) powiększone o podatek VAT według obowiązującej stawki.
- 6.2 Dzierżawca wyraża zgodę na dostarczanie faktur w formie elektronicznej, zgodnie z oświadczeniem stanowiącym **Załącznik nr 3** do Umowy - Akceptacja stosowania faktur elektronicznych, z zastrzeżeniem, że w przypadku wystawiania faktur ustrukturyzowanych za pośrednictwem KSeF, doręczenie faktury następuje zgodnie z przepisami ustawy o VAT.

- 6.3 Faktury będą wystawiane najwcześniej pierwszego dnia miesiąca, za który należny jest Czynsz, z zastrzeżeniem Punktu 6.6.
- 6.4 Wyzierżawiający zobowiązuje się wystawić faktury dokumentujące Czynsz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2024 r. o podatku od towarów i usług, w tym – w przypadku objęcia Wyzierżawiającego takim obowiązkiem – w formie faktur ustrukturyzowanych przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF). Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania terminu płatności wynoszącego 14 dni od doręczenia prawidłowo wystawionej faktury zgodnie z Punktem 6.13 lub w przypadku objęcia Wyzierżawiającego obowiązkiem wystawiania faktur ustrukturyzowanych przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) – od dnia wystawienia faktury w KSeF, z zastrzeżeniem pkt 6.5 poniżej.
- 6.5 W przypadku niedotrzymania przez Wyzierżawiającego terminu określonego w Punkcie 6.4, termin płatności określony w punkcie 6.1 ulegnie wydłużeniu o liczbę dni równą liczbie dni opóźnienia Wyzierżawiającego w stosunku do terminu określonego w Punkcie 6.4. Płatność będzie dokonywana w pierwszy wtorek lub czwartek po upływie terminu wskazanego powyżej. Jeżeli będzie to dzień wolny od pracy, płatność zostanie dokonana w kolejnym dniu roboczym.
- 6.6 Faktura dot. Czynszu oraz Innych Opłat za okres od Daty Rozpoczęcia do 30 kwietnia 2026 r. zostanie wystawiona w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy a Czynsz i Inne Opłaty za ten okres zostaną zapłacone przez Dzierżawcę zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy w terminie 14 dni od dnia doręczenia lub wystawienia faktury zgodnie z Punktem 6.4.
- 6.7 Zapłata Czynszu nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wyzierżawiającego w Alior Banku SA. nr **48 2490 0005 0000 4530 6249 4572**, wskazany w wykazie podmiotów prowadzonym zgodnie z art. 96b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, tzw. biała lista. W przypadku braku rachunku rozliczeniowego w wykazie podmiotów (biała lista), Dzierżawca wstrzyma się z zapłatą do czasu wskazania przez Wyzierżawiającego, dla potrzeb płatności, rachunku bankowego wskazanego w wykazie podmiotów (biała lista).
- 6.8 Za datę dokonania płatności wynagrodzenia uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Dzierżawcy.
- 6.9 W przypadku opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia zgodnie z postanowieniami Umowy, Wyzierżawiający upoważniony jest do żądania od Dzierżawcy odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
- 6.10 W przypadku konieczności dokonania korekty faktury, Wyzierżawiający zobowiązuje się do wystawienia niezwłocznie, ale nie dłużej niż w terminie 7 dni kalendarzowych, faktury ustrukturyzowanej korygującej za pośrednictwem KSeF, albo, jeżeli zgodnie z ustawą o VAT, Wyzierżawiający nie jest zobowiązany do wystawiania i udostępniania faktur ustrukturyzowanych za pośrednictwem KSeF, faktury korygującej w postaci papierowej lub elektronicznej i do przesłania jej w tym terminie na adres Dzierżawcy.
- 6.11 Wyzierżawiający ponosi pełną odpowiedzialność za skutki błędów znajdujących się na fakturach, powstałe z niedochowania przez niego należytej staranności. Niedochowanie terminów płatności przez Dzierżawcę na skutek niezgodnego z niniejszym artykułem wystawienia faktury nie stanowi opóźnienia w zapłacie.
- 6.12 Zmiana numeru rachunku bankowego wymaga oryginału oświadczenia podpisanego przez osoby upoważnione do reprezentowania Wyzierżawiającego, pod rygorem nieważności zmiany rachunku bankowego oraz dokonywania zapłaty na dotychczasowy rachunek bankowy Wyzierżawiającego. Na tej podstawie Dzierżawca dokonuje zmiany rachunku bankowego. Oświadczenie powinno zostać przesłane na adres: Auchan Polska sp. z o.o., ul. Puławska 46, 05-500 Piaseczno, Dział Księgowości.

- 6.13 W przypadku wysyłki Faktury papierowej lub noty księgowej Wydzierżawiający zobowiązuje się przesłać na adres Dzierżawcy wskazany w ust. 6.12. Faktury elektroniczne będą wysyłane w postaci elektronicznej na adres email: efaktury@auchan.pl, po wcześniejszym uzgodnieniu z działem księgowości Auchan – kontakt: adres email: crc@auchan.pl.
- 6.14 Czynnosc podlega rocznej indeksacji ze skutkiem od 1 lutego każdego roku przez Okres Dzierżawy na zasadach opisanych poniżej. Pierwsza indeksacja zostanie dokonana w 2027 r., a następnie Czynnosc podlegać będzie corocznej waloryzacji począwszy od stycznia po upływie pełnego roku kalendarzowego następującego po Dacie Rozpoczęcia, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszonego w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku, gdy średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy przekroczy 7%, waloryzacja Czynnoscu będzie następować wg. wskaźnika 7 % powiększonego o 50% nadwyżki aktualnego wskaźnika ponad 7 % (rok do roku). Waloryzacja Czynnoscu według tej zasady nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu. W przypadku ujemnego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Czynnosc pozostanie niezmienny, tj. nie będzie podlegał obniżeniu.
- 6.15 Wydzierżawiający obliczy wysokość Czynnoscu po indeksacji oraz poinformuje pisemnie Dzierżawcę o wzroście, jeżeli taki nastąpi, przed 31 marca każdego roku w Okresie Dzierżawy, z zastrzeżeniem, że Dzierżawca zobowiązany będzie do pokrycia powyższej korekty wstecznie ze skutkiem od 1 lutego.
- 6.16 Ze względu na powyższy mechanizm indeksacji Czynnoscu, Strony niniejszym postanawiają, że do Umowy art. 685¹ Kodeksu cywilnego nie ma zastosowania. Ponadto Strony wyłączają zastosowanie art. 700 Kodeksu cywilnego.
- 6.17 W przypadku zastąpienia PLN walutą EUR, Strony dokonają przeliczenia Czynnoscu i innych należności wynikających z Umowy z zachowaniem wartości obowiązujących na dzień zastąpienia PLN walutą EUR, przeliczonej po kursie wymiany ustalonym przez Narodowy Bank Polski.
- 6.18 W przypadku, gdyby wskaźnik wskazany w Punkcie 6.14 przestał być publikowany, indeksacja będzie następować wg. innego najbardziej zbliżonego oficjalnego wskaźnika.

7. INNE OPŁATY

- 7.1 Poza Czynnoscem, Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Wydzierżawiającemu co miesiąc kwoty stanowiącej równowartość należnego podatku od nieruchomości za Przedmiot Dzierżawy, w terminie płatności Czynnoscu oraz wszelkich innych danin publicznych, które obciążają Wydzierżawiającego z tytułu bycia właścicielem Przedmiotu Dzierżawy (łącznie jako: „**Inne Opłaty**”).
- 7.2 Dzierżawca jest obowiązany doręczyć Wydzierżawiającemu w terminie do dnia 15 stycznia każdego roku kalendarzowego prawidłowe oraz zgodne ze stanem faktycznym zestawienie danych niezbędnych do sporządzenia przez Wydzierżawiającego deklaracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, na podatek od nieruchomości dot. całości Przedmiotu Dzierżawy na dany rok podatkowy, w szczególności obejmujące:
- (a) Wykaz budynków i budowli wchodzących w skład Przedmiotu Dzierżawy wraz z ich wartością stanowiącą podstawę opodatkowania,
 - (b) Powierzchnię użytkową budynków lub ich części oraz budowli lub ich części, podlegających opodatkowaniu oraz wysokościami kondygnacji – zgodnie z kategoryzacją przewidzianą w odpowiednich przepisach dotyczących składania deklaracji za podatek od nieruchomości.

- 7.3 Jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistnieje zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania Przedmiotu Dzierżawy, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca jest obowiązany dostarczyć Wydzierżawiającemu odpowiednio zaktualizowane zestawienie danych, o którym mowa w pkt 7.2 powyżej, w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tego zdarzenia.
- 7.4 Niezależnie od innych obowiązków, Dzierżawca, na wniosek Wydzierżawiającego, w terminie 14 dni, przekaże Wydzierżawiającemu wszelkie dokumenty niezbędne do ustalenia wysokości Innych Opłat oraz będzie w dobrej wierze współpracował z Wydzierżawiającym przekazując mu wszelkie informacje i dokumenty w celu ustalenia wysokości zobowiązania w zakresie podatku od nieruchomości dot. Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności w przypadku kontroli lub innych działań właściwych organów w sposób pozwalający Wydzierżawiającemu terminowo udzielać organom wszelkich wyjaśnień lub uzupełniać dokumentację..
- 7.5 Inne Opłaty, których dotyczy niniejszy Punkt 7, będą powiększane o podatek od towarów i usług wg właściwej stawki, a ich wysokość będzie określona na fakturze obejmującej Czynsz lub innym dokumencie księgowym. Punkt 6 stosuje się odpowiednio do płatności Innych Opłat.

8. MEDIA

- 8.1 Oprócz Czynszu, począwszy od Daty Rozpoczęcia, Dzierżawca będzie pokrywał koszty dostawy i zużycia energii elektrycznej, wody i innych mediów do Przedmiotu Dzierżawy oraz wszelkie koszty gospodarowania odpadami oraz wywozu śmieci, na podstawie umów zawartych bezpośrednio z dostawcami tych mediów.
- 8.2 Z zastrzeżeniem powyższego, w zakresie wody dostarczanej poprzez przyłącze wodociągowe zlokalizowane na Terenie Dzierżawy, stanowiące własność Dzierżawcy, Wydzierżawiający zobowiązuje się do zwrotu Dzierżawcy kosztów faktycznego zużycia wody przez Wydzierżawiającego według stawki zastosowanej przed dostawcą wody oraz wskazań podlicznika, na dotychczasowych zasadach, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT.

9. OGÓLNE WARUNKI PŁATNOŚCI

- 9.1 Czynsz i Inne Opłaty należne Wydzierżawiającemu z tytułu niniejszego Dzierżawy są należne i przypadają do zapłaty zgodnie z Umową Dzierżawy, bez żadnego rabatu, odliczenia, roszczenia wzajemnego lub potrącenia, chyba że Strony uzgodnią inaczej na piśmie.
- 9.2 Do wszystkich płatności należnych Wydzierżawiającemu na podstawie Umowy Dzierżawy zostanie doliczony podatek VAT według obowiązujących stawek.
- 9.3 Strony wyłączają prawo Dzierżawcy do potrącenia wierzytelności Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego z wierzytelnościami Wydzierżawiającego z tytułu Czynszu oraz Innych Opłat, z wyjątkiem możliwości potrącenia należności opisanych w Punkcie 8.2.

10. KORZYSTANIE Z PRZEDMIOTU DZIERŻAWY I OZNAKOWANIE

- 10.1 Dzierżawca jest uprawniony do korzystania z Przedmiotu Dzierżawy na cele prowadzenia Centrum Handlowego.
- 10.2 Dzierżawca ma prawo do umieszczenia na swój koszt znaków, tablic, logo lub innych elementów dot. działalności prowadzonej w Centrum Handlowym na terenie Przedmiocie Dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi na tym obszarze przepisami prawa (w tym prawa miejscowego).

11. ZMIANY PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

- 11.1 Dzierżawca jest uprawniony do dokonywania Zmian Nieistotnych polegających na remontach lub przebudowie (zgodnie z definicjami zawartymi w Prawie Budowlanym) Centrum Handlowego bez zmiany sposobu jego użytkowania, tj. jako wielkopowierzchniowa jednostka handlu detalicznego, pod warunkiem uprzedniego zawiadomienia Wyzierzawiającego na piśmie, wraz z opisem zakresu prac oraz dokumentacją projektową na podstawie której prace będą realizowane, a jeżeli prace wymagają zgłoszenia lub pozwolenia na budowę – wraz z kopią zgłoszenia/wniosku o pozwolenie na budowę oraz zaświadczeniem o braku sprzeciwu właściwego organu architektoniczno-budowlanego lub kopią decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z klauzulą ostateczności i prawomocności, przy czym takie zawiadomienie powinno być doręczone nie później niż 5 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia prac mających na celu dokonanie Zmiany Nieistotnej.
- 11.2 Obowiązek uprzedniego zawiadomienia Wyzierzawiającego, o którym mowa w punkcie 11.1, nie dotyczy Zmian Nieistotnych polegających na pracach prowadzonych przez Dzierżawcę wewnątrz Centrum Handlowego, które zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę ani dokonania zgłoszenia oraz jeżeli wykonanie prace nie spowodują konieczności zgłoszenia do właściwego organu zmiany sposobu użytkowania jakiegokolwiek części Centrum Handlowego.
- 11.3 Dzierżawca nie może dokonywać zmian innych niż opisane w punkcie 11.1 bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiającego (**Zmiany Istotne**), w szczególności Dzierżawca nie może dokonywać zmian powodujących zmianę sposobu korzystania z Przedmiotu Dzierżawy na cele inne niż prowadzenie centrum handlowego lub budowy nowych obiektów a także odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy (zgodnie z definicjami zawartymi w Prawie Budowlanym) istniejącego obiektu budowlanego.
- 11.4 Wyzierzawiający niniejszym udziela Dzierżawcy prawa do dysponowania Przedmiotem Dzierżawy na cele budowlane w zakresie Zmian Nieistotnych. Na pisemny wniosek Dzierżawcy, Wyzierzawiający zobowiązany jest do pisemnego potwierdzenia takiego prawa w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku.
- 11.5 W celu uzyskania zgody na dokonanie Zmian Istotnych Dzierżawca jest obowiązany doręczyć Wyzierzawiającemu kompletną dokumentację projektową zgodną z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności kompletny projekt budowlany – na podstawie, której realizowane będą prace dotyczące danej Zmiany Istotnej. W przypadku udzielenia zgody na realizację Zmiany Istotnej, Wyzierzawiający udzieli Dzierżawcy prawa do dysponowania Przedmiotem Dzierżawy na cele budowlane związane z wnioskowaną Zmianą Istotną,
- 11.6 W przypadku zgłoszenia robót budowlanych lub złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę dotyczących Zmiany, Dzierżawca jest obowiązany doręczyć Wyzierzawiającemu kopię: (1) zgłoszenia robót budowlanych lub wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę; (2) zaświadczenia o braku sprzeciwu w stosunku do zgłoszenia robót budowlanych lub decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z klauzulą ostateczności lub prawomocności; (3) zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie; (4) zaświadczenia o braku sprzeciwu w stosunku do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wraz z klauzulą prawomocności i ostateczności – w terminie 7 dni od dnia otrzymania każdego z tych dokumentów przez Dzierżawcę.
- 11.7 Wszystkie Zmiany zostaną dokonane przez Dzierżawcę na jego wyłączny koszt i ryzyko. Dzierżawca jest zobowiązany zapewnić, aby roboty związane ze Zmianami były prowadzone zgodnie z przepisami prawa, decyzjami administracyjnymi (jeżeli są wymagane), normami zawodowymi mającymi zastosowanie do robót budowlanych, koniecznych do wprowadzenia Zmian oraz zasadami dobrej praktyki i sztuki budowlanej, przez wykonawców i podwykonawców posiadających odpowiednie

doświadczenie i kwalifikacje do przeprowadzenia takich robót oraz że zostaną udokumentowane w sposób kompletny i zgodny z prawem.

12. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY

- 12.1 Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać Przedmiot Dzierżawy w dobrym stanie, z uwzględnieniem jego stanu w Dacie Rozpoczęcia, w tym dokonywania wszelkich napraw Przedmiotu Dzierżawy z uwzględnieniem innych obowiązków określonych w niniejszej Umowie oraz przepisach prawa, jak również zgodnie z warunkami ubezpieczenia Przedmiotu Najmu. Strony zgodnie ustalają, że Wydierżawiający nie jest zobowiązany do dokonywania jakichkolwiek napraw Przedmiotu Dzierżawy, ani jakichkolwiek jego części, a stroną wyłącznie odpowiedzialną za utrzymanie Przedmiotu Dzierżawy jest Dzierżawca.
- 12.2 Dzierżawca jest zobowiązany realizować w stosunku Przedmiotu Dzierżawy wszelkie obowiązki nałożone przepisami prawa, w Okresie Dzierżawy, na właściciela nieruchomości, w tym obowiązki posiadacza nieruchomości określonej w przepisach prawa, w szczególności:
- (a) obowiązki właściciela nieruchomości określone w ustawie z dnia 13 września 1996 r. - o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
 - (b) obowiązki zarządcy dróg wewnętrznych oraz obowiązki właścicieli gruntów przyległych do drogi, w tym zjazdów, określone w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. - o drogach publicznych;
 - (c) obowiązki właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego określone w Prawie Budowlanym oraz w ustawie z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym, w szczególności Dzierżawca jest zobowiązany do prowadzenia dokumentacji techniczno-ruchowej Przedmiotu Dzierżawy oraz do:
 - (i) założenia książki obiektu budowlanego dla wszelkich obiektów znajdujących się na Terenie Dzierżawy
 - (ii) wskazania w książce obiektu budowlanego osoby fizycznej zobowiązanej do prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz do zapewnienia prawidłowego i zgodnego z prawem prowadzenia książki obiektu budowlanego w tym dokonywania wszelkich wymaganych stanem faktycznym i przepisami prawa wpisów do książki obiektu budowlanego;
 - (iii) przechowywania kompletnej dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej dotyczących Centrum Handlowego oraz Zmian oraz innych dokumentów i decyzji dotyczące obiektów posadowionych na Terenie Dzierżawy, a także, w razie potrzeby, instrukcji obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.
- 12.3 Dzierżawca zawrze i będzie utrzymywał przez cały Okres Dzierżawy, na koszt własny i we własnym imieniu, ubezpieczenia majątkowe obejmujące wszystkie niewyłączone szkody majątkowe dotyczące Przedmiotu Dzierżawy do wartości odtworzeniowej, z zastrzeżeniem warunków, fransyz, wyłączeń i limitów przewidzianych w ogólnych warunkach ubezpieczenia zgodnie z warunkami określonymi w polisie stanowiącej **Załącznik 9a** (*Confirmation of Insurance - AXA*), a także ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z sumą gwarancyjną nie niższą niż będąca równowartością w PLN kwoty 5.000.000_ EUR jako łączny limit odpowiedzialności na jedno zdarzenie oraz łącznie na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, zgodnie z zakresem ubezpieczenia stwierdzonym polisą Dzierżawcy, załączoną do niniejszej Umowy jako **Załącznik nr 9b** (*Insurance Certificate – HDI*) (oba ubezpieczenia, których zakresy zostały określone w polisach załączonych jako Załącznik 9 – są dalej łącznie określane jako: „**Ubezpieczenie Dzierżawcy**”). W przypadku gdy polisa Dzierżawcy

nie obejmuje całego Okresu Dzierżawy. Dzierżawca, najpóźniej 40 dni przed wygaśnięciem dotychczasowego okresu ubezpieczenia, przedłoży aktualną polisę lub inne dokumenty potwierdzające obowiązywanie Ubezpieczenia Dzierżawcy w kolejnym okresie aż do końca Okresu Dzierżawy.

12.4 W przypadku zniszczenia Centrum Handlowego bądź jego części:

- (a) Dzierżawca jest zobowiązany odbudować Centrum Handlowe, a Wydierżawiający jest zobowiązany udzielić Dzierżawcy prawa do dysponowania Terenem Dzierżawy na cele budowlane – w celu odbudowania Centrum Handlowego;
- (b) Dzierżawca jest zwolniony z obowiązku płatności Czynnosu:
 - (i) w przypadku częściowego zniszczenia Przedmiotu Dzierżawy - przez okres prowadzenia prac naprawczych, nie dłużej jednak niż przez okres 2 lat – w zakresie zniszczonej części Przedmiotu Dzierżawy, przy czym Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić prace naprawcze bez zbędnej zwłoki;
 - (ii) w przypadku całkowitego zniszczenia Przedmiotu Dzierżawy – przez okres prowadzenia prac odbudowy, nie dłużej niż przez okres 2 lat, przy czym Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić prace odbudowy bez zbędnej zwłoki.

12.5 Dzierżawca zobowiązuje się do zarządzania, obsługi i utrzymania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z dobrą praktyką zarządzania nieruchomościami.

12.6 Zgodność z prawem ochrony środowiska:

- (a) Dzierżawca uzyska i utrzyma w mocy wszelkie licencje, zezwolenia lub pozwolenia na korzystanie ze środowiska niezbędne do użytkowania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z Umową i zapłaci wszelkie opłaty w tym zakresie.
- (b) Dzierżawca odpowiada za wszelkie roboty związane z porządkowaniem, konserwacją, naprawą, wymianą lub zapewnieniem zgodności, które mogą być wymagane zgodnie z jakimkolwiek nowymi przepisami ochrony środowiska lub rozporządzeniami mającymi zastosowanie do Przedmiotu Dzierżawy.
- (c) Dzierżawca przejmie wszelkie ryzyko i zobowiązania z tytułu ochrony środowiska w związku z jego działalnością prowadzoną w Przedmiocie Dzierżawy. Dzierżawca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody wyrządzone środowisku w wyniku prowadzonej przez niego działalności oraz poniesie wszelkie konsekwencje prawne i finansowe zanieczyszczenia Przedmiotu Dzierżawy lub przyległych terenów, które spowodował.

12.7 Dzierżawca uzyska i utrzyma w mocy przez cały Okres Dzierżawy, na własny koszt, odpowiednie licencje, pozwolenia i upoważnienia wymagane obowiązującym prawem do prowadzenia działalności handlowej na Przedmiocie Dzierżawy.

12.8 Dzierżawca jest obowiązany za każdym razem powiadomić Wydierżawiającego o zmianie w zakresie struktury dominacji w rozumieniu definicji ‘spółki dominującej’ zawartej w ustawie z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych najpóźniej w terminie 30 dni od dnia zaistnienia ww. zmiany. W przypadku zmiany w zakresie struktury dominacji, o której mowa w zdanie poprzedzającym, odpowiednie zastosowanie mają Punkt 15.6(d).

12.9 Dzierżawca jest obowiązany udostępnić Przedmiot Dzierżawy i umożliwić inspekcję wszelkich obiektów znajdujących się na Terenie Dzierżawy po uprzednim zawiadomieniu przez

Wydzierżawiającego skierowanym do Dzierżawcy na następujące adresy e-mail: m.dworak@auchan.pl, b.kazmierczak@auchan.pl, a.zawieska@auchan.pl z wyprzedzeniem minimum 5 dni, z wyjątkiem sytuacji nagłych, w którym to przypadku Dzierżawca ma obowiązek udostępnienia niezwłocznie Przedmiotu Dzierżawy i wszelkich obiektów znajdujących się na Terenie Dzierżawy.

13. ZOBOWIĄZANIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

- 13.1 Wydierżawiający wyraża bezwarunkową i nieodwołalną zgodę na sprzedaż w Przedmiocie Dzierżawy alkoholu wszelkiego rodzaju dopuszczonego do sprzedaży w Polsce przez cały Okres Dzierżawy. Na wniosek Dzierżawcy, Wydierżawiający niezwłocznie potwierdzi pisemnie zgodę na sprzedaż alkoholu, przy czym nie później niż w terminie 14 dni.

14. KLAUZULA SANKCYJNA

- 14.1 Każda ze Stron oświadcza, że zgodnie z jej najlepszą wiedzą, na dzień zawarcia niniejszej Umowy Dzierżawy zarówno ona, jak i jej podmioty zależne, dominujące oraz członkowie jej organów oraz osoby działające w jej imieniu i na jej rzecz:

- (a) pozostają w zgodności z przepisami sankcyjnymi wprowadzonymi przez Organizację Narodów Zjednoczonych, Unię Europejską, państwa członkowskie Unii Europejskiej i Europejskiego Obszaru Gospodarczego, Stany Zjednoczone Ameryki Północnej, Zjednoczone Królestwo Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej (dalej: „**Przepisy Sankcyjne**”);
- (b) nie są objęte jakimikolwiek sankcjami, w tym ekonomicznymi, embargami handlowymi lub innymi środkami restrykcyjnymi nałożonymi na podstawie Przepisów Sankcyjnych oraz nie są osobami prawnymi lub fizycznymi, z którymi Przepisy Sankcyjne zabraniają przeprowadzenia transakcji (dalej: „**Podmiot Objęty Sankcjami**”);
- (c) nie są bezpośrednio lub pośrednio własnością lub nie są kontrolowane przez osoby prawne lub fizyczne spełniające kryteria opisane w pkt (b) powyżej;
- (d) nie zamieszkują lub nie posiadają siedziby lub głównego miejsca działalności w państwie objętym Przepisami Sankcyjnymi lub nie są utworzone pod prawem państwa objętego Przepisami Sankcyjnymi;
- (e) nie uczestniczą w żadnym postępowaniu lub dochodzeniu prowadzonym przeciwko nim w związku z naruszeniem jakichkolwiek Przepisów Sankcyjnych.

- 14.2 Każda ze Stron zobowiązuje się, że w okresie obowiązywania Umowy:

- (a) zarówno ona, jak i jej podmioty zależne oraz członkowie jej organów oraz osoby działające w jej imieniu i na jej rzecz będą prowadzić działalność zgodnie z Przepisami Sankcyjnymi;
- (b) jakiegokolwiek przysługujące jej na podstawie Umowy wynagrodzenie nie będzie bezpośrednio lub pośrednio dostępne dla Podmiotu Objętego Sankcjami lub nie zostanie użyte do osiągnięcia korzyści przez Podmiot Objęty Sankcjami, w zakresie, w jakim takie działanie jest niedozwolone na mocy Przepisów Sankcyjnych;
- (c) wszelkie oświadczenia złożone w Punkcie 14.1 pozostaną prawdziwe przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.

- 14.3 W przypadku, gdy którekolwiek oświadczenie złożone w Punkcie 14.1 stanie się nieprawdziwe, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od powzięcia o takim przypadku informacji,

Strona poinformuje, o ile nie będzie to prawnie zakazane, drugą Stronę o każdym takim przypadku oraz o podjętych działaniach zmierzających do przywrócenia prawdziwości takich oświadczeń.

- 14.4 Ponadto, jeżeli wskutek naruszenia zobowiązań określonych w Punkcie 14.1 lub w Punkcie 14.2, druga Strona zostanie poddana jakimkolwiek restrykcjom, sankcjom czy ograniczeniom ze strony podmiotów wymienionych w Punkcie 14.1, druga Strona uprawniona będzie do odszkodowania pokrywającego wszelkie szkody związane z takimi restrykcjami, sankcjami czy ograniczeniami.

15. CESJA I ODDANIE W KORZYSTANIE PODMIOTOM TRZECIM

- 15.1 Dzierżawca jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy Dzierżawy, po uzyskaniu uprzedniej zgody Wydierżawiającego z zastrzeżeniem kolejnych punktów.
- 15.2 W przypadku Podmiotu Powiązanego Dzierżawcy Wydierżawiający nie może odmówić udzielenia zgody bez uzasadnionej przyczyny.
- 15.3 Dzierżawca jest uprawniony do poddzierżawy, najmu lub oddania w korzystanie na innej podstawie prawnej części Centrum Handlowego w celu prowadzenia działalności handlu detalicznego lub usług bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, z zastrzeżeniem Punktu 15.4. Ponadto, Wydierżawiający wyraża zgodę na to, aby Dzierżawca udzielił podmiotom władającym Przedmiotem Dzierżawy na podstawie umowy podnajmu, poddzierżawy lub bezpłatnego używania – dalszej zgody do oddania przez te podmioty części Centrum Handlowego w najem lub podnajem albo dalsze bezpłatne używanie w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Dzierżawca zobowiązuje się zobowiązać Poddzierżawcę w umowach poddzierżawy do umieszczania odpowiednich postanowień mających na celu zakończenie stosunków dalszej poddzierżawy najpóźniej z dniem zakończenia Umowy pomiędzy Wydierżawiającym a Dzierżawcą. Stosunki wynikające z zawartej przez Dzierżawcę umowy o bezpłatne używanie, poddzierżawę lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku dzierżawy na podstawie niniejszej Umowy Dzierżawy.
- 15.4 Dzierżawca nie może przenieść praw i obowiązków wynikających z Umowy Dzierżawy ani poddzierżawić, wynająć lub oddać do korzystania na innej podstawie prawnej Przedmiotu Dzierżawy w jakiegokolwiek części:
- (a) podmiotom będącym obywatelami lub podmiotom niebędącym osobami fizycznymi zarejestrowanymi w którymkolwiek z niżej wymienionych Państw: 1) Federacji Rosyjskiej, (2) Republiki Białorusi, (3) Islamskiej Republiki Iranu; (4) Koreańskiej Republiki Ludowej lub Podmiotem Objętym Sankcjami.
 - (b) podmiotom, których beneficjent rzeczywisty w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, jest obywatelem lub podmiotem zarejestrowanym w którymkolwiek z państw wymienionych w Punkcie 15.4(a).
- 15.5 Dla uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że zgoda, o której mowa w niniejszym artykule, nie jest wymagana w przypadku przeniesienia praw lub obowiązków wynikających z Umowy pomiędzy podmiotami należącymi do tej samej grupy kapitałowej co Dzierżawca o ile: (1) przeniesienie to nie skutkuje zmianą beneficjenta rzeczywistego Dzierżawcy ani (2) objęciem kontroli przez podmiot spoza tej grupy kapitałowej oraz (3) wskutek przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy nie dojdzie do naruszenia Punktu 14 oraz Punktu 15.4 .
- 15.6 W każdym przypadku cesja praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy Dzierżawy będzie skuteczna z momentem doręczenia Wydierżawiającemu:

- (a) polisy ubezpieczeniowy potwierdzające zawarcie umów ubezpieczenia zawartych przez podmiot, który wstąpił w prawa i obowiązku Dzierżawcy, na warunkach odpowiadających warunkom określonym w niniejszej umowie;
 - (b) oświadczenia o poddaniu się egzekucji, na warunkach określonych w Punkcie 21.1(a), złożonego przez podmiot, który wstąpił w prawa i obowiązku Dzierżawcy;
 - (c) oświadczenia o poddaniu się egzekucji, na warunkach określonych w Punkcie 21.1(b), złożonego przez podmiot, który wstąpił w prawa i obowiązku Dzierżawcy;
 - (d) bezwarunkowej, nieodwołalnej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej banku z siedzibą na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, wskazującej Wydierżawiającego jako beneficjenta, na kwotę stanowiącą równowartość sumy Czynnów oraz Innych Opłat i podatku VAT od tych kwoty za 3 (słownie: trzy) miesiące („**Gwarancja Bankowa**”). Gwarancja Bankowa będzie przewidywać możliwość przenoszenia praw z niej wynikających na nabywców Przedmiotu Dzierżawy oraz na rzecz banków i innych instytucji finansowych udzielających kredytu lub pożyczki Wydierżawiającemu oraz będzie obowiązywać przez cały Okres Dzierżawy. Gwarancja Bankowa może zostać zastąpiona kaucją gotówkową wpłaconą przez Dzierżawcę na rachunek bankowy Wydierżawiającego („**Kaucja**”). Kwota Kaucji odpowiadać będzie kwocie Gwarancji Bankowej określonej powyżej, a wszelkie postanowienia niniejszej Umowy Dzierżawy dotyczące Gwarancji Bankowej będą miały odpowiednie zastosowanie do Kaucji.
- 15.7 Punkt 15.6(d) nie ma zastosowania w przypadku przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na Podmiot Powiązany z Dzierżawcą.

16. ZWROT PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

- 16.1 Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń wynikających z dokonanych Zmian, tym samym Wydierżawiający może zatrzymać Zmiany bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej wartości poczynionych nakładów ani zapłaty jakiegokolwiek wynagrodzenia lub odszkodowania za ww. nakłady, z zastrzeżeniem Punktu 16.6.
- 16.2 Z zastrzeżeniem Punktu 16.3, nie później niż w Dacie Wygaśnięcia (lub w dniu wcześniejszego wypowiedzenia Umowy Dzierżawy) Dzierżawca:
- (a) opuści i odda Wydierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w takim samym stanie, w jakim istniał w Dacie Rozpoczęcia, z uwzględnieniem normalnego zużycia oraz Zmian dokonanych zgodnie Umową;
 - (b) usunie z Przedmiotu Dzierżawy cały swój majątek ruchomy.
- 16.3 Niezależnie od uprawnienia określonego w Punkcie 16.1, wg wyboru Wydierżawiającego, Wydierżawiający jest uprawniony do żądania dokonania przez Dzierżawcę rozbiórki Centrum Handlowego oraz Zmian oraz usunięcia przez Dzierżawcę wszelkich elementów Centrum Handlowego oraz Zmian z Nieruchomości.
- 16.4 W przypadku skorzystania przez Wydierżawiającego z uprawnienia określonego w Punkcie 16.3 Dzierżawca jest obowiązany na własny koszt oraz ryzyko uzyskać wszelkie, prawem wymagane decyzje, uzgodnienia, opinie, zgody oraz wszelkie inne akty lub umowy - niezbędne do rozbiórki Centrum Handlowego, Zmian oraz wszelkich ich części oraz do dokonania rozbiórki, demontażu i usunięcia wszelkich części Centrum Handlowego i Zmian w terminie 1 roku i 6 miesięcy. W terminie określonym w zdaniu poprzednim, Dzierżawca jest obowiązany przekazać Wydierżawiającemu kompletną dokumentację rozbiórki Centrum Handlowego oraz Zmian, obejmującą w szczególności

kompletny wniosek o wydanie pozwolenia na rozbiórkę oraz decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę wraz z klauzulą prawomocności i ostateczności.

- 16.5 W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Dzierżawcę zobowiązania określonego w Punkcie 16.4 Wydzierżawiający, po wcześniejszym zawiadomieniu Dzierżawcy, ma prawo samodzielnie wykonać prace niezbędne do rozbiórki Centrum Handlowego i Zmian oraz ich usunięcia z Terenu Dzierżawy na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
- 16.6 W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego, Zmiany mogą zostać przekazane przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości rynkowej w chwili zwrotu Przedmiotu Dzierżawy, z zastrzeżeniem Punktu 16.3. W przypadku określonym w zdaniu poprzednim, Strony dokonają odrębnych ustaleń umownych dotyczących wartości tych Zmian i sposobu ich rozliczenia. Wartość Zmian, jak również określenie szkód poniesionych przez Dzierżawcę w przypadku określonym w niniejszym Punkcie 16.6, zostanie oparta o wyliczenia uprawnionych rzeczoznawców w ramach współpracy z jednym z podmiotów z następujących grup międzynarodowych: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, Savills. W przypadku, gdy wybór rzeczoznawcy spośród podmiotów wskazanych powyżej nie będzie możliwy (w szczególności z uwagi na zaprzestanie działalności przez te podmioty), każda ze Stron wyznaczy po jednym uprawnionym rzeczoznawcy, a wyznaczeni w ten sposób rzeczoznawcy wspólnie wybiorą trzeciego rzeczoznawcę, którego wyliczenia będą wiążące dla Stron.
- 16.7 Dzierżawca najpóźniej w Dacie Wygaśnięcia przekaze Wydzierżawiającemu dokumentację budowy, dokumentację powykonawczą oraz wszelkie inne dokumenty projektowe i techniczne, jak również decyzje dotyczące Centrum Handlowego lub Zmian, w tym, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.
- 16.8 Strony sporządzą pisemny protokół zdawczo-odbiorczy szczegółowo opisujący stan Przedmiotu Dzierżawy w Dacie Wygaśnięcia (lub w dacie wcześniejszego wypowiedzenia Umowy), który musi zostać podpisany w Dacie Wygaśnięcia (lub w dacie wcześniejszego wypowiedzenia Umowy) lub najszybciej jak to możliwe po Dacie Wygaśnięcia (lub po wcześniejszym wypowiedzeniu Umowy). W przypadku skorzystania przez Wydzierżawiającego z uprawnienia określonego w Punkcie 16.3, w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego z wyprzedzeniem przynajmniej 7 dni, Strony dodatkowo sporządzą pisemny protokół zdawczo-odbiorczy szczegółowo opisujący stan Przedmiotu Dzierżawy po upływie terminu do wykonania rozbiórki określonego w Punkcie 16.4.
- 16.9 Postanowienia niniejszego Punktu 16 będą również wiążące dla Stron po Dacie Wygaśnięcia (lub po wcześniejszym wypowiedzeniu Umowy Dzierżawy).

17. ODPOWIEDZIALNOŚĆ DZIERŻAWCY

- 17.1 Dzierżawca jako podmiot uprawniony do korzystania z Przedmiotu Dzierżawy od 21 marca 1997 r. (data przekazania Dzierżawy Terenu Dzierżawy), który zabudował Teren Dzierżawy Centrum Handlowym, jest w stosunku do Przedmiotu Dzierżawy zarządcą obiektu budowlanego w rozumieniu Prawa Budowlanego.
- 17.2 Dzierżawca, na zasadzie gwarancyjnej, nieodwołalnie i bezwarunkowo zwalnia Wydzierżawiającego z jakiegokolwiek odpowiedzialności oraz zobowiązuje zwolnić z obowiązku świadczenia Wydzierżawiającego na rzecz jakichkolwiek wierzycieli lub obowiązku zapłaty kar, opłat i innych należności publicznoprawnych oraz zobowiązuje się pokryć wszelkie udokumentowane koszty poniesione przez Wydzierżawiającego wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy oraz na zasadzie gwarancyjnej zobowiązuje się naprawić wszelkie szkody oraz pokryć wszelkie koszty poniesione przez Wydzierżawiającego w związku z powyższym, z zastrzeżeniem Punktu 17.3.

- 17.3 Postanowienia Punktu 17.2 nie mają zastosowania do roszczeń Wydierżawiającego wynikających ze sposobu rozliczania podatku od nieruchomości za okres obowiązywania Dotychczasowej Umowy Dzierżawy, w szczególności Wydierżawiający nie będzie dochodził od Dzierżawcy zwrotu kwot podatku od nieruchomości, odsetek ani kosztów związanych z ewentualną zaległością podatkową za ten okres, o ile podatek od Przedmiotu Dzierżawy był w tym czasie faktycznie odprowadzany do właściwego organu podatkowego przez Dzierżawcę w prawidłowej wysokości. Dzierżawca odpowiada wobec Wydierżawiającego natomiast za zaległości oraz odsetki wynikające z nieprawidłowego zadeklarowania wysokości podatku lub braku wpłaty podatku w prawidłowej wysokości.
- 17.4 W przypadku, gdyby właściwy organ wezwie Wydierżawiającego do zapłaty podatku od nieruchomości za okres poprzedzający datę zawarcia niniejszej umowy zastosowanie będą miały poniższe przepisy.
- (a) Wydierżawiający powiadomi niezwłocznie Dzierżawcą o kwocie zaległości podatkowej.
 - (b) Dzierżawca zobowiązuje się:
 - (i) współpracować w dobrej wierze w zakresie dostarczenia Wydierżawiającemu wszelkich informacji niezbędnych z punktu widzenia podatnika podatku od nieruchomości
 - (ii) niezwłocznie wystąpić o zwrot zapłaconego podatku od nieruchomości dot. Przedmiotu Dzierżawy (po uprzednim uzgodnieniu stanowiska z Wydierżawiającym oraz zatwierdzeniu przez Wydierżawiającego treści pisma o zwrot kwot uiszczonych tytułem nienależnego (od Dzierżawcy) podatku od nieruchomości dot. Przedmiotu Dzierżawy);
 - (iii) niezwłocznie informować Wydierżawiającego o wszelkiej korespondencji otrzymywanej od organu rozpatrującego wnioski o zwrot kwot uiszczonych tytułem nienależnego (od Dzierżawcy) podatku od nieruchomości dot. Przedmiotu Dzierżawy;
 - (iv) konsultować z Wydierżawiającym treść wszelkich pism dot. zwrotu o zwrot kwot uiszczonych tytułem nienależnego (od Dzierżawcy) podatku od nieruchomości dot. Przedmiotu Dzierżawy;
 - (v) w terminie 14 dni od dnia otrzymania zwrotu kwot zapłaconych tytułem podatku od nieruchomości dot. Przedmiotu Dzierżawy lub od dnia zaliczenia tych kwot na poczet innych zobowiązań Dzierżawcy – zwrócić Wydierżawiającemu kwotę nienależnego podatku od nieruchomości dot. Przedmiotu Dzierżawy.
 - (c) O ile będzie to dopuszczalne przepisami prawa, Strony, jako alternatywa dla rozwiązania opisanego w Punkcie (b), będą w dobrej wierze współdziałać w celu spowodowania zaliczenia kwot zapłaconych przez Dzierżawcę tytułem podatku od Nieruchomości na poczet zaległości podatkowych Wydierżawiającego dot. podatku od nieruchomości za Przedmiot Dzierżawy za okres poprzedzający zawarcie niniejszej Umowy.

18. WYPOWIEDZENIE UMOWY PRZEZ WYDIERŻAWIAJĄCEGO

- 18.1 Niezależnie od innych przyczyn wypowiedzenia umowy określonych w Umowie Dzierżawy (w szczególności w Punkcie 18.3) lub w przepisach obowiązującego prawa, Umowa Dzierżawy może zostać wypowiedziana przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym, z zastrzeżeniem wystosowania przez Wydierżawiającego do Dzierżawcy pisemnego zawiadomienia określającego 14

- dniowy okres na usunięcie naruszenia, który upłynął bezskutecznie, w przypadku gdy Dzierżawca spóźnia się z zapłatą Czynszu o wartości stanowiącej równowartość Czynszu za co najmniej dwa pełne okresy Dzierżawy, pomimo doręczenia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego pisemnego zawiadomienia o zaległości.
- 18.2 W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę innych postanowień Umowy niż wskazane w ust. 18.1 powyżej, Wydierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy dopiero przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
- (a) uprzednim doręczeniu Dzierżawcy pierwszego wezwania do zaprzestania naruszeń lub usunięcia ich skutków, z wyznaczeniem terminu nie krótszego niż 14 dni;
 - (b) następnie, w razie bezskutecznego upływu tego terminu, doręczeniu Dzierżawcy drugiego, ostatecznego wezwania, zawierającego jednoznaczną informację o zamiarze wypowiedzenia Umowy w przypadku dalszego naruszania jej postanowień, z wyznaczeniem dodatkowego terminu nie krótszego niż 14 dni;
 - (c) bezskutecznym upływie terminu wskazanego w drugim wezwaniu.
- 18.3 Tryb, o którym mowa w ust. 18.2 znajduje zastosowanie w szczególności w przypadku zaistnienia któregokolwiek z następujących zdarzeń:
- (a) Dzierżawca dokonał Zmiany Istotnej bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego oraz nie usunął skutków takiego naruszenia pomimo uprzedniego wezwania w trybie określonym w Punkcie. 18.2 powyżej
 - (b) Dzierżawca naruszył przepisy niniejszej Umowy określonym w Punkcie 14 [Klauzula Sankcyjna];
 - (c) Dzierżawca naruszył przepisy niniejszej Umowy określonym w Punkcie 15 [Cesja i oddanie w korzystanie podmiotom trzecim].
- 18.4 Strony zastrzegają dla wypowiedzenia Umowy Dzierżawy przez Wydierżawiającego formę pisemną z podpisami notarialnie poświadczonymi.

19. WYPOWIEDZENIE UMOWY PRZEZ DZIERŻAWCĘ

- 19.1 Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę Dzierżawy w przypadkach przewidzianych w kodeksie cywilnym oraz w sytuacji, gdy:
- a) Wskutek wystąpienia okoliczności zewnętrznych, niezależnych od Stron i niemożliwych do przewidzenia w dniu zawarcia Umowy w wyniku zmiany przepisów prawa, korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z Umową, w szczególności prowadzenie na Przedmiocie Dzierżawy Centrum Handlowego lub korzystanie z niego stało się obiektywnie niemożliwe przez okres co najmniej 2 miesiące, a Strony – pomimo – podjęcia próby polubownego wyjaśnienia sytuacji – nie uzgodniły sposobu dalszego wykonywania Umowy;
 - b) Dzierżawca, pomimo dochowania należytej staranności, z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Wydierżawiającego nie otrzymał koncesji na sprzedaż alkoholu.
- 19.2 Strony zastrzegają dla wypowiedzenia Umowy Dzierżawy przez Dzierżawcę formę pisemną z podpisami notarialnie poświadczonymi.

20. PIERWOKUP

- 20.1 Wydzierżawiający ustanawia na rzecz Dzierżawy prawo pierwokupu Przedmiotu Dzierżawy, które wygaśnie wraz z wygaśnięciem (rozwiązaniem) niniejszej umowy. Dzierżawca złoży wniosek o wpis do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości o wpis prawa pierwokupu Przedmiotu Dzierżawy na rzecz Dzierżawcy. Prawo pierwokupu będzie wykonywane stosownie do uregulowań kodeksu cywilnego.
- 20.2 W przypadku zamiaru sprzedaży Przedmiotu Dzierżawy lub Pozostałej Części Nieruchomości, Wydzierżawiający dokona geodezyjnego podziału Nieruchomości celem umożliwienia Dzierżawcy wykonania prawa pierwokupu w stosunku do Przedmiotu Dzierżawy, zgodnie z niniejszym Punktem 20 lub rozporządzenia Pozostałą Częścią Nieruchomości, bez uszczerbku dla prawa pierwokupu przysługującego Dzierżawcy w stosunku do Przedmiotu Dzierżawy. Przy geodezyjnym podziale Nieruchomości strony dopuszczają przesunięcia wschodniej granicy Terenu Dzierżawy do 2 m.
- 20.3 W związku z faktem, że wolą stron jest, aby wszelkie prawa Dzierżawcy, w tym prawo pierwokupu, dotyczyło wyłącznie Przedmiotu Dzierżawy i nie obciążało Pozostałego Terenu Nieruchomości, Dzierżawca udziela niniejszym zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Pozostałej Części Nieruchomości (z uwzględnieniem Punktu 20.2), tj. bez obciążenia Pozostałej Części Nieruchomości jakimkolwiek prawami wynikającymi z niniejszej Umowy Dzierżawy w szczególności prawem pierwokupu. Niezależnie od powyższego Dzierżawca przekaze Wydzierżawiającemu dokument obejmujący oświadczenie o zgodzie na bezobciążeniowe wyodrębnienie Pozostałej Części Nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr do niniejszej Umowy.
- 20.4 W przypadku gdy Dzierżawca:
- (a) Złoży Wydzierżawiającemu pisemne oświadczenie o rezygnacji z prawa pierwokupu albo
 - (b) Nie wykona prawa pierwokupu w terminie przewidzianym w Kodeksie cywilnym po doręczeniu mu zawiadomienia o treści umowy sprzedaży,

- prawo pierwokupu Dzierżawca wygasa, a Wydzierżawiający będzie uprawniony do żądania niezwłocznego złożenia przez Dzierżawcę oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie prawa pierwokupu z księgi wieczystej, a w razie braku złożenia takiego oświadczenia – do dokonania wykreślenia na podstawie oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie prawa pierwokupu z księgi wieczystej złożone u notariusza, którego wzór stanowi załącznik nr 10 do niniejszej Umowy.

21. ZABEZPIECZENIE WYKONANIA POSTANOWIEŃ NINIEJSZEJ UMOWY PRZEZ DZIERŻAWCĘ

- 21.1 W celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia Wydzierżawiającemu w dniu zawarcia niniejszej Umowy Dzierżawy:
- (a) oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego co do wydania Przedmiotu Dzierżawy w razie wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Dzierżawy, zgodnego ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 6**.
 - (b) oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 ust. 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 1.900.000 zł (słownie: jeden milion dziewięćset tysięcy) - obejmującego obowiązek zapłaty wszelkich należności wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności Czynszu oraz Innych Opłat powiększonych o należny podatek VAT wraz z należnościami ubocznymi, w szczególności odsetkami oraz kosztami dochodzenia należności, w tym kosztami sądowymi, zgodnego ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 8** do

niniejszej umowy, przy czym w treści ww. oświadczenia terminem, do którego można będzie wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności będzie 31 grudnia 2057 roku.

22. ZAWIADOMIENIA

Zawiadomienia będą sporządzane na piśmie i doręczane przez jedną Stronę drugiej Stronie w dowolny z następujących sposobów: (a) osobiście, (b) kurierem, (c) listem poleconym (za potwierdzeniem odbioru), na następujące adresy:

(a) Wyzierżawiający:

DTŚ Spółka Akcyjna

adres: Mieszka I nr 10, 40-877 Katowice

E-mail: sekretariat@dts-sa.pl

Do wiadomości: _____

(b) Dzierżawca:

Auchan Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

adres: Puławska 46, 05-500 Piaseczno

E-mail: _____

Do wiadomości: _____

Każda ze Stron powinna powiadomić drugą Stronę o zmianie adresu na piśmie, zmiana nie wymaga zmiany Umowy Dzierżawy i jest skuteczna z chwilą doręczenia zawiadomienia drugiej Stronie.

23. KODEKS ETYKI HANDLOWEJ

23.1 W celu zapewnienia poszanowania zasad etycznego postępowania w ramach wzajemnych relacji biznesowych związanych z realizacją Umowy, każda ze Stron przyjmuje do wiadomości i zobowiązuje się przestrzegać postanowień „Kodeksu Etyki Handlowej”, stanowiącego **Załącznik nr 7** do niniejszej Umowy, dostępnego na stronie internetowej auchan.pl pod adresem: <https://www.auchan.pl/pl/dla-klienta/nasze-wartosci/dzialamy-odpowiedzialnie>, który został dodatkowo przesłany mailowo Wyzierżawiającemu przez przedstawiciela Dzierżawcy.

23.2 Strony informują niniejszym, że w przypadku wystąpienia ewentualnych nieprawidłowości (zachowań niezgodnych z prawem lub zasadami etyki) możliwe jest ich zgłoszenie za pośrednictwem:

w przypadku Dzierżawcy - platformy Whispli dostępnej na stronie: <https://auchan-retail.com/speakup>,

w przypadku Wyzierżawiającego - sekretariat@dts-sa.pl

24. DANE OSOBOWE

24.1 Strony będą udostępniać sobie nawzajem w niezbędnym zakresie dane osobowe osób odpowiedzialnych za nawiązanie i realizację Umowy, w szczególności pracowników czy osób reprezentujących Stronę. Strona, której dane zostaną udostępnione, staje się ich administratorem i ma obowiązek przetwarzać dane zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych; dalej RODO).

24.2 Strony potwierdzają, że posiadają odpowiednią podstawę prawną do udostępniania danych osobowych.

- 24.3 Zasady przetwarzania danych osobowych osób, których dane zostaną udostępnione, zostały opisane w klauzuli informacyjnej stanowiącej **Załącznik nr 4** do Umowy. Wyzierzawiający zobowiązuje się przedstawić osobom, których dane udostępni, klauzulę informacyjną o treści zgodnej z załącznikiem.

25. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 25.1 Wyzierzawiający nie wyraża zgody na ujawnianie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości lub jakiegokolwiek jej części, jakiegokolwiek praw wynikających z umów zawieranych przez Dzierżawcę z innymi podmiotami. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić, aby żaden podmiot, z którym Dzierżawca ma zawartą umowę dot. Nieruchomości nie składał wniosków dot. ujawnienia jakiegokolwiek praw w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości lub jakiegokolwiek jej części oraz zobowiązuje się wskazywać we wszelkich umowach z innymi podmiotami dot. Przedmiotu Dzierżawy, które zostaną zawarte po dacie zawarcia niniejszej Umowy, na brak zgody Wyzierzawiającego oraz Dzierżawcy na ujawnienie praw z takich umów w księgach wieczystych a wszelkie tego typu umowy będą zawierać zobowiązania do nieskładania wniosków o wpis do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości lub jakiegokolwiek jej części.
- 25.2 Strony zachowają poufność informacji otrzymanych od drugiej Strony podczas negocjacji i obowiązywania Umowy Dzierżawy oraz jej postanowień i warunków. Przekazania kopii Umowy Dzierżawy bankom, które udzieliły lub rozważają udzielenie kredytu Wyzierzawiającemu dla celów finansowania jego działalności lub potencjalnym nabywcom Przedmiotu Dzierżawy lub jego części nie uznaje się za naruszenie powyższego postanowienia przez Wyzierzawiającego. Strony mogą ujawnić swoje egzemplarze Umowy spółkom powiązanym oraz doradcom prawnym, podatkowym, ubezpieczeniowym lub doradcom biznesowym. Ujawnienie Umowy Dzierżawy lub innych informacji, o których mowa w niniejszym Punkcie, innym osobom niż wymienione powyżej, wymaga pisemnej zgody drugiej Strony. Klauzula poufności obowiązuje w okresie obowiązywania Umowy Dzierżawy, a także przez okres 24 (dwudziestu czterech) miesięcy po jej wygaśnięciu.
- 25.3 Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy Dzierżawy przewiduje zobowiązanie Dzierżawcy do wykonania pewnej czynności (np. naprawy szkód lub przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do poprzedniego stanu) i Dzierżawca nie wykona tej czynności w okresie wskazanym w Umowie Dzierżawy lub w pisemnym żądaniu dostarczonym Dzierżawcy przez Wyzierzawiającego, Wyzierzawiający może wykonać odpowiednie prace na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez uzyskania dodatkowego upoważnienia sądowego. W takim przypadku Dzierżawca zwróci Wyzierzawiającemu wszelkie koszty poniesione przez Wyzierzawiającego w związku z takim wykonaniem zastępczym w terminie 14 dni po otrzymaniu faktury VAT lub pisemnego wezwania do zapłaty od Wyzierzawiającego.
- 25.4 Opóźnienie w wykonaniu lub niewykonanie przez Stronę jakiegokolwiek prawa przysługującego jej na podstawie Umowy Dzierżawy nie stanowi zrzeczenia się tego prawa. Strona może zrzec się swoich praw wynikających z Umowy Dzierżawy jedynie na piśmie, wskazując prawo, którego zrzeczenie dotyczy.
- 25.5 Tytuły paragrafów zostały dodane jedynie dla wygody i nie ograniczają ani nie narzucają interpretacji ich treści.
- 25.6 Wszelkie zmiany lub modyfikacje Umowy Dzierżawy muszą być dokonane w formie pisemnej i podpisane przez Strony, pod rygorem nieważności, chyba że Umowa Dzierżawy stanowi inaczej. Dla uniknięcia wątpliwości zmiany Umowy nie wymaga indeksacja.
- 25.7 Wszelkie spory wynikające z Umowy Dzierżawy będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Wyzierzawiającego.

- 25.8 W przypadku, gdy dla dokonania jakiegokolwiek czynności na podstawie Umowy Dzierżawy wymagana będzie zgoda lub oświadczenie Wydierżawiającego, taka zgoda lub oświadczenie musi być wyrażone na piśmie, pod rygorem nieważności. Powyższe postanowienie nie dotyczy spraw związanych z codziennym korzystaniem z Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę, które będą uzgadniane na bieżąco przez upoważnionych przedstawicieli Stron.
- 25.9 Umowa Dzierżawy została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
- 25.10 Każda Strona ponosi własne koszty obsługi prawnej, związane ze sporządzeniem i zawarciem Umowy Dzierżawy.
- 25.11 Załączniki stanowią integralną część Umowy Dzierżawy. W przypadku jakiegokolwiek sprzeczności pomiędzy brzmieniem Umowy Dzierżawy i któregośkolwiek z Załączników, rozstrzygające będą postanowienia Umowy Dzierżawy.
- 25.12 Umowa Dzierżawy oraz Załączniki do niej stanowią całość umowy pomiędzy Stronami i zastępują wszystkie uprzednie ustne lub pisemne umowy i porozumienia pomiędzy Stronami w przedmiocie Umowy.
- 25.13 Osoby podpisujące Umowę Dzierżawy w imieniu Dzierżawcy i Wydierżawiającego niniejszym oświadczają i zapewniają się nawzajem, że mają pełną zdolność do czynności prawnych oraz są w pełni uprawnione i upoważnione zgodnie z dokumentami założycielskimi (odpowiednio) Dzierżawcy i Wydierżawiającego do zawarcia Umowy Dzierżawy na zasadach, warunkach i zgodnie z postanowieniami zawartymi w Umowie Dzierżawy.
- 25.14 Prawem właściwym Umowy Dzierżawy jest prawo polskie.

Podpisy stron:

W imieniu Wydierżawiającego:

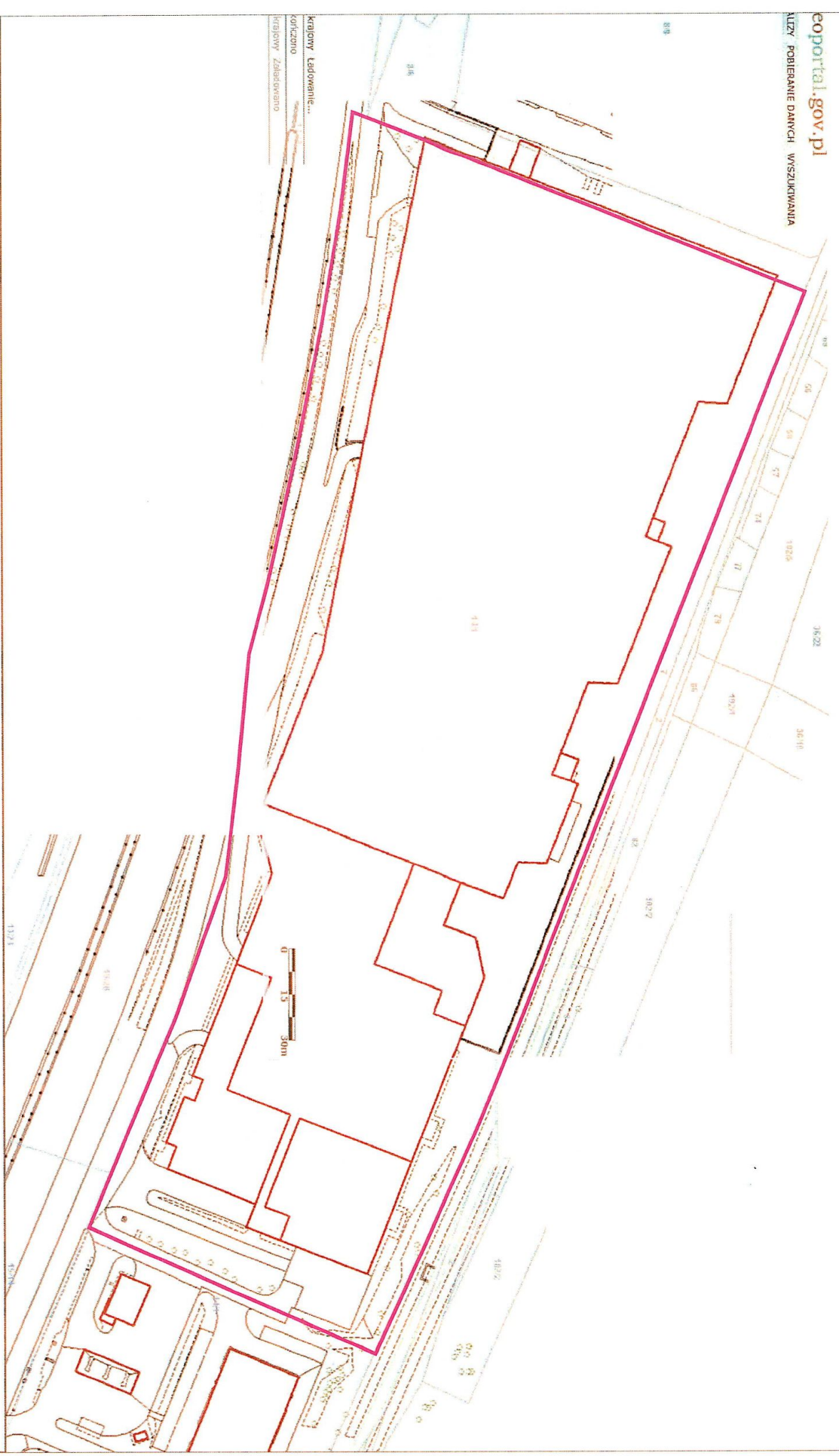
W imieniu Dzierżawcy:

Rafał Godula – Prezes Zarządu

Dobiesław Zawieska – Pełnomocnik

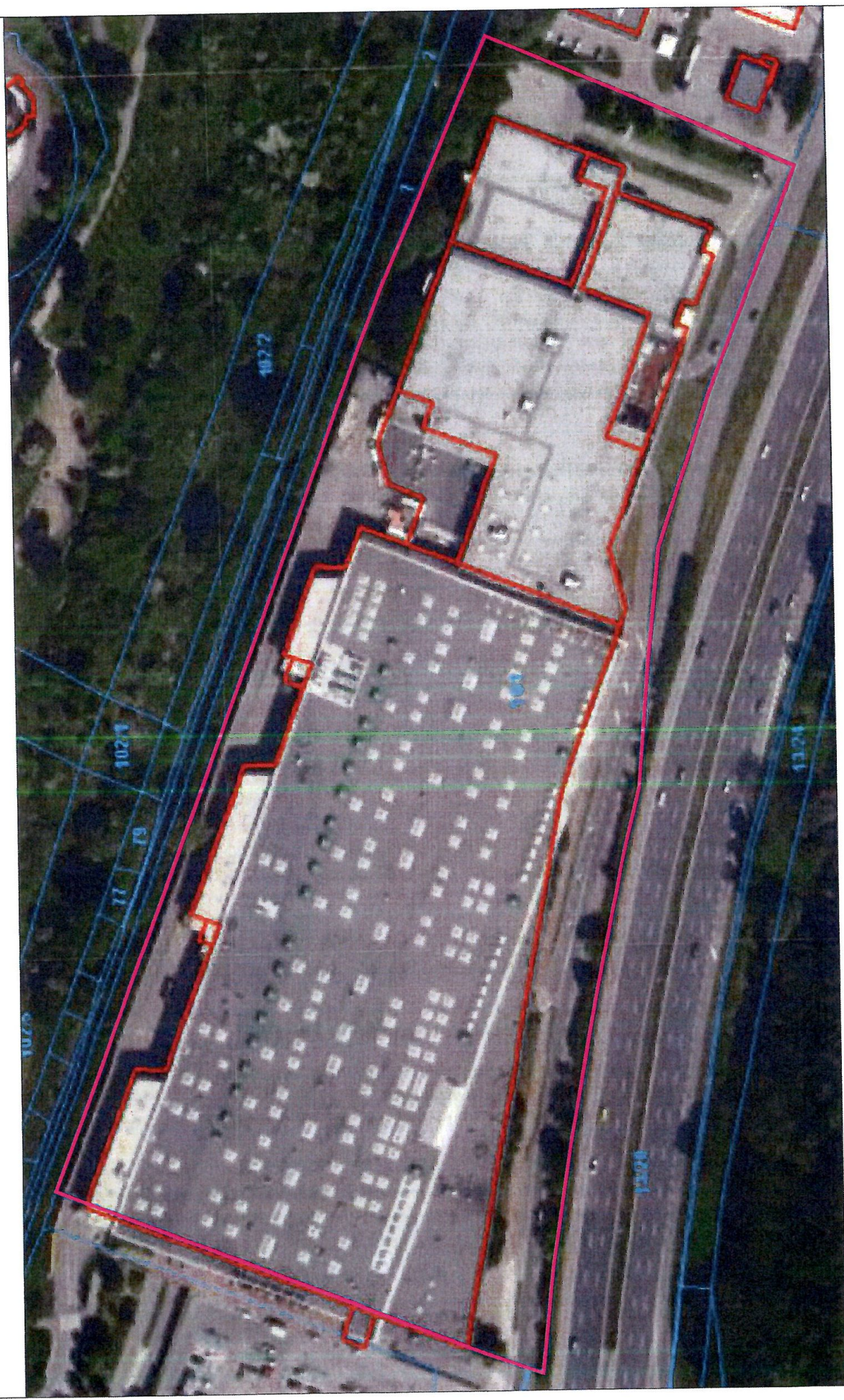
ZAŁĄCZNIK 1 (a)

eoportal.gov.pl
ALTYZ POBIERANIE DANYCH WYSZUKIWANIA



PRZEDMIOT DZIERŻAWY

ZAŁĄCZNIK 1 (b)



PRZEDMIOT DZIERŻAWY



ZAŁĄCZNIK NR 2

PROTOKÓŁ INSPEKCJI STANU PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

W nawiązaniu do Umowy Dzierżawy, którą wskazane poniżej Strony planują zawrzeć do końca marca 2026, pomiędzy:

- 1) **DTŚ SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Katowicach, ul. Mieszka I nr 10, 40-877 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice–Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000027591, Kapitał Zakładowy: 2.461.000 PLN wpłacony w całości, NIP: 634-001-25-19, zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”, reprezentowaną przez Agnieszkę Staszyk – Kierownika Działu Administracji posiadającej Pełnomocnictwo do wszelkich czynności związanych z przeprowadzeniem inspekcji stanu Przedmiotu Dzierżawy

a

AUCHAN POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Piasecznie, ul. Puławska 46, 05-500 Piaseczno, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000032892, NIP 5260309174, REGON 010001888, o kapitale zakładowym w wysokości: 906.928.900 PLN, zwaną dalej „**Dzierżawcą**”, reprezentowaną przez Ireneusza Nowaka – umocowanego do samodzielnej reprezentacji tej Spółki;

Wydzierżawiający i Dzierżawca zwani są dalej łącznie „**Stronami**”, a każdy z osobna „**Stroną**”

(dalej jako „**Umowa Dzierżawy**”).

§ 1. Cel i charakter Protokołu

1. Strony oświadczają, że Przedmiot Dzierżawy (zdefiniowany poniżej) – w związku z Dotychczasową Umową Dzierżawy łączącą Strony – znajduje się w posiadaniu zależnym Dzierżawcy, a zawarcie Umowy Dzierżawy nie powoduje faktycznego wydania ani ponownego objęcia Przedmiotu Dzierżawy. Niniejszy Protokół ma charakter wyłącznie potwierdzający i dokumentujący wynik inspekcji stanu Przedmiotu Dzierżawy na dzień zawarcia Umowy Dzierżawy.
2. Strony potwierdzają, że przeprowadziły inspekcję Przedmiotu Dzierżawy, a niniejszy protokół stanowi „Protokół Inspekcji” w rozumieniu Umowy Dzierżawy oraz Załącznik nr 2 do Umowy Dzierżawy.

§ 2. Tło prawne i ciągłość posiadania

1. Strony oświadczają, że łączyła je uprzednio umowa dzierżawy zawarta w dniu 7 marca 1997 r., zmieniona aneksami (dalej: „**Dotychczasowa Umowa Dzierżawy**”), na podstawie której Dzierżawca objął w posiadanie zależne Teren dzierżawy i korzysta z niego w sposób ciągły i nieprzerwany od dnia udostępnienia.
2. W wykonaniu Dotychczasowej Umowy Dzierżawy Dzierżawca za zgodą Wydierżawiającego zrealizował inwestycję polegającą na wybudowaniu Centrum Handlowego obejmującego w szczególności hipermarket, galerię handlową, część restauracyjną, parking oraz infrastrukturę towarzyszącą.

Zatwierdził

§ 3. Identyfikacja Przedmiotu Dzierżawy

1. Na potrzeby niniejszego Protokołu „Przedmiot Dzierżawy” oznacza łącznie: Teren Dzierżawy oraz Centrum Handlowe, zgodnie z Umową Dzierżawy.
2. „Nieruchomość” stanowi nieruchomość gruntową o powierzchni 70.890,00 m², obejmującą działkę gruntu nr 14/1, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KA1K/00034001/6.
3. „Teren Dzierżawy” stanowi część Nieruchomości o powierzchni 47.488,00 m², oznaczoną (obwiedziona) fioletową linią na planie stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy Dzierżawy.
4. „Centrum Handlowe” oznacza centrum handlowe oraz inne obiekty trwale związane z gruntem wybudowane przez Dzierżawcę na Terenie Dzierżawy, o powierzchni użytkowej ok. 32 594 m², obejmujące w szczególności: hipermarket, galerię handlową, część restauracyjną, parking, strefę dostaw, drogi dojazdowe oraz niezbędną infrastrukturę.

§ 4. Przebieg i wynik Inspekcji

1. Inspekcja została przeprowadzona w dniu 19 marca 2026 r. na terenie Przedmiotu Dzierżawy przez przedstawicieli Stron („Komisja”):
 - a) Ze strony Wydierżawiającego: Ireneusz Nowak, Monika Dziewiacień - Nowak
 - b) Ze strony Dzierżawcy: Agnieszka Staszuk, Jerzy Sobolewski, Michał Żołnierczyk
2. Inspekcja miała charakter oględzinowy i dokumentacyjny, a jej szczegółowy zakres, ustalenia oraz ewentualne zastrzeżenia zostały ujęte w załączniku do niniejszego Protokołu.
3. Strony potwierdzają, że stan Przedmiotu Dzierżawy na dzień zawarcia Umowy Dzierżawy odpowiada stanowi ukształtowanemu w toku wykonywania Dotychczasowej Umowy Dzierżawy, z uwzględnieniem istniejących obiektów, naniesień i infrastruktury.

§ 6. Załączniki

Integralną część niniejszego Protokołu stanowią:

- Załącznik 2A – Raport z inspekcji stanu Przedmiotu Dzierżawy

§ 7. Postanowienia końcowe

1. Niniejszy Protokół stanowi integralną część Umowy Dzierżawy jako Załącznik nr 2.
2. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
3. Wszystkie terminy pisane wielką literą użyte w niniejszym Protokole należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem nadanym w Umowie Dzierżawy, którą Strony planują zawrzeć do końca marca 2026 r.

Wydierżawiający
KIERUJĄCY
ADMINISTRACJI
Agnieszka Staszuk

DTŚ S.A.
ul. Mieszka I nr 10
40-877 KATOWICE
tel. 32 250 45 32, 32 250 2 / 15
NIP 634-001 25-19

Dzierżawca

Dyrektor -
Lider Strefy Życia
Ireneusz Nowak

Żołnierczyk

ZALĄCZNIK 2A – RAPORT Z INSPEKЦИИ PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

Nazwa obiektu: Centrum Handlowe Auchan

Lokalizacja: ...Kantowice... ul. Benców 30

Data inspekcji: 19 marca 2026 roku Godz.: 8⁰⁰ - 10⁰⁰

Skład Komisji (Wydzierżawiający): Agnieszka Staszuk, Jerzy Sobolewski, Michał Zótniewski

Skład Komisji (Dzierżawca): Ireneusz Nowak

Osoby towarzyszące (jeśli dotyczy): Monika Dzielniak - Nowak

Zakres inspekcji (obszary objęte): całość wybrane strefy (jakie?):

| Lp. | Grupa | Zagadnienie | Opis stanu bieżącego | Uwagi / komentarze | Foto nr/link |
|-----|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------|
| 1. | Estetyka wewnętrzna | Podłogi i posadzki | dobry | | |
| 2. | Estetyka wewnętrzna | Ściany/elementy budowlane | dobry | | |
| 3. | Estetyka wewnętrzna | Sufity/kasetony/oświetlenie | dobry i punktowno na przebiegu | | |
| 4. | Estetyka wewnętrzna | Toalety i zaplecza socjalne | dobry | | |

(Handwritten signatures)

Załącznik 2A do Protokołu Inspekcji (Załącznik nr 2 do Umowy Dzierżawy)

(Handwritten initials)

| | | | | |
|-----|---------------------|--------------------------|----------|--|
| 5. | Estetyka wewnętrzna | Instalacje | dobry | |
| 6. | Estetyka wewnętrzna | Drogi ewakuacyjne/ ppoż | zapewnia | |
| 7. | Estetyka wewnętrzna | Elementy niebezpieczne | brak | |
| 8. | Estetyka zewnętrzna | Wejścia/strefy dostaw | dobry | |
| 9. | Estetyka zewnętrzna | Strefa śmietników | dobry | |
| 10. | Estetyka zewnętrzna | Parking/drogi wewnętrzne | dobry | |
| 11. | Estetyka zewnętrzna | Elewacja/dach | dobry | |

W załączeniu dokumentacja fotograficzna

Wydzierżawiający

 mgr inż. Andrzej Staszuk

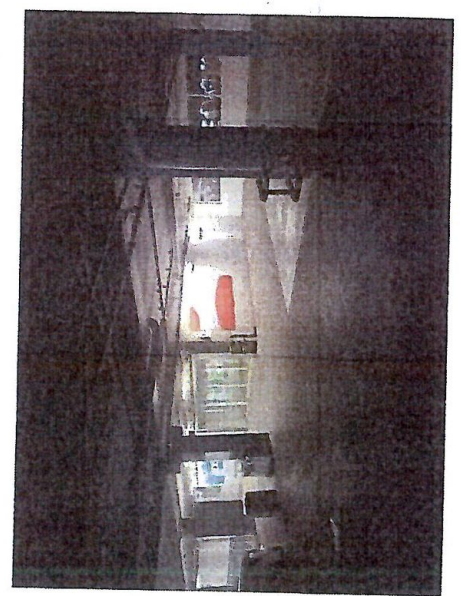
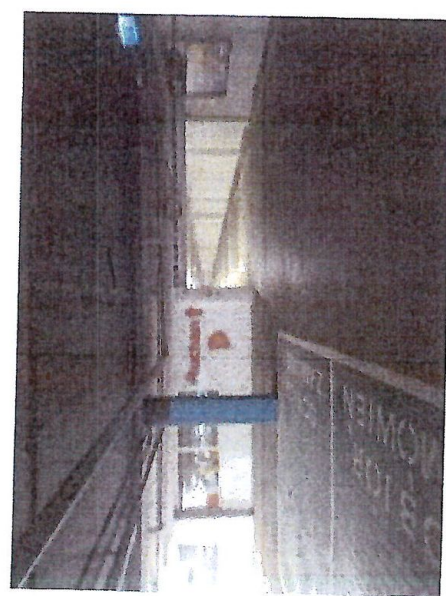
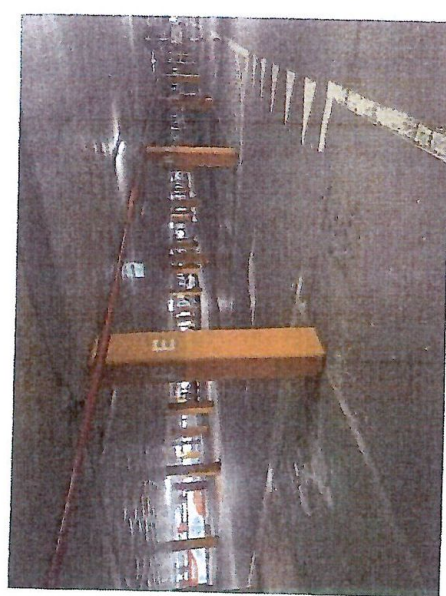
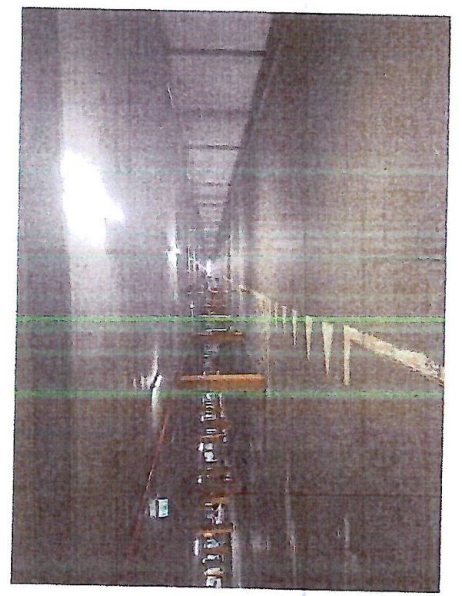
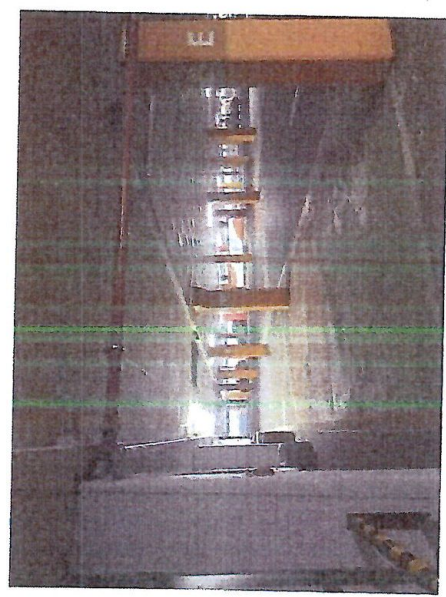
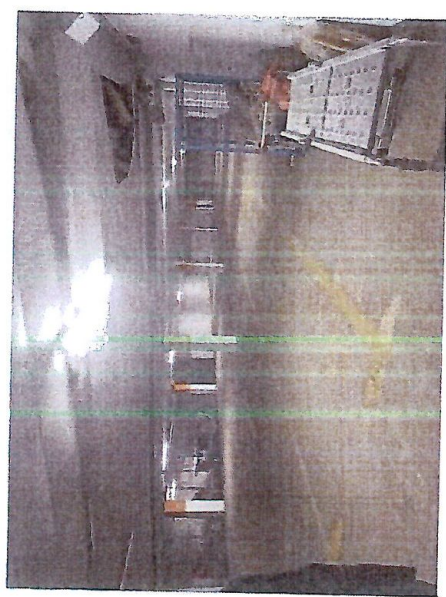
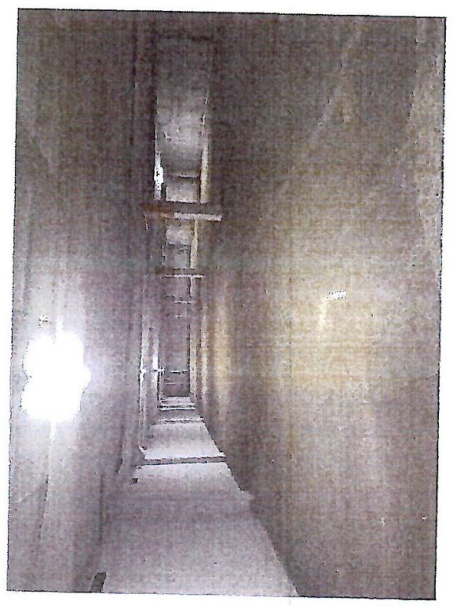
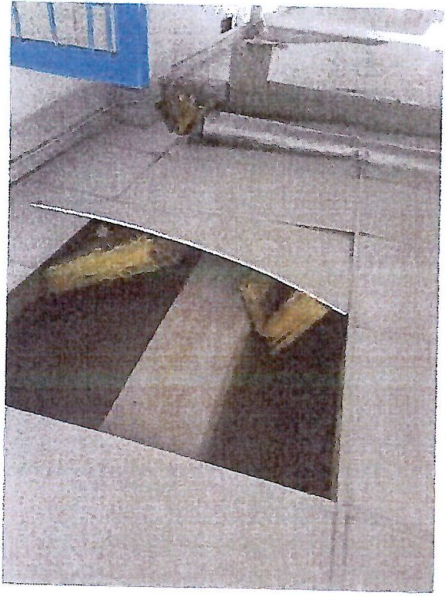
Dzierżawca

Dyrektor -
 Lider Strefy Życia
 Ireneusz Nowak

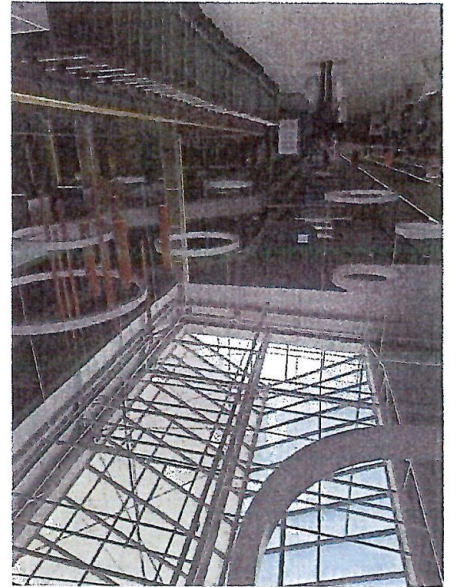
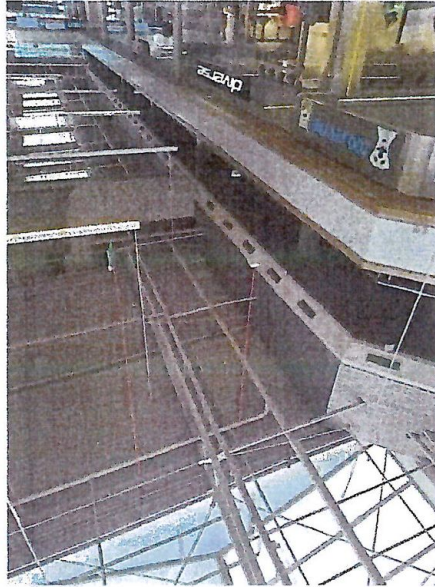
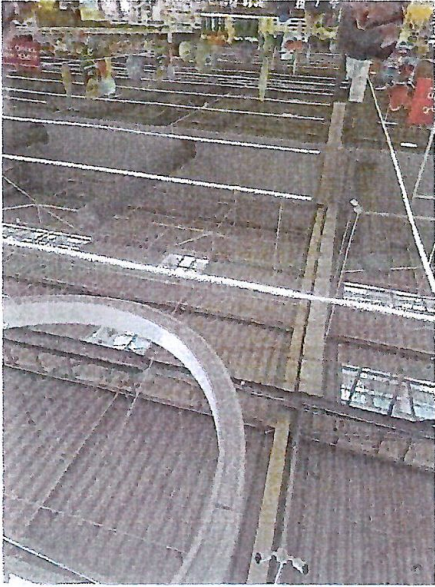
Wymagane przeglądy wykonane na bieżąco. Usterki usunięte na bieżąco.

Załącznik 2A do Protokołu Inspekcji (Załącznik nr 2 do Umowy Dzierżawy)

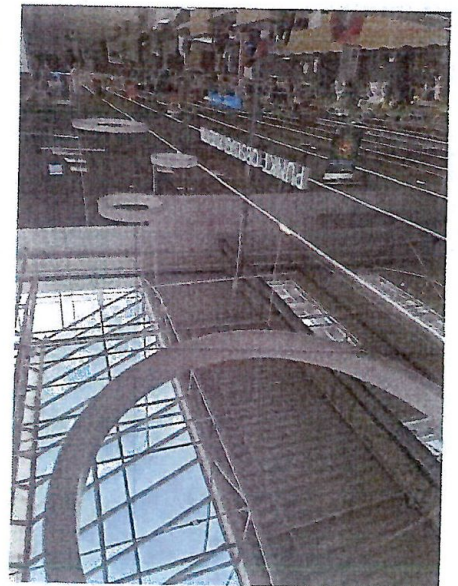
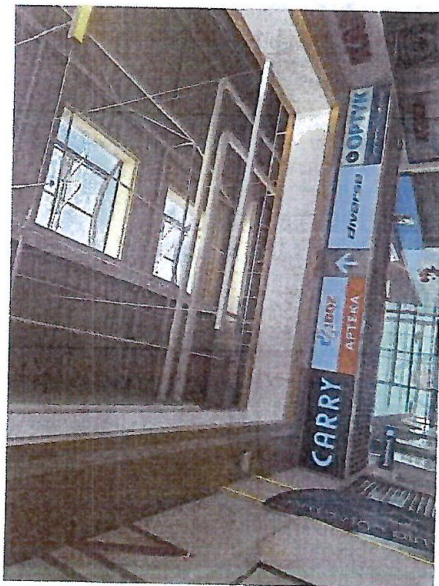
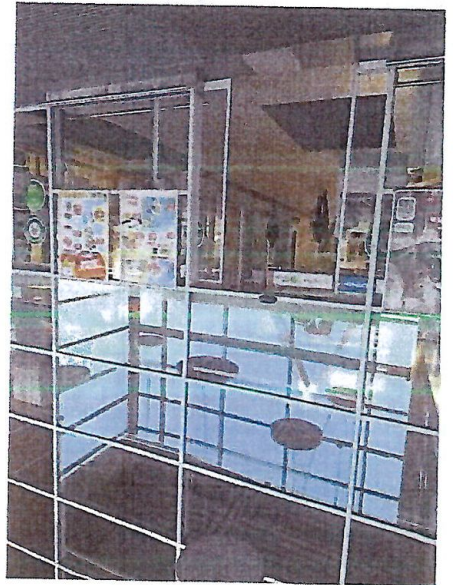
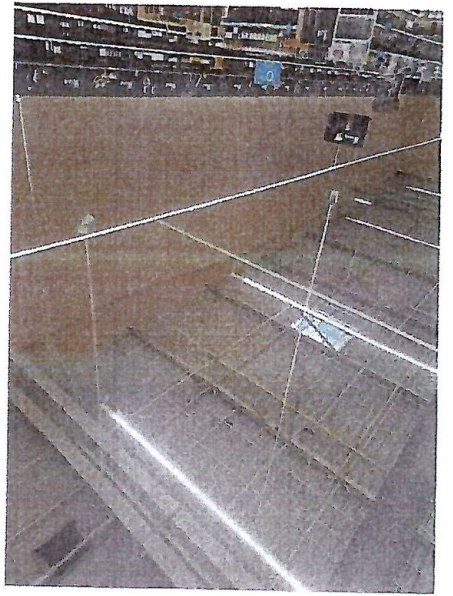
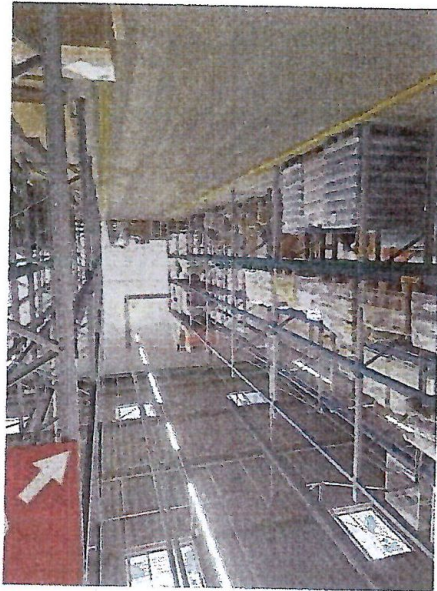
10/11



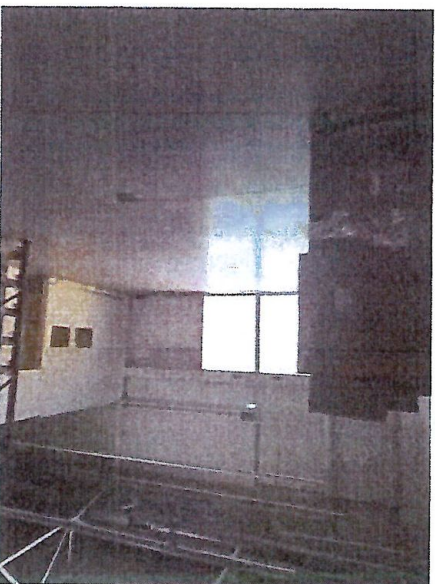
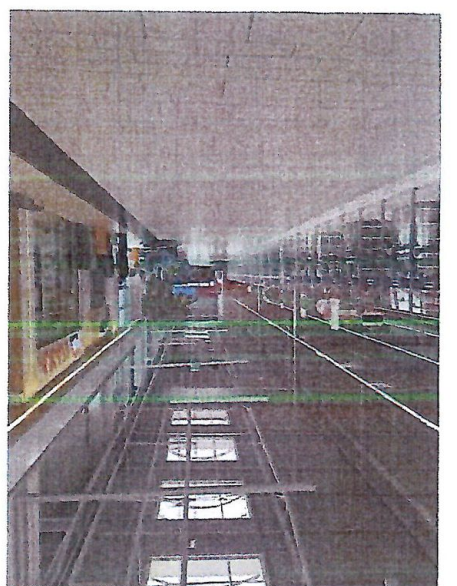
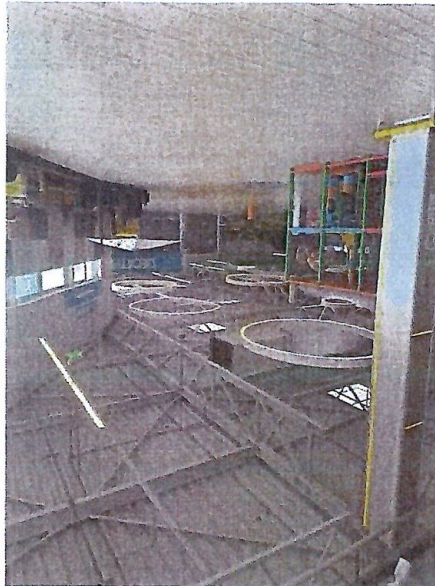
APC



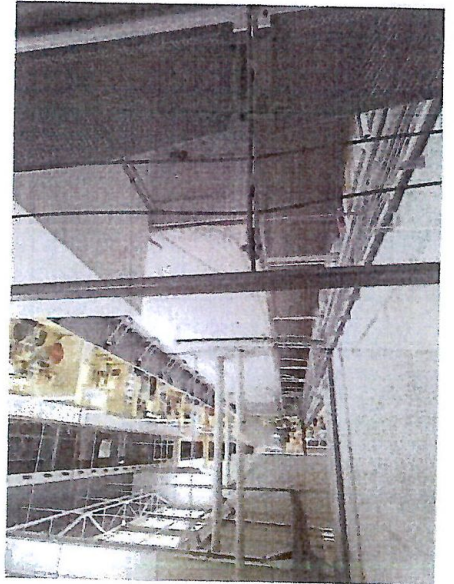
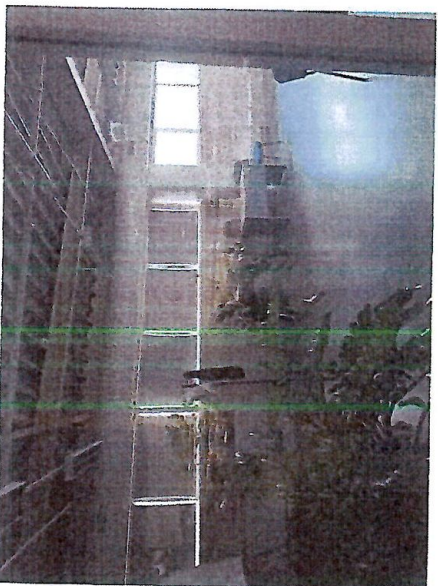
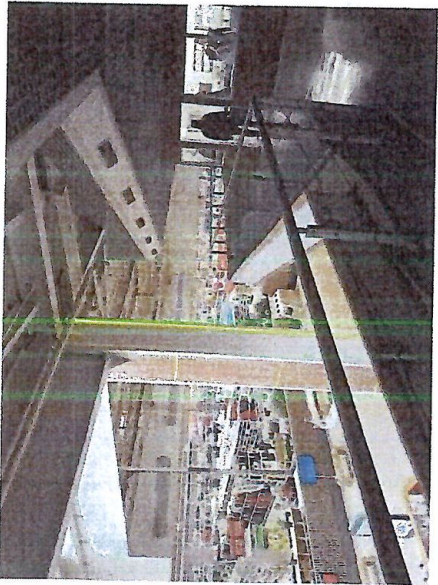
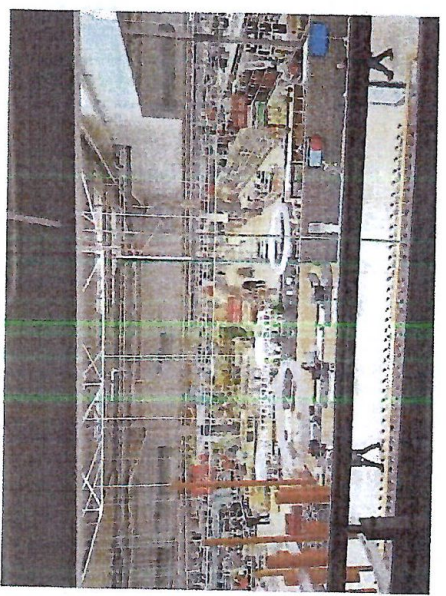
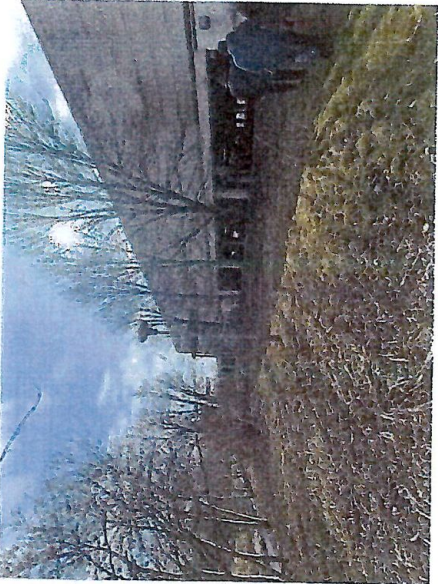
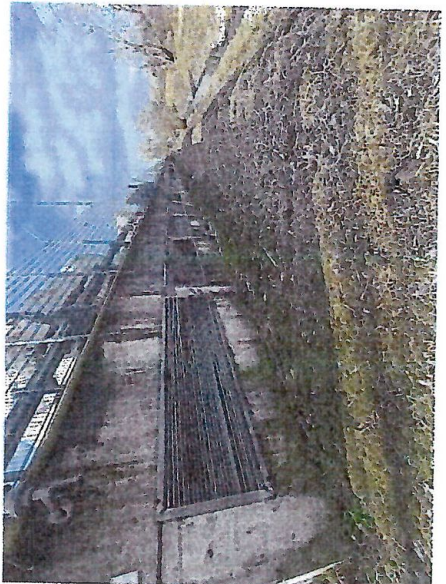
10/11



Handwritten initials or signature in blue ink.



10/20





Katowice, dnia 19.03.2026 r.

PEŁNOMOCNICTWO NR 6/2026

Działając w imieniu DTŚ S.A. (dalej Spółka) z siedzibą w Katowicach (40-877), ul. Mieszka I 10, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000027591, jako upoważniony do zaciągania zobowiązań i składania oświadczeń woli w imieniu tej Spółki niniejszym udzielam pełnomocnictwa pracownikowi Spółki

Pani Agnieszce STASZYK

PESEL: 78021405089

do podejmowania w imieniu Spółki jako wydierżawiającego wszelkich czynności związanych z przeprowadzeniem inspekcji stanu Przedmiotu Dzierżawy (Teren Dzierżawy – część Nieruchomości o powierzchni 47 488 m² na działce nr 14/1, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KA1K/00034001/6 oraz Centrum Handlowe) z udziałem dzierżawcy (AUCHAN POLSKA Sp. z o.o.), w szczególności do:

- dokonania inspekcji Przedmiotu Dzierżawy,
- sporządzenia i podpisania Raportu z inspekcji stanu Przedmiotu Dzierżawy.

Niniejsze pełnomocnictwo nie uprawnia do udzielania dalszych pełnomocnictw.

PREZES ZARZĄDU
Rafał Godula

ZAŁĄCZNIK NR 3

Piaseczno

miejsowość

data

Nabywca:

Auchan Polska Sp. z o.o.
ul. Puławska 46
05-500 Piaseczno
NIP 5260309174

Partner (Podatnik):

AKCEPTACJA STOSOWANIA FAKTUR ELEKTRONICZNYCH

Działając w imieniu Auchan Polska Sp. z o.o. niniejszym oświadczam, że:

1. akceptujemy stosowanie elektronicznej formy dla faktur, faktur korygujących oraz ich duplikatów (dalej faktur) przesyłanych do Auchan przez Partnera, przy uwzględnieniu poniższych warunków:
 - a) faktury będą przesyłane przez Partnera drogą elektroniczną (mailem) w formacie PDF w sposób gwarantujący autentyczność ich pochodzenia, integralność oraz czytelność treści, zgodnie z art. 106m ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług;
 - b) przesłanie faktur w formie elektronicznej wyklucza możliwość ich wysyłania do Auchan w formie papierowej, a w przypadku wystąpienia problemów technicznych związanych z brakiem możliwości przesłania faktury drogą elektroniczną, Partner niezwłocznie skontaktuje się z Auchan pod adresem e-mail crc@auchan.pl w celu ustalenia sposobu postępowania;
 - c) faktury będą przesyłane przez Partnera do Auchan **wyłącznie** z następującego adresu e-mail:

d) Partner jest zobowiązany do poinformowania Auchan o każdej zmianie adresu, z którego przesyłane są faktury drogą elektroniczną, poprzez złożenie Auchan oświadczenia na adres crc@auchan.pl ze wskazaniem nowego adresu, najpóźniej w terminie 7 dniu przed jego zmianą;
 - e) Wycofanie niniejszej akceptacji może nastąpić w dowolnym czasie przez Auchan Polska Sp. z o.o. w formie pisemnej lub elektronicznej, na aktualny adres wskazany przez Partnera, jako ten, z którego będą przesyłane faktury drogą elektroniczną.
2. Faktury przesyłane drogą elektroniczną mogą być wysyłane przez Partnera do Auchan **wyłącznie** na poniższy adres e-mail:
efaktury@auchan.pl

3. Jeden mail powinien zawierać jeden załącznik w postaci jednej faktury (jeden plik PDF) oraz w temacie maila powinien zostać podany numer NIP Partnera i numer faktury, która została załączona.

podpis osoby reprezentującej

Auchan Polska sp. z o.o.

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UMOWY DZIERŻAWY

INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSÓB, KTÓRE ZAWIERAJĄ UMOWĘ Z AUCHAN POLSKA SP. Z O.O. LUB OSÓB REPREZENTUJĄCYCH PODMIOT, KTÓRY ZAWIERA UMOWĘ Z AUCHAN POLSKA SP. Z O.O.

KTO JEST ADMINISTRATOREM DANYCH OSOBOWYCH?

Administratorem danych osobowych jest Auchan Polska sp. z o.o. z siedzibą w Piasecznie 05-500, ul. Puławska 46. Auchan Polska przetwarza dane:

- osób fizycznych, które zawierają umowę z Auchan Polska sp. z o.o.;
- osób fizycznych reprezentujących osobę fizyczną lub prawną, która zawiera umowę z Auchan Polska sp. z o.o.

W JAKI SPOSÓB ZOSTAŁY POZYSKANE DANE OSOBOWE ORAZ JAKIE DANE MOGĄ BYĆ PRZETWARZANE?

Dane ww. osób mogły zostać pozyskane bezpośrednio od nich, z publicznie dostępnych rejestrów (np. CEIDG, KRS) lub od osób, które negocjowały umowę itp.

Auchan Polska sp. z o.o. może przetwarzać następujące dane osobowe:

- imię, nazwisko, NIP, numer REGON, firmę, adres prowadzenia działalności, adres e-mail, numer telefonu (w przypadku osób fizycznych prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą, które zawierają umowę);
- imię, nazwisko, adres zamieszkania, PESEL, adres e-mail, numer telefonu (w przypadku osób fizycznych nieprowadzących jednoosobowej działalności gospodarczej, które zawierają umowę);
- imię, nazwisko (w przypadku osób reprezentujących podmiot, który zawiera umowę; w przypadku, gdy osoba ta jest pełnomocnikiem, przetwarzane będą również dane zawarte w pełnomocnictwie).

W JAKIM CELU MOGĄ BYĆ PRZETWARZANE DANE OSOBOWE?

Dane osobowe mogą być przetwarzane w celu:

- wykonania umowy;
- wykonania obowiązków rachunkowo – podatkowych przez Auchan Polska sp. z o.o.;
- obrony przed ewentualnymi roszczeniami lub w celu dochodzenia ewentualnych roszczeń.

Podanie danych osobowych jest niezbędne do zawarcia umowy i jej wykonywania. Ich niepodanie uniemożliwi zawarcie umowy oraz jej należyte wykonanie.

JAKIE SĄ PODSTAWY PRAWNE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH?

Podstawami prawnymi przetwarzania danych osobowych są:

- umowa (w przypadku, gdy stroną umowy jest osoba fizyczna) – art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
- prawnie uzasadniony interes, polegający na wykonaniu umowy (w przypadku danych osób reprezentujących podmiot, który zawiera umowę z Auchan Polska sp. z o.o.) - art. 6 ust. 1 lit. f RODO;

- obowiązki rachunkowo – podatkowe wynikające z przepisów prawa - art. 6 ust. 1 lit. c RODO;
- prawnie uzasadniony interes Auchan Polska sp. z o.o., polegający na dochodzeniu ewentualnych roszczeń lub obronie przed ewentualnymi roszczeniami - art. 6 ust. 1 lit. f RODO.

KTO MOŻE MIEĆ DOSTĘP DO DANYCH OSOBOWYCH?

Dostęp do danych osobowych mogą mieć w odpowiednim zakresie:

- upoważnieni pracownicy Auchan Polska sp. z o.o.;
- podmioty obsługujące systemy informatyczne, w których są przetwarzane dane osobowe;
- podmioty wykonujące usługi administracyjne na rzecz Auchan Polska sp. z o.o. (np. firmy zajmujące się archiwizacją i niszczeniem dokumentów, dostarczające przesyłki);
- kancelarie prawne prowadzące obsługę prawną związaną z wykonaniem umowy, firmy audytorskie, doradcze itp.

JAK DŁUGO BĘDĄ PRZECHOWYWANE DANE OSOBOWE?

Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do wykonania obowiązków rachunkowo – podatkowych przez Auchan Polska sp. z o.o. Dane mogą być przechowywane dłużej w przypadku zaistnienia sporu dotyczącego wykonania umowy. Wówczas dane będą przechowywane do czasu prawomocnego zakończenia ewentualnego postępowania sądowego lub egzekucyjnego.

CZY DANE BĘDĄ WYKORZYSTYWANE DO PROFILOWANIA LUB PODEJMOWANIA ZAUTOMATYZOWANYCH DECYZJI?

Dane osobowe nie będą wykorzystywane do profilowania, ani podejmowania zautomatyzowanych decyzji.

JAKIE PRAWA PRZYSŁUGUJĄ W ZWIĄZKU Z PRZETWARZANIEM DANYCH PRZEZ AUCHAN POLSKA SP. Z O.O.?


Osobom, których dane są przetwarzane, przysługuje prawo do:

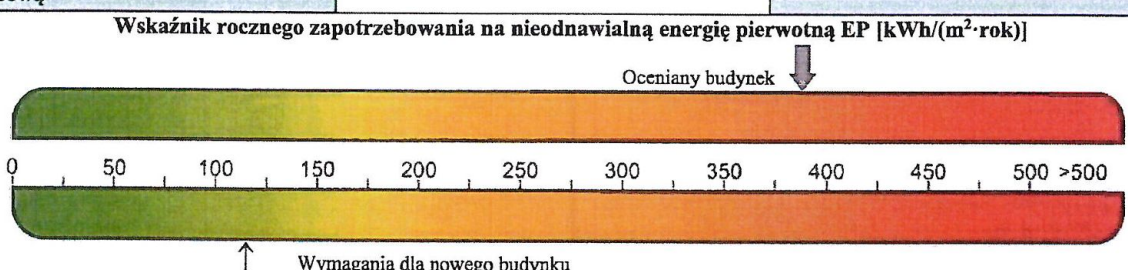
- żądania dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, przeniesienia, usunięcia oraz ograniczenia przetwarzania;
- wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych;
- wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych dotyczącej przetwarzania danych osobowych.

JAK MOŻNA UZYSKAĆ WIĘCEJ INFORMACJI LUB WNIĘŚĆ ŻĄDANIA DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH?

W celu uzyskania dodatkowych informacji lub wniesienia żądań dotyczących przetwarzania danych osobowych, można skontaktować się z inspektorem ochrony danych za pomocą adresu e-mail daneosobowe@auchan.pl lub wysyłając list na adres siedziby spółki z dopiskiem „Inspektor ochrony danych”.

ZAŁĄCZNIK nr 5 - Świadectwa charakterystyki energetycznej

| | |
|--|--|
| ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU | |
| Numer świadectwa ¹⁾ | SCHE/5747/2425/2023 |
| Oceniany budynek | |
| Rodzaj budynku ²⁾ | budynek użyteczności publicznej |
| Przeznaczenie budynku ³⁾ | przeznaczony na potrzeby: handlu, usług |
| Adres budynku | Trasa Nikodema i Józefa Renców 30, Katowice, 40-878 Katowice |
| Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy ⁴⁾ | nie |
| Rok oddania do użytkowania budynku ⁵⁾ | 2013 |
| Metoda wyznaczania charakterystyki energetycznej ⁶⁾ | metoda obliczeniowa |
| Powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (powierzchnia ogrzewana lub chłodzona) A_f [m ²] ⁷⁾ | 4100,00 |
| Powierzchnia użytkowa [m ²] | 4100,00 |
|  | |
| Ważne do (rrrr-mm-dd) ⁸⁾ | 2033-06-03 |
| Stacja meteorologiczna, według której danych wyznaczana jest charakterystyka energetyczna ⁹⁾ | Katowice |

| Ocena charakterystyki energetycznej budynku ¹⁰⁾ | | |
|---|--|---|
| Wskaźniki charakterystyki energetycznej | Oceniany budynek | Wymagania dla nowego budynku według przepisów techniczno-budowlanych ¹¹⁾ |
| Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową | EU = 97,91 kWh/(m ² · rok) | |
| Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową ¹²⁾ | EK = 189,11 kWh/(m ² · rok) | |
| Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną ¹²⁾ | EP = 390,97 kWh/(m ² · rok) | EP = 120,00 kWh/(m ² · rok) |
| Jednostkowa wielkość emisji CO ₂ | E _{CO₂} = 0,05 t CO ₂ /(m ² · rok) | |
| Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową | U _{oze} = 0,00 % | |
| <p>Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m²·rok)]</p>  | | |

| Obliczeniowa roczna ilość zużywanego nośnika energii lub energii przez budynek ¹³⁾ | | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| System techniczny | Rodzaj nośnika energii lub energii | Ilość nośnika energii lub energii | Jednostka/(m ² · rok) |
| Ogrzewania | 1) Gaz ziemny | 9,71 | m ³ |
| | 2) Energia elektryczna | 20,48 | kWh |
| Przygotowania ciepłej wody użytkowej | 1) Energia elektryczna | 13,71 | kWh |
| Chłodzenia | 1) Energia elektryczna | 0,09 | kWh |
| Wbudowanej instalacji oświetlenia ¹²⁾ | 1) Energia elektryczna | 62,02 | kWh |

ECHO Energy and Safety Sp. z o.o.

biuro główne i adres do korespondencji:
 Al. Krakowska 110/114 B27 lok. 22
 02-256 Warszawa
 tel. +48 577 052 973, email: echoeg@echoeg.com
 siedziba:
 ul. Plantowa 5, 05-830 Nadarzyn
 NIP: 5342493534, REGON: 146938374 KRS: 0000481585

| ŚWIADCTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU | | | | |
|---|---|--|--|-------------------------|
| Numer świadectwa ¹⁾ | | SCHE/5747/2425/2023 | | |
| Podstawowe parametry techniczno-użytkowe budynku | | | | |
| Liczba kondygnacji budynku | 1 | | | |
| Kubatura budynku [m ³] | 47850,00 | | | |
| Kubatura budynku o regulowanej temperaturze powietrza [m ³] | 47850,00 | | | |
| Podział powierzchni użytkowej budynku ¹⁴⁾ | powierzchnia usługowa: 4100,00 m ² | | | |
| Temperatury wewnętrzne w budynku w zależności od stref ogrzewanych ¹⁵⁾ | pomieszczenia techniczne: 16°C, pozostałe: 20°C | | | |
| Rodzaj konstrukcji budynku | inna | | | |
| Przegrody budynku | Nazwa przegrody | Opis przegrody | Współczynnik przenikania ciepła przegrody U [W/(m ² · K)] | |
| | | | uzyskany | wymagany ¹⁶⁾ |
| | 1) dach | Membrana izolacyjna (0,002 m, $\lambda=0,180$ W/(m·K)); Wełna mineralna Rockwool (0,2 m, $\lambda=0,038$ W/(m·K)); Folia paroizolacyjna (0,002 m, $\lambda=0,300$ W/(m·K)); Blacha trapezowa-ocynkowana (0,003 m, $\lambda=50,000$ W/(m·K)) | 0,18 | 0,15 |
| | 2) drzwi zewnętrzne | | 2,00 | 1,30 |
| | 3) okno zewnętrzne i drzwi balkonowe | | 1,80 | 0,90 |
| | 4) strop nad przejazdem | Posadzka cementowa (0,05 m, $\lambda=1,000$ W/(m·K)); Płyta styropianowa EPS 200-036 PARKING (0,2 m, $\lambda=0,036$ W/(m·K)); Żelbet 2500 (0,3 m, $\lambda=1,700$ W/(m·K)) | 0,17 | 0,15 |
| | 5) ściana zewnętrzna | Płyta termoizolacyjna PUR-PIR MV gr. 120mm (0,12 m, $\lambda=0,028$ W/(m·K)) | 0,22 | 0,20 |
| System ogrzewania ¹⁷⁾ | Elementy składowe systemu | Opis | Średnia sezonowa sprawność | |
| | Wytwarzanie ciepła | Kotły gazowe kondensacyjne (70/55°C) o mocy nominalnej powyżej 120 do 1200 kW Elektryczne grzejniki bezpośrednie: konwektorowe, płaszczyznowe, promiennikowe i podłogowe kablowe | 0.95 0.99 | |
| | Przesył ciepła | C.o. wodne z lokalnego źródła ciepła usytuowanego w ogrzewanym budynku z zaizolowanymi przewodami, armaturą i urządzeniami, które są zainstalowane w przestrzeni ogrzewanej Źródło ciepła w pomieszczeniu (ogrzewanie elektryczne, piec kaflowy, kominek) | 0.96 1.00 | |
| | Akumulacja ciepła | System ogrzewania bez zasobnika ciepła System ogrzewania bez zasobnika ciepła | 1.00 1.00 | |
| | Regulacja i wykorzystanie ciepła | Ogrzewanie wodne, nagrzewnice, ciepło technologiczne Elektryczne grzejniki bezpośrednie: konwektorowe, płaszczyznowe i promiennikowe z regulatorem proporcjonalno-całkującym PI | 0.89 0.94 | |

| ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU | | | |
|--|--|---|-----------------------------------|
| Numer świadectwa¹⁾ | | SCHE/5747/2425/2023 | |
| System przygotowania ciepłej wody użytkowej¹⁷⁾ | Elementy składowe systemu | Opis | Średnia roczna sprawność |
| | Wytwarzanie ciepła | Elektryczny podgrzewacz akumulacyjny (z zasobnikiem ciepłej wody użytkowej bez strat) | 0.96 |
| | Przesył ciepła | Miejscowe podgrzewanie wody - systemy bez obiegów cyrkulacyjnych | 0.80 |
| | Akumulacja ciepła | Zasobnik ciepłej wody użytkowej wyprodukowany po 2005 r. | 0.85 |
| System chłodzenia¹⁷⁾ | Elementy składowe systemu | Opis | Średnia sezonowa sprawność |
| | Wytwarzanie chłodu | System multisplit ze zmiennym przepływem czynnika (VRV, VRF) | 4.10 |
| | Przesył chłodu | Jednoprzewodowa instalacja powietrzna | 0.90 |
| | Akumulacja chłodu | System chłodzenia bez zasobnika chłodu | 1.00 |
| | Regulacja i wykorzystanie chłodu | System bezpośredni | 1.00 |
| Wentylacja | TAK; wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna działająca okresowo o strumieniach powietrza Vve1=47850,00 m ³ /h, Vve2=1914,00 m ³ /h, Vve3=0,00 m ³ /h, Vve4=9570,00 m ³ /h. | | |
| System wbudowanej instalacji oświetlenia^{12), 17)} | TAK, Źródło 'budynek' o regulacji Ręczna wpływu światła dziennego o współczynniku FD=1,00, i regulacji Ręczny łącznik włączenie/wyłączenie, wpływu nieobecności pracowników w miejscu pracy FO=1,00, i współczynniku obciążenia natężenia oświetlenia Fc=1,00, o sumarycznej mocy opraw oświetleniowych Pn=50855,77 W. | | |
| Inne istotne dane dotyczące budynku | brak | | |

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKUNumer świadectwa¹⁾ SCHE/5747/2425/2023**Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU [kWh/(m² · rok)]¹⁸⁾**

| | Ogrzewanie i wentylacja | Ciepła woda użytkowa | Chłodzenie | Oświetlenie wbudowane | Suma |
|------------------------------|-------------------------|----------------------|------------|-----------------------|--------|
| [kWh/(m ² · rok)] | 88,62 | 8,95 | 0,34 | | 97,91 |
| Udział [%] | 90,51 | 9,14 | 0,35 | | 100,00 |

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU: 97,91 kWh/(m² · rok)**Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK [kWh/(m² · rok)]¹⁸⁾**

| Rodzaj nośnika energii lub energii | Ogrzewanie i wentylacja | Ciepła woda użytkowa | Chłodzenie | Oświetlenie wbudowane ¹²⁾ | Suma |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------|--------------------------------------|--------|
| 1) Gaz ziemny | 92,81 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 92,81 |
| 2) Energia elektryczna | 20,48 | 13,71 | 0,09 | 62,02 | 96,30 |
| Suma [kWh/(m ² · rok)] | 113,29 | 13,71 | 0,09 | 62,02 | 189,11 |
| Udział [%] | 59,91 | 7,25 | 0,05 | 32,80 | 100,00 |

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK: 189,11 kWh/(m² · rok)**Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m² · rok)]¹⁸⁾**

| Rodzaj nośnika energii lub energii | Ogrzewanie i wentylacja | Ciepła woda użytkowa | Chłodzenie | Oświetlenie wbudowane ¹²⁾ | Suma |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------|--------------------------------------|--------|
| 1) Gaz ziemny | 102,09 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 102,09 |
| 2) Energia elektryczna | 61,43 | 41,12 | 0,27 | 186,06 | 288,88 |
| Suma [kWh/(m ² · rok)] | 163,52 | 41,12 | 0,27 | 186,06 | 390,97 |
| Udział [%] | 41,82 | 10,52 | 0,07 | 47,59 | 100,00 |

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP: 390,97 kWh/(m² · rok)

Zalecenia dotyczące opłacalnej ekonomicznie i wykonalnej technicznie poprawy charakterystyki energetycznej budynku w zakresie¹⁹⁾:

1) przegród budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku

brak

2) systemów technicznych w budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku

brak

3) przegród budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 1

brak

4) systemów technicznych w budynku lub części budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 2

brak

5) innych uwag dotyczących poprawy charakterystyki energetycznej budynku (w tym wskazanie, gdzie można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące opłacalności ekonomicznej zaleceń zawartych w świadectwie oraz informacje dotyczące działań, jakie należy podjąć w celu wypełnienia zaleceń)

brak

Oświadczenie sporządzającego świadectwo:

Oświadczam, że dokument został wygenerowany z centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków. Jednocześnie jestem świadomy(a) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Sporządzający świadectwo:

Imię i nazwisko: Mariusz Powierża
 Nr wpisu do wykazu²⁰⁾: 5747
 Data sporządzenia świadectwa: 2023-06-03

Podpis²¹⁾



PODPIS ZAUFANY
 MARIUSZ
 POWIERŻA
 03.06.2023 10:25:56 GMT+2
 Dokument podpisany elektronicznie z użyciem podpisu zaufanego

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU

Numer świadectwa¹⁾ SCHE/5747/2425/2023

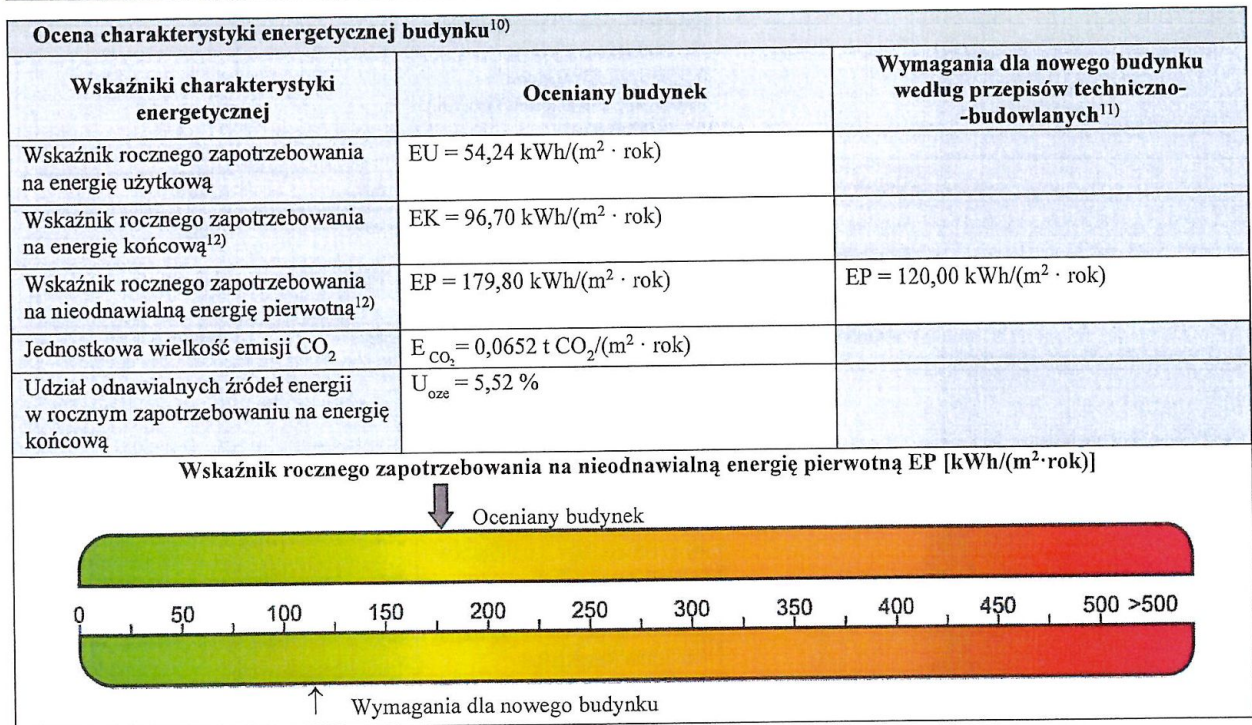
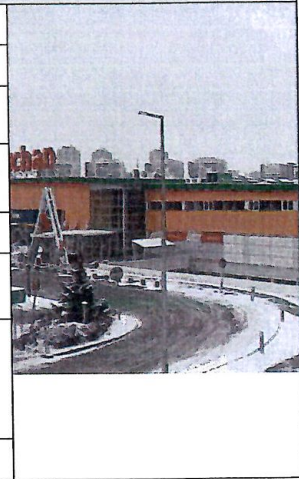
Objaśnienia

- 1) Nr świadectwa w wykazie świadectw charakterystyki energetycznej, nadany w systemie teleinformatycznym, w którym jest prowadzony centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497, z późn. zm.).
- 2) Rodzaj budynku: mieszkalny, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, gospodarczy, produkcyjny, magazynowy.
- 3) Należy określić zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), zwanymi dalej „przepisami techniczno-budowlanymi”, np. budynek przeznaczony na potrzeby opieki zdrowotnej.
- 4) Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków: tak/nie.
- 5) Dotyczy budynku oddanego do użytkowania.
- 6) Należy wpisać: metoda obliczeniowa albo metoda zużyciowa.
- 7) Jest to ogrzewana lub chłodzona powierzchnia kondygnacji netto wyznaczana według Polskiej Normy dotyczącej właściwości użytkowych w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
- 8) Świadectwo charakterystyki energetycznej traci ważność po upływie terminu wskazanego w tym świadectwie albo w przypadku, o którym mowa w art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.
- 9) Należy wypełnić w przypadku metody obliczeniowej.
- 10) Charakterystyka energetyczna budynku jest określana na podstawie porównania wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP niezbędnego do zaspokojenia potrzeb energetycznych budynku w zakresie ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej i wbudowanej instalacji oświetlenia z maksymalną wartością wskaźnika EP wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych oraz porównania wartości współczynnika przenikania ciepła przegród U w budynku z maksymalną wartością współczynnika U wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych. W przypadku budynku nowo wznoszonego uzyskane wartości wskaźnika EP oraz współczynników U nie powinny przekraczać wartości wynikających z przepisów techniczno-budowlanych. W przypadku budynku podlegającego przebudowie jedynie wartości współczynników przenikania ciepła przegród U podlegających przebudowie nie powinny przekraczać wartości wynikających z przepisów techniczno-budowlanych.
- 11) Wymagania dotyczące wartości wskaźnika nieodnawialnej energii pierwotnej EP powinny być spełnione jedynie w przypadku budynku nowo wznoszonego oraz powinny być zgodne z wartościami obowiązującymi na dzień sporządzenia świadectwa.
- 12) Wskaźnika rocznego zapotrzebowania na energię końcową oraz nieodnawialną energię pierwotną przez system wbudowanej instalacji oświetlenia nie wyznacza się w przypadku budynku mieszkalnego.
- 13) Metoda obliczeniowa odnosi się do standardowego sposobu użytkowania i standardowych warunków klimatycznych, natomiast metoda zużyciowa odnosi się do faktycznego sposobu użytkowania budynku, w związku z czym mogą wystąpić różnice w wynikach końcowych między obliczeniami sporządzonymi tymi metodami. W przypadku korzystania z metody obliczeniowej, z uwagi na standardowy sposób użytkowania, uzyskane wartości obliczeniowej rocznej ilości zużywanego nośnika energii lub energii nie pozwalają wnioskować o rzeczywistym zużyciu energii w budynku; wartości te są przybliżone.
- 14) Podział powierzchni użytkowej (np. część mieszkalna: ... m², część garażowa: ... m², część usługowa: ... m², część techniczna: ... m²).
- 15) Określone zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.
- 16) Wymagania dotyczące wartości współczynnika przenikania ciepła przegród U powinny być spełnione jedynie w przypadku budynku nowo wznoszonego albo budynku podlegającego przebudowie oraz powinny być zgodne z wartościami obowiązującymi na dzień sporządzenia świadectwa.
- 17) W przypadku kilku systemów technicznych lub podsystemów w systemach technicznych tabelę należy dostosować.
- 18) Wartości rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU, energię końcową EK i nieodnawialną energię pierwotną EP odpowiednio dla systemu ogrzewania, systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej, systemu chłodzenia, systemu wbudowanej instalacji oświetlenia i dla urządzeń pomocniczych odniesione do powierzchni A_F. Wartości rocznego zapotrzebowania na energię pomocniczą końcową i nieodnawialną energię pierwotną dla urządzeń pomocniczych systemów technicznych odniesione do powierzchni A_F należy wykazać w odpowiednich polach dotyczących celu ich zużycia.
- 19) Wypełnienie jest obowiązkowe, chyba że nie ma uzasadnionej możliwości takiej poprawy w porównaniu z obowiązującymi wymaganiami zawartymi w przepisach techniczno-budowlanych.
- 20) Wykaz, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.
- 21) Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.

Uwagi

1. Niniejsze świadectwo charakterystyki energetycznej zostało wydane na podstawie oceny charakterystyki energetycznej budynku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. poz. 376, z późn. zm.).
2. Roczne zapotrzebowanie na energię w świadectwie charakterystyki energetycznej jest wyrażane przez roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną, energię końcową oraz energię użytkową. Dane do obliczeń określa się na podstawie budowlanej dokumentacji technicznej lub obmiaru budynku istniejącego i przyjmuje się standardowy albo faktyczny sposób użytkowania, w zależności od wybranej metody obliczania.
3. Roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną uwzględnia obok energii końcowej dodatkowe nakłady nieodnawialnej energii pierwotnej na dostarczenie do budynku każdego wykorzystanego nośnika energii lub energii. Uzyskane niskie wartości wskazują na nieznaczne zapotrzebowanie na energię i tym samym wysoką efektywność energetyczną budynku i zużycie energii chroniące zasoby naturalne i środowisko.
4. Roczne zapotrzebowanie na energię końcową określa roczną ilość energii dostarczaną do budynku dla systemów: ogrzewania, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz wbudowanej instalacji oświetlenia. Zapotrzebowanie na energię końcową jest to ilość energii, która powinna być dostarczona do budynku przy standardowym lub faktycznym sposobie użytkowania z uwzględnieniem wszystkich strat, aby zapewnić utrzymanie temperatury wewnętrznej, której wartość została określona w przepisach techniczno-budowlanych, niezbędną wentylację oraz oświetlenie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Niskie wartości sygnalizują wysokosprawne systemy techniczne w budynku i jego wysoką efektywność energetyczną.
5. Roczne zapotrzebowanie na energię użytkową określa:
 - a) w przypadku ogrzewania budynku – energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia przez przenikanie lub z powietrzem wentylacyjnym, pomniejszoną o zyski ciepła,
 - b) w przypadku chłodzenia budynku – zyski ciepła pomniejszone o energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia przez przenikanie lub z powietrzem wentylacyjnym,
 - c) w przypadku przygotowania ciepłej wody użytkowej – energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia ze ściekami.Niskie wartości sygnalizują bardzo dobrą charakterystykę energetyczną przegród, niewielkie straty ciepła przez wentylację oraz optymalne zarządzanie zyskami słonecznymi.

| ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU | |
|--|--|
| Numer świadectwa ¹⁾ | SCHE/29301/7/2026 |
| Oceniany budynek | |
| Rodzaj budynku ²⁾ | budynek użyteczności publicznej |
| Przeznaczenie budynku ³⁾ | przeznaczony na potrzeby: handlu, usług |
| Adres budynku | Trasa Nikodema i Józefa Renców 30, Katowice, 40-878 Katowice |
| Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy ⁴⁾ | nie |
| Rok oddania do użytkowania budynku ⁵⁾ | 2000 |
| Metoda wyznaczania charakterystyki energetycznej ⁶⁾ | metoda obliczeniowa |
| Powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (powierzchnia ogrzewana lub chłodzona) A_f [m ²] ⁷⁾ | 25778,40 |
| Powierzchnia użytkowa [m ²] | 25778,40 |
| Ważne do (rrrr-mm-dd) ⁸⁾ | 2036-02-18 |
| Stacja meteorologiczna, według której danych wyznaczana jest charakterystyka energetyczna ⁹⁾ | Katowice |



| Obliczeniowa roczna ilość zużywanego nośnika energii lub energii przez budynek ¹³⁾ | | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| System techniczny | Rodzaj nośnika energii lub energii | Ilość nośnika energii lub energii | Jednostka/(m ² · rok) |
| Ogrzewania | 1) Energia elektryczna | 4,88 | kWh |
| | 2) Gaz ziemny | 3,66 | m ³ |
| Przygotowania ciepłej wody użytkowej | 1) Gaz ziemny | 0,96 | m ³ |
| Chłodzenia | 1) Energia elektryczna | 8,30 | kWh |
| Wbudowanej instalacji oświetlenia ¹²⁾ | 1) Energia elektryczna | 39,38 | kWh |

| ŚWIADCTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU | | | | |
|--|---|--|--|------------------------|
| Numer świadectwa ¹⁾ | | SCHE/29301/7/2026 | | |
| Podstawowe parametry techniczno-użytkowe budynku | | | | |
| Liczba kondygnacji budynku | 2 | | | |
| Kubatura budynku [m ³] | 184352,30 | | | |
| Kubatura budynku o regulowanej temperaturze powietrza [m ³] | 184352,30 | | | |
| Podział powierzchni użytkowej budynku ⁴⁾ | powierzchnia usługowa: 25778,40 m ² | | | |
| Temperatury wewnętrzne w budynku w zależności od stref ogrzewanych ⁵⁾ | 16/20°C | | | |
| Rodzaj konstrukcji budynku | Szkieletowa | | | |
| Przegrody budynku | Nazwa przegrody | Opis przegrody | Współczynnik przenikania ciepła przegrody U [W/(m ² · K)] | |
| | | | uzyskany | wymagany ⁶⁾ |
| | 1) dach | Dach Papa asfaltowa. D = 0,0050m λ = 0,180W/(m·K) R = 0,028m ² ·K/W Styropian PS-E FS 20. D = 0,1600m λ = 0,036W/(m·K) R = 4,444m ² ·K/W Folia polietylenowa. D = 0,0100m λ = 0,200W/(m·K) R = 0,050m ² ·K/W Blacha trapezowa lub dachówkowa. D = 0,0050m λ = 58,000W/(m·K) R = | 0,21 | 0,15 |
| 2) drzwi zewnętrzne | Drzwi zewnętrzne | 1,80 | 1,30 | |
| 3) okno zewnętrzne i drzwi balkonowe | Elewacja szklana | 1,80 | 0,90 | |
| 4) okno zewnętrzne i drzwi balkonowe | Okno zewnętrzne | 1,80 | 0,90 | |
| 5) podłoga na gruncie | Podłoga na gruncie Płyty okładzinowe ceramiczne, terakota. D = 0,0100m λ = 1,050W/(m·K) R = 0,010m ² ·K/W Podkład z betonu pod posadzkę. D = 0,1000m λ = 1,400W/(m·K) R = 0,071m ² ·K/W Styropian PS-E FS 20. D = 0,0500m λ = 0,036W/(m·K) R = 1,389m ² ·K/W Folia polietylenowa. D = 0,0010m λ = 0,200W/(m·K) R = 0,005m ² ·K/W Beton zwykły z kruszywa kamiennego - gęstość 2400 kg/m ³ . D = 0,1500m λ = 1,700W/(m·K) R = 0,088m ² ·K/W Żwir. D = 0,2000m λ = 0,900W/(m·K) R = | 0,32 | 0,30 | |

| ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU | | | | |
|--|--------------------------------------|---|------|------|
| Numer świadectwa ¹⁾ | | SCHE/29301/7/2026 | | |
| | 6) strop międzykondygnacyjny | Strop antresola Płyty okładzinowe ceramiczne, terakota. $D = 0,0100\text{m}$ $\lambda = 1,050\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ $R = 0,010\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ Podkład z betonu pod posadzkę. $D = 0,0500\text{m}$ $\lambda = 1,400\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ $R = 0,036\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ Styropian PS-E FS 20. $D = 0,0500\text{m}$ $\lambda = 0,036\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ $R = 1,389\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ Żelbet. $D = 0,2000\text{m}$ $\lambda = 1,700\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ $R = 0,118\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ Warstwa powietrzna niewentylowana. $D = 0,3000\text{m}$ $\lambda = \text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ $R = 0,160\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ Płyty gipsowo-kartonowe. $D = 0,0150\text{m}$ $\lambda = 0,230\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ $R = 0,065\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ | 0,51 | 0,00 |
| | 7) ściana wewnętrzna | Ściana wewnętrzna Blacha trapezowa lub dachówkowa. $D = 0,0010\text{m}$ $\lambda = 58,000\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ $R = 0,000\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ Pianka poliuretanowa spieniona w szczelnej osłonie np. PW8. $D = 0,0600\text{m}$ $\lambda = 0,025\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ $R = 2,400\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ Blacha trapezowa lub dachówkowa. $D = 0,0010\text{m}$ $\lambda = 58,000\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ $R =$ | 0,38 | 0,00 |
| | 8) ściana zewnętrzna | Ściana zewnętrzna Blacha trapezowa lub dachówkowa. $D = 0,0010\text{m}$ $\lambda = 58,000\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ $R = 0,000\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ Pianka poliuretanowa spieniona w szczelnej osłonie np. PW8. $D = 0,0600\text{m}$ $\lambda = 0,025\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ $R = 2,400\text{m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ Blacha trapezowa lub dachówkowa. $D = 0,0010\text{m}$ $\lambda = 58,000\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ $R =$ | 0,39 | 0,20 |
| | 9) okno zewnętrzne i drzwi balkonowe | Świetlik dachowy | 1,80 | 1,10 |

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU

 Numer świadectwa¹⁾

SCHE/29301/7/2026

| System ogrzewania ¹⁷⁾ | Elementy składowe systemu | Opis | Średnia sezonowa sprawność |
|--|----------------------------------|--|----------------------------|
| | Wytwarzanie ciepła | KOCIOŁ NISKOTEMPERATUROWY NA PALIWO GAZOWE LUB PŁYNNY - z zamkniętą komorą spalania i palnikiem modulowanym - 120-1200 kW | 0.94 |
| | Przesył ciepła | OGRZEWANIE CENTRALNE WODNE - z lokalnego źródła ciepła usytuowanego w ogrzewanym budynku - z zaizolowanymi przewodami, armaturą i urządzeniami - w pomieszczeniach ogrzewanych | 0.96 |
| | Akumulacja ciepła | Inny | 0.97 |
| | Regulacja i wykorzystanie ciepła | Inna (83%) CENTRALNE OGRZEWANIE - grzejniki członowe/płytkowe - z regulacją centralną - i miejscową (zakres P - 2 K) (17%) | 0.91 |
| | | | |
| System przygotowania ciepłej wody użytkowej ¹⁷⁾ | Elementy składowe systemu | Opis | Średnia roczna sprawność |
| | Wytwarzanie ciepła | Kotły niskotemperaturowe - o mocy ponad 50 kW | 0.88 |
| | Przesył ciepła | CENTRALNE PRZYGOTOWANIE - obiegi izolowane - ograniczony czas pracy - średnie instalacje 30-100 punktów poboru | 0.70 |
| | Akumulacja ciepła | Inny | 0.80 |
| | | | |
| System chłodzenia ¹⁷⁾ | Elementy składowe systemu | Opis | Średnia sezonowa sprawność |
| | Wytwarzanie chłodu | SYSTEM POŚREDNI - Agregat do schładzania cieczy ze skraplaczem chłodzonym powietrzem - Sprężarka spiralna- Nośnik chłodu - Wodny roztwór glikolu z funkcją freecooling | 2.80 |
| | Przesył chłodu | CHŁODZENIE BEZPOŚREDNIE - ZDECENTRALIZOWANE - Klimatyzator rozdzielony (split) ze skraplaczem chłodzonym powietrzem | 1.00 |
| | Akumulacja chłodu | Inny | 0.96 |
| | Regulacja i wykorzystanie chłodu | Instalacja wody lodowej z zaworami typu PIBCV przy odbiornikach oraz z elektronicznie sterowaną pompą - regulacja ciągła | 0.98 |
| | | | |

| ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU | |
|--|------------------------------|
| Numer świadectwa ¹⁾ | SCHE/29301/7/2026 |
| Wentylacja | Wentylacja nawiewno-wywiewna |
| System wbudowanej instalacji oświetlenia ^{12), 17)} | LED |
| Inne istotne dane dotyczące budynku | |

| ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU | | | | | |
|--|-------------------------|----------------------|------------|--------------------------------------|--------|
| Numer świadectwa ¹⁾ | | SCHE/29301/7/2026 | | | |
| Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU [kWh/(m² · rok)]¹⁸⁾ | | | | | |
| | Ogrzewanie i wentylacja | Ciepła woda użytkowa | Chłodzenie | Oświetlenie wbudowane | Suma |
| [kWh/(m ² · rok)] | 27,86 | 4,52 | 21,86 | | 54,24 |
| Udział [%] | 51,36 | 8,33 | 40,30 | | 100,00 |
| Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU: 54,24 kWh/(m² · rok) | | | | | |
| Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK [kWh/(m² · rok)]¹⁸⁾ | | | | | |
| Rodzaj nośnika energii lub energii | Ogrzewanie i wentylacja | Ciepła woda użytkowa | Chłodzenie | Oświetlenie wbudowane ¹²⁾ | Suma |
| 1) Gaz ziemny | 34,90 | 9,20 | 0,00 | 0,00 | 44,10 |
| 2) Inny | 4,90 | 0,00 | 8,30 | 39,40 | 52,60 |
| Suma [kWh/(m ² · rok)] | 39,80 | 9,20 | 8,30 | 39,40 | 96,70 |
| Udział [%] | 41,16 | 9,51 | 8,58 | 40,74 | 100,00 |
| Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK: 96,70 kWh/(m² · rok) | | | | | |
| Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m² · rok)]¹⁸⁾ | | | | | |
| Rodzaj nośnika energii lub energii | Ogrzewanie i wentylacja | Ciepła woda użytkowa | Chłodzenie | Oświetlenie wbudowane ¹²⁾ | Suma |
| 1) Gaz ziemny | 38,40 | 10,10 | 0,00 | 0,00 | 48,50 |
| 2) Energia elektryczna | 12,20 | 0,00 | 20,70 | 98,40 | 131,30 |
| Suma [kWh/(m ² · rok)] | 50,60 | 10,10 | 20,70 | 98,40 | 179,80 |
| Udział [%] | 28,14 | 5,62 | 11,51 | 54,73 | 100,00 |
| Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP: 179,80 kWh/(m² · rok) | | | | | |

Zalecenia dotyczące opłacalnej ekonomicznie i wykonalnej technicznie poprawy charakterystyki energetycznej budynku w zakresie¹⁹⁾:

1) przegród budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku

Bez uwag

2) systemów technicznych w budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku

Bez uwag

3) przegród budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 1

Bez uwag

4) systemów technicznych w budynku lub części budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 2

Rozważyć montaż instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku w celu zmniejszenia poboru energii elektrycznej z sieci

5) innych uwag dotyczących poprawy charakterystyki energetycznej budynku (w tym wskazanie, gdzie można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące opłacalności ekonomicznej zaleceń zawartych w świadectwie oraz informacje dotyczące działań, jakie należy podjąć w celu wypełnienia zaleceń)

Bez uwag

Oświadczenie sporządzającego świadectwo:

Oświadczam, że dokument został wygenerowany z centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków. Jednocześnie jestem świadomy(a) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Sporządzający świadectwo:

Imię i nazwisko: Krzysztof Ziarko
 Nr wpisu do wykazu²⁰⁾: 29301
 Data sporządzenia świadectwa: 2026-02-18

Podpis²¹⁾

Podpisano przez/ Signed by:
 KRZYSZTOF
 ZIARKO
 Data/ Date: 19.02.2026 00:02


ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU

Numer świadectwa¹⁾ SCHE/29301/7/2026

Objaśnienia

- ¹⁾ Nr świadectwa w wykazie świadectw charakterystyki energetycznej, nadany w systemie teleinformatycznym, w którym jest prowadzony centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497, z późn. zm.).
- ²⁾ Rodzaj budynku: mieszkalny, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, gospodarczy, produkcyjny, magazynowy.
- ³⁾ Należy określić zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), zwanymi dalej „przepisami techniczno-budowlanymi”, np. budynek przeznaczony na potrzeby opieki zdrowotnej.
- ⁴⁾ Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków: tak/nie.
- ⁵⁾ Dotyczy budynku oddanego do użytkowania.
- ⁶⁾ Należy wpisać: metoda obliczeniowa albo metoda zużyciowa.
- ⁷⁾ Jest to ogrzewana lub chłodzona powierzchnia kondygnacji netto wyznaczana według Polskiej Normy dotyczącej właściwości użytkowych w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
- ⁸⁾ Świadectwo charakterystyki energetycznej traci ważność po upływie terminu wskazanego w tym świadectwie albo w przypadku, o którym mowa w art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.
- ⁹⁾ Należy wypełnić w przypadku metody obliczeniowej.
- ¹⁰⁾ Charakterystyka energetyczna budynku jest określana na podstawie porównania wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP niezbędnego do zaspokojenia potrzeb energetycznych budynku w zakresie ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej i wbudowanej instalacji oświetlenia z maksymalną wartością wskaźnika EP wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych oraz porównania wartości współczynnika przenikania ciepła przegród U w budynku z maksymalną wartością współczynnika wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych. W przypadku budynku nowo wznoszonego uzyskane wartości wskaźnika EP oraz współczynników U nie powinny przekraczać wartości wynikających z przepisów techniczno-budowlanych. W przypadku budynku podlegającego przebudowie jedynie wartości współczynników przenikania ciepła przegród U podlegających przebudowie nie powinny przekraczać wartości wynikających z przepisów techniczno-budowlanych.
- ¹¹⁾ Wymagania dotyczące wartości wskaźnika nieodnawialnej energii pierwotnej EP powinny być spełnione jedynie w przypadku budynku nowo wznoszonego oraz powinny być zgodne z wartościami obowiązującymi na dzień sporządzenia świadectwa.
- ¹²⁾ Wskaźnika rocznego zapotrzebowania na energię końcową oraz nieodnawialną energię pierwotną przez system wbudowanej instalacji oświetlenia nie wyznacza się w przypadku budynku mieszkalnego.
- ¹³⁾ Metoda obliczeniowa odnosi się do standardowego sposobu użytkowania i standardowych warunków klimatycznych, natomiast metoda zużyciowa odnosi się do faktycznego sposobu użytkowania budynku, w związku z czym mogą wystąpić różnice w wynikach końcowych między obliczeniami sporządzonymi tymi metodami. W przypadku korzystania z metody obliczeniowej, z uwagi na standardowy sposób użytkowania, uzyskane wartości obliczeniowej rocznej ilości zużywanego nośnika energii lub energii nie pozwalają wnioskować o rzeczywistym zużyciu energii w budynku; wartości te są przybliżone.
- ¹⁴⁾ Podział powierzchni użytkowej (np. część mieszkalna: ... m², część garażowa: ... m², część usługowa: ... m², część techniczna: ... m²).
- ¹⁵⁾ Określone zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.
- ¹⁶⁾ Wymagania dotyczące wartości współczynnika przenikania ciepła przegród U powinny być spełnione jedynie w przypadku budynku nowo wznoszonego albo budynku podlegającego przebudowie oraz powinny być zgodne z wartościami obowiązującymi na dzień sporządzenia świadectwa.
- ¹⁷⁾ W przypadku kilku systemów technicznych lub podsystemów w systemach technicznych tabelę należy dostosować.
- ¹⁸⁾ Wartości rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU, energię końcową EK i nieodnawialną energię pierwotną EP odpowiednio dla systemu ogrzewania, systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej, systemu chłodzenia, systemu wbudowanej instalacji oświetlenia i dla urządzeń pomocniczych odniesione do powierzchni A_r. Wartości rocznego zapotrzebowania na energię pomocniczą końcową i nieodnawialną energię pierwotną dla urządzeń pomocniczych systemów technicznych odniesione do powierzchni A_r należy wykazać w odpowiednich polach dotyczących celu ich zużycia.
- ¹⁹⁾ Wypełnienie jest obowiązkowe, chyba że nie ma uzasadnionej możliwości takiej poprawy w porównaniu z obowiązującymi wymaganiami zawartymi w przepisach techniczno-budowlanych.
- ²⁰⁾ Wykaz, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.
- ²¹⁾ Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.

Uwagi

1. Niniejsze świadectwo charakterystyki energetycznej zostało wydane na podstawie oceny charakterystyki energetycznej budynku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. poz. 376, z późn. zm.).
2. Roczne zapotrzebowanie na energię w świadectwie charakterystyki energetycznej jest wyrażane przez roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną, energię końcową oraz energię użytkową. Dane do obliczeń określa się na podstawie budowlanej dokumentacji technicznej lub obmiaru budynku istniejącego i przyjmuje się standardowy albo faktyczny sposób użytkowania, w zależności od wybranej metody obliczania.
3. Roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną uwzględnia obok energii końcowej dodatkowe nakłady nieodnawialnej energii pierwotnej na dostarczenie do budynku każdego wykorzystanego nośnika energii lub energii. Uzyskane niskie wartości wskazują na nieznaczne zapotrzebowanie na energię i tym samym wysoką efektywność energetyczną budynku i zużycie energii chroniące zasoby naturalne i środowisko.
4. Roczne zapotrzebowanie na energię końcową określa roczną ilość energii dostarczaną do budynku dla systemów: ogrzewania, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz wbudowanej instalacji oświetlenia. Zapotrzebowanie na energię końcową jest to ilość energii, która powinna być dostarczona do budynku przy standardowym lub faktycznym sposobie użytkowania z uwzględnieniem wszystkich strat, aby zapewnić utrzymanie temperatury wewnętrznej, której wartość została określona w przepisach techniczno-budowlanych, niezbędną wentylację oraz oświetlenie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Niskie wartości sygnalizują wysokosprawne systemy techniczne w budynku i jego wysoką efektywność energetyczną.
5. Roczne zapotrzebowanie na energię użytkową określa:
 - a) w przypadku ogrzewania budynku – energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia przez przenikanie lub z powietrzem wentylacyjnym, pomniejszoną o zyski ciepła,
 - b) w przypadku chłodzenia budynku – zyski ciepła pomniejszone o energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia przez przenikanie lub z powietrzem wentylacyjnym,
 - c) w przypadku przygotowania ciepłej wody użytkowej – energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia ze ściekami.Niskie wartości sygnalizują bardzo dobrą charakterystykę energetyczną przegród, niewielkie straty ciepła przez wentylację oraz optymalne zarządzanie zyskami słonecznymi.

ZAŁĄCZNIK NR 6
WZÓR OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

Repertorium A nr /2026

AKT NOTARIALNY

Dnia siódmego maja dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (07.05.2026 r.) przede mną Jackiem Kud - notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną przy Alejach Jerozolimskich 99 lokal nr 3, przybyłym do budynku przy ulicy Puławskiej nr 46 w Piasecznie, stawił się:-----

[...], PESEL [...], według oświadczenia zamieszkały: [...], legitymujący się polskim dowodem osobistym numer [...], wydanym z terminem ważności do dnia [...] roku (zwany w dalszej treści również **Przedstawicielem Dzierżawcy**), -----

działający w imieniu spółki pod firmą: **AUCHAN POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Piasecznie (adres: ul. Puławska 46, 05-500 Piaseczno), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000032892, NIP 5260309174, REGON 010001888, o kapitale zakładowym w wysokości: 906.928.900 PLN, zwaną dalej „**Dzierżawcą**”, jako Pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w dniu ósmego kwietnia dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (08.04.2026), przez czyniącego notariusza, za Rep. A nr 1645/2026, które to pełnomocnictwo według oświadczenia Stawającego nie zostało do dnia dzisiejszego zmienione, odwołane ani też nie wygasło, oraz zgodnie z okazanym do niniejszego aktu wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, wydanym na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego w dniu dzisiejszym. -----

Tożsamość Stawającego ustaliłem na podstawie okazanego dokumentu tożsamości, którego seria i numer zostały powołany przy jego nazwisku.-----

Stawający oświadcza, że na dzień dzisiejszy wymienione wyżej dokumenty tożsamości nie spełniają przesłanek do ich unieważnienia.-----

[...] działający w imieniu spółki pod firmą: **AUCHAN POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Piasecznie oświadcza, że: -----

- A. jego umocowanie do reprezentacji Spółki nie wygasło ani nie zostało zmienione;-----
- B. dane zawarte w powołanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców – nie uległy żadnym zmianom;-----
- C. dla dokonania czynności objętej niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda żadnego organu reprezentowanej przez niego Spółki ani zgoda żadnego innego podmiotu;-----
- D. reprezentowana przez niego Spółka nie znajduje się w likwidacji, nie toczy się wobec niej postępowanie upadłościowe ani inne określone w ustawie z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 614, ze zmianami), jak również nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające złożenie wniosku o ogłoszenie jej upadłości, w stosunku do Spółki nie zostało wszczęte żadne postępowanie restrukturyzacyjne, Spółka nie złożyła wniosku o

wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego określonego w ustawie z dnia 15 maja 2015 roku – Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1428, ze zmianami).-----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§1

- 1.1. [...] działający w imieniu spółki pod firmą: AUCHAN POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Piasecznie oświadcza, że:-----
- 1.1.1. w dniu [...] Spółka jako dzierżawca zawarła z **DTS SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Katowicach, ul. Mieszka I nr 10, 40-877 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice–Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000027591, kapitał zakładowy: 2.461.000 PLN wpłacony w całości, NIP: 634-001-25-19 jako wydzierżawiającym (dalej jako **“Wydzierżawiający”**) umowę dzierżawy (**„Umowa Dzierżawy”**);-----
- 1.1.2. na podstawie Umowy Dzierżawy Wydzierżawiający oddał Spółce w dzierżawę Teren Dzierżawy, stanowiący część działki gruntu nr 14/1, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KA1K/00034001/6, oznaczony w **Załączniku 1** do Umowy Dzierżawy (stanowiącym Załącznik **do niniejszego aktu**) oraz obiekty, budynki i budowle położone na Terenie Dzierżawy, stanowiące łącznie Przedmiot Dzierżawy.-----
- 1.2. Ponadto [...] działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza w stosunku do Umowy Dzierżawy, że:-----
- 1.2.1. Umowa Dzierżawy została zawarta na czas oznaczony 29 lat licząc od Daty Rozpoczęcia, tj. od 22 marca 2026 r., z możliwością kontynuowania dzierżawy zgodnie z postanowieniami Umowy Dzierżawy oraz wypowiedzenia w przypadkach określonych w Umowie Dzierżawy (**„Okres Dzierżawy”**); -----
- 1.2.2. Dzierżawca jest zobowiązany do wydania Przedmiotu Dzierżawy Wydzierżawiającemu, zgodnie z postanowieniami Umowy Dzierżawy: (i) w przypadku wygaśnięcia Umowy Dzierżawy na skutek upływu okresu, na jaki została zawarta – nie później niż w Dacie Wygaśnięcia albo (ii) w przypadku wypowiedzenia Umowy Dzierżawy przez którąkolwiek ze Stron na podstawie postanowień Umowy Dzierżawy lub przepisów prawa bądź rozwiązania Umowy Dzierżawy za porozumieniem Stron - w dniu nastąpienia skutku wypowiedzenia Umowy Dzierżawy;-----
- 1.2.3. Dzierżawca jest zobowiązany nie później niż w Dacie Wygaśnięcia (lub w dniu wcześniejszego wypowiedzenia Umowy Dzierżawy) do:-----
- (a) opuszczenia i oddania Wydzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w takim samym stanie, w jakim istniał w Dacie Rozpoczęcia, z uwzględnieniem normalnego zużycia oraz Zmian dokonanych zgodnie Umową oraz usunięcia z Przedmiotu Dzierżawy całego majątek ruchomego Dzierżawcy,-----
- lub (na żądanie Wydzierżawiającego, z zastrzeżeń warunków opisanych w Umowie)----

- (b) dokonania, na własny koszt, rozbiórki Centrum Handlowego oraz Zmian (jak zdefiniowano w Umowie) oraz uzyskania wszelkich, prawem wymaganych decyzji, uzgodnień, opinii, zgód oraz wszelkich innych aktów lub umów - niezbędnych do rozbiórki Centrum Handlowego, Zmian oraz wszelkich ich części oraz do dokonania rozbiórki, demontażu i usunięcia wszelkich części Centrum Handlowego i Zmian, jak również do przekazania Wydzierżawiającemu kompletnej dokumentacji rozbiórki Centrum Handlowego oraz Zmian, obejmującej w szczególności kompletny wniosek o wydanie pozwolenia na rozbiórkę oraz decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę wraz z klauzulą prawomocności i ostateczności,-----
- 1.2.4. niezależnie od powyższego, zgodnie z Umową, Dzierżawca najpóźniej w Dacie Wygaśnięcia przekaze Wydzierżawiającemu dokumentację budowy, dokumentację powykonawczą oraz wszelkie inne dokumenty projektowe i techniczne, jak również decyzje dotyczące Centrum Handlowego lub Zmian, w tym, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem,-----
- 1.2.5. Od Daty Rozpoczęcia, tj. od 22 marca 2026 r. Dzierżawca płaci Czynsz za Przedmiot Dzierżawy w wysokości **3,2195** zł miesięcznie za metr kwadratowy netto, powiększonej o należny podatek VAT w obowiązującej stawce,-----

- 1.2.6. Czynsz będzie corocznie indeksowany w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszonego w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, zgodnie z Punktem 6.13. Umowy Dzierżawy,-----
- 1.2.7. Ponadto, Dzierżawca będzie zobowiązany do ponoszenia Innych Opłat zgodnie z postanowieniami Punktu 7. Umowy Dzierżawy, jak również kosztów związanych ze zużyciem mediów przez Dzierżawcę, z zastrzeżeniem postanowień Umowy Dzierżawy,
- 1.2.8. Wydzierżawiający będzie miał prawo do rozwiązania Umowy Dzierżawy w przypadkach określonych w Punkcie 18. Umowy Dzierżawy,-----
- 1.2.9. Dzierżawca będzie miał prawo do rozwiązania Umowy Dzierżawy w przypadkach określonych w Punkcie 19. Umowy Dzierżawy,-----
- 1.2.10. na podstawie Umowy Dzierżawy Spółka zobowiązana jest do ustanowienia zabezpieczenia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy poprzez złożenie oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się przez Dzierżawcę egzekucji co do wydania Przedmiotu Najmu egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego w razie wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Dzierżawy;-----
- 1.3. Terminy pisane w niniejszym akcie wielką literą mają znaczenie nadane im w Umowie Dzierżawy.-----
- 1.4. W celu potwierdzenia powyższych oświadczeń [...] okazuje Umowę Dzierżawy z dnia [...] roku i kopia tej umowy stanowi załącznik niniejszego aktu.-----
- 1.5. Świadczeniem wierzyciela – stosownie do postanowień art. 777 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego – jest oddanie przedmiotu Umowy Dzierżawy Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków począwszy od dnia 22 marca 2026 r.-----

§2

1. [...] działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, niniejszym poddaje spółkę pod firmą **AUCHAN POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Piasecznie wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000032892 egzekucji wprost z niniejszego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 **Kodeksu postępowania cywilnego** w zakresie obowiązku **wydania** Przedmiotu Dzierżawy oraz dokumentacji budowy, dokumentacji powykonawczej oraz wszelkich innych dokumentów projektowych i technicznych, jak również decyzji dotyczących Centrum Handlowego lub Zmian, w tym, instrukcji obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem - na rzecz spółki **DTŚ spółka akcyjna z siedzibą w Katowicach**, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem: 000002759: -----

1) w dniu **22 marca 2055** roku;-----

lub -----

2) w dniu **22 marca 2056** roku;-----

2. [...] działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, niniejszym poddaje spółkę pod firmą **AUCHAN POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Piasecznie wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000032892 egzekucji wprost z niniejszego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 **Kodeksu postępowania cywilnego** w zakresie obowiązku **wydania** Przedmiotu Dzierżawy oraz dokumentacji budowy, dokumentacji powykonawczej oraz wszelkich innych dokumentów projektowych i technicznych, jak również decyzji dotyczących Centrum Handlowego lub Zmian, w tym, instrukcji obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem - na rzecz spółki **DTŚ spółka akcyjna z siedzibą w Katowicach**, wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem: 000002759, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest złożenie przez Wyzierzawiającego jednostronnego oświadczenia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (lub w formie notarialnej) stwierdzającego, że: **(i)** stosunek prawny na podstawie Umowy Dzierżawy – ustał wraz ze wskazaniem przyczyny ustania dzierżawy; **(ii)** Dzierżawca nie wydał Przedmiotu Dzierżawy w Dacie Wygaśnięcia, wraz ze wskazaniem tej daty **(iii)** Dzierżawca został wezwany przez Wyzierzawiającego(lub jego następcę prawnego) do niezwłocznego (jednakże w terminie nie krótszym niż 14 dni) dokonania zwrotu Przedmiotu Dzierżawy, przy czym wezwanie to zostało sporządzone w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi lub w formie aktu notarialnego oraz nadane na adres Dzierżawcy ujawniony w rejestrze przedsiębiorców KRS przesyłką rejestrowaną przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe, lub, w przypadku zmiany przepisów, przesyłką odpowiadającą przesyłce rejestrowanej operatora wyznaczonego, ze wskazaniem numerów przesyłek rejestrowanych oraz załączeniem do takiego jednostronnego oświadczenia potwierdzenia nadania ww. przesyłki lub urzędowo poświadczonej kopii tego potwierdzenia nadania.-----

§ 3

[...] działając w imieniu i na rzecz Spółki [...] z siedzibą w [...] oświadcza, że uprawnionym z tytułu ustanowionych niniejszym aktem zabezpieczeń jest Wynajmujący – spółka pod firmą **DTŚ spółka akcyjna** bądź każdorazowy wydzierzawiający, który wstąpi w prawa i obowiązki wynajmującego wynikające z Umowy Dzierżawy opisanej w § 1 niniejszego aktu notarialnego (przejście praw i obowiązków na zasadzie art. 788 Kodeksu postępowania cywilnego).-----

§ 4

Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi Spółka. -----

§ 5

Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane bez ograniczeń również DTŚ spółka akcyjna jako wierzycielowi lub każdoczesnemu wierzycielowi, który przejmie prawa i obowiązki Wynajmującego wynikające w Umowy Dzierżawy.-----

§ 6.

Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi:-----

- wynagrodzenie notariusza z § 3, § 5 i § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie:----- ///,

- 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie:-----///,

Niniejsza czynność notarialna nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych stosownie do art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.-----

Powyższe nie obejmuje kosztów sporządzenia wypisów tego aktu notarialnego.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Kodeks etyki handlowej

Wprowadzenie

W kontekście globalizacji wymiany handlowej Auchan Retail pragnie podkreślić, za pośrednictwem niniejszego Kodeksu Etyki Handlowej, swoje przywiązanie do podstawowych i powszechnie uznanych zasad, a także promować poszanowanie tych zasad wśród swoich dostawców, klientów i partnerów (w dalszej treści określanych mianem Partnerów), rozwijając praktyki handlowe oparte na lojalności i przejrzystości. Jednocześnie Auchan Retail zobowiązuje się do walki z korupcją, a także do zachowania wymaganej prawem ostrożności oraz przestrzegania przepisów i zasad prawa konkurencji. W swych działaniach Auchan Retail opiera się na zasadach wyływających z Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka z 1948 r., na wytycznych OECD, Deklaracji MOP (WTO) dotyczącej Podstawowych Zasad i Praw w Pracy z 1998 roku, a także na postanowieniach ośmiu właściwych Konwencji MOP (WTO). Zasady, do których przestrzegania Auchan Retail zobowiązuje się w swoich spółkach zależnych, są zgodne z dziesięcioma zasadami Paktu Organizacji Narodów Zjednoczonych na rzecz odpowiedzialnego biznesu (United Nations Global Compact), do którego Auchan Retail przystąpił. Auchan Retail wymaga od siebie, jak i od swoich Partnerów przestrzegania zobowiązań zapisanych w Kodeksie Etyki Handlowej.

Zakres zastosowania Kodeksu

Przepisy niniejszego Kodeksu mają zastosowanie do wszystkich Partnerów, niezależnie od tego, czy są to dostawcy, podwykonawcy dostawców i podmioty biorące udział w cyklu produkcyjnym, niezależnie od miejsca, jakie w nim zajmują, producentów, franczyzobiorców, agentów i pośredników, a także do innych partnerów biznesowych Auchan Retail. Akceptacja niniejszego Kodeksu stanowi wstępny warunek konieczny dla ustanowienia relacji biznesowych z tymi podmiotami.

Jednakże zasady, które ze względu na swój charakter odnoszą się wyłącznie do dostawców produktów przeznaczonych do dalszej odsprzedaży przez Auchan Retail w swoich sklepach (w szczególności zasady odnoszące się do miejsc produkcji) nie mają zastosowania do Partnerów, których zakres współpracy z Auchan Retail nie obejmuje sprzedaży takich produktów (np. usługodawcy lub sprzedawcy towarów nie przeznaczonych do dalszej odsprzedaży przez Auchan Retail).

Ponadto, żadne z obowiązków określonych w niniejszym Kodeksie nie może prowadzić do naruszenia tajemnicy przedsiębiorstwa Partnera lub innego podmiotu działającego w łańcuchu dostaw.

Partner zobowiązany jest w pełni stosować się do obowiązujących przepisów, w szczególności do przepisów regulujących kwestie socjalne, prawa pracy, przepisów dotyczących jakości, bezpieczeństwa produktów i ochrony środowiska. Partner jest zobowiązany do przestrzegania wszystkich punktów niniejszego Kodeksu, i w każdym przypadku, do stosowania najbardziej wymagających standardów postępowania. Auchan Retail przywiązuje szczególną wagę do warunków, w jakich są wytwarzane produkty, a także do ich pochodzenia. Muszą być one zgodne z postanowieniami niniejszego Kodeksu. W żadnym wypadku Partner nie może zlecać podwykonawstwa produkcji, transportu lub dostawy produktów (będących przedmiotem umowy sprzedaży) bez uprzedniego pisemnego powiadomienia o tym fakcie kontrahenta działającego w ramach Auchan Retail.

Warunki zatrudnienia / pracy

Zatrudnianie dzieci jest niedopuszczalne. Minimalny wiek pracownika nie może być niższy niż minimalny wiek przewidziany przez prawo danego kraju, lub minimalny wiek, w którym ustaje obowiązek szkolny w

danym kraju, a w każdym przypadku nie niższy niż 15 lat¹. Osoby nieletnie, które osiągnęły minimalny wiek pozwalający na ich legalne zatrudnienie, ale nie ukończyły 18 lat, nie mogą być zatrudnione do prac niebezpiecznych, które ze względu na swój charakter lub okoliczności w jakich są wykonywane, mogą być szkodliwe dla zdrowia, bezpieczeństwa, moralności lub mieć szkodliwy wpływ na rozwój fizyczny, psychiczny, duchowy, moralny lub społeczny.

Praca przymusowa nie jest tolerowana w jakiegokolwiek formie, zarówno w przypadku, gdy jest obowiązkowa, odpłatna lub świadczona przez więźniów, którzy nie otrzymują stosownego wynagrodzenia. Nie są tolerowane jakiegokolwiek zachowania, które mogą być utożsamiane z molestowaniem psychicznym lub seksualnym. Zabronione jest stosowanie kar cielesnych, psychiczne znęcanie się, stosowanie wyzwisk, a także jakichkolwiek form zastraszania.

Partner zobowiązany jest upewnić się, że praca świadczona jest dobrowolnie, a nie pod przymusem, czy pod wpływem groźby, przemocy psychicznej, fizycznej lub werbalnej. Surowo wzbronione jest ograniczanie swobody poruszania się lub odbieranie dokumentów tożsamości.

Niedopuszczalne są jakiegokolwiek działania uniemożliwiające pracownikowi zerwanie stosunku pracy lub opuszczenie miejsca pracy w uzasadnionych przypadkach. Zabronione jest stosowanie klauzul uniemożliwiających bezwarunkowo rozwiązanie umowy o pracę. Środki dyscyplinarne stosowane przez pracodawcę muszą być znane i oparte na zgodnych z prawem zasadach.

Praca musi być świadczona w ramach stosunku pracy nawiązanego zgodnie z obowiązującymi w danym kraju przepisami.

Partner zobowiązany jest podjąć wszelkie działania w celu zapewnienia (pracownikom) czystego, bezpiecznego i nieszkodliwego dla zdrowia środowiska pracy. Auchan Retail wymaga od swoich Partnerów rezygnacji z procesów produkcyjnych, które mogą być szkodliwe dla zdrowia, takie jak np. piaskowanie (wyplukiwanie za pomocą wody i piasku koloru z tkanin). Partner zobowiązany jest podjąć działania mające na celu zapobieganie wypadkom i pożarom, a także zapewnić bezpieczeństwo budynków i urządzeń.

Powinien on regularnie organizować sesje uwrażliwiające pracowników i szkolenia w zakresie zapobiegania ryzykom, by zapewnić zrozumienie i przestrzeganie procedur bezpieczeństwa przez pracowników.

Partner jest zobowiązany stosować obowiązujące prawo w zakresie wynagrodzeń i wszelkich korzyści oraz świadczeń pracowniczych i socjalnych. Z tytułu świadczonej pracy pracownicy winni otrzymywać co najmniej minimalne przewidziane prawem wynagrodzenie lub w razie braku takiego minimum, wynagrodzenie w wysokości zgodnej z obowiązującymi lokalnie przepisami. Podstawowe wynagrodzenie pracownika należne jest za pracę w standardowych godzinach. Z tytułu pracy w godzinach nadliczbowych pracownicy powinni otrzymywać wynagrodzenie według wyższej stawki, zgodnej z obowiązującymi przepisami. Pracownicy otrzymają także potwierdzenie wypłaty wynagrodzenia. Wynagrodzenie powinno być wypłacane przynajmniej w miesięcznych odstępach czasu i nie może być pomniejszane o niezgodne z prawem odliczenia lub kary.

Czas pracy musi być zgodny z lokalnym prawem. Także godziny nadliczbowe nie mogą przekraczać granic określonych we właściwych przepisach. Pracownicy mają prawo do corocznego płatnego urlopu, świadczeń socjalnych, dni wolnych od pracy określonych w krajowych przepisach.

Partner zobowiązuje się do uznania prawa swoich pracowników do swobodnego i w pełni niezależnego tworzenia wybranych przez siebie organizacji, do udziału w nich, a także do udziału w zbiorowych negocjacjach, bez konieczności uprzedniego uzyskania jego zgody. Zobowiązuje się on również do

¹ W przypadkach gdy minimalny wiek pozwalający na zatrudnienie pracownika wynosi w danym kraju 14 lat, zgodnie z listą wyjątków przewidzianych w Konwencji nr 138 Międzynarodowej Organizacji Pracy, wiek ten ma zastosowanie.

przestrzegania swobody wykonywania praw zrzeszania się pracowników, zgodnie z przepisami lokalnego prawa. Ponadto, pracownicy winni korzystać z odpowiedniej ochrony przed wszelkimi aktami dyskryminacji mającymi na celu ograniczenie ich prawa do tworzenia i udziału w związkach zawodowych. W krajach, w których swobody te są ograniczone przez prawo, zachęca się Partnera do wspierania wszelkich działań mających na celu zwiększenie swobody wypowiedzi pracowników, jeżeli chodzi o ich warunki pracy i dialog społeczny.

Brak dyskryminacji

W Auchan Retail zabronione są jakiegokolwiek przejawy dyskryminacji i dlatego oczekuje on od swojego Partnera zapewnienia, że w jego przedsiębiorstwach nie będzie jakiegokolwiek dyskryminacji, jeżeli chodzi o rekrutację, zatrudnienie, wynagrodzenie, szkolenie, warunki pracy, przydzielanie zadań, dyscyplinę, zasady awansowania, rozwiązywanie stosunku pracy i emerytury. Ta sama zasada dotyczy dyskryminacji ze względu na rasę, pochodzenie, przynależność kastową, pochodzenie społeczne, etniczne lub narodowość, religię, stan cywilny, ciążę, wiek, niepełnosprawność, chorobę, płeć, orientację seksualną, przynależność związkową lub polityczną, poglądy polityczne lub jakiegokolwiek inne cechy lub osobiste przekonania.

Wszelkie różnice w traktowaniu powinny wynikać wyłącznie z różnic w umiejętnościach i doświadczeniu zawodowym.

Walka z korupcją

Zgodnie z Kartą Etyki Auchan Retail odrzuca korupcję i podejmuje działania w celu zwalczania tej plagi, niezależnie od tego, czy chodzi o korupcję czynną, bierną, konflikt interesów, płatną protekcję, pranie brudnych pieniędzy, oszustwa itd. Zasady postępowania i standardy etyczne propagujące uczciwość i unikanie sytuacji powodujących konflikty interesów są opisane w kodeksach postępowania krajów, w których działa Auchan. Zasada ta oznacza w szczególności, że niedopuszczalne jest proponowanie ani przyjmowanie jakichkolwiek osobistych prezentów i przysług. Zasady dotyczące walki z korupcją obowiązują także Partnera, jak również wszystkich jego pełnomocników i przedstawicieli. Stosunki między Auchan Retail, a jego Partnerami opierają się na zasadzie dobrej wiary i lojalności w biznesie.

Ochrona środowiska

Auchan Retail jest zaangażowany w ochronę środowiska i zasobów naturalnych. Auchan Retail oczekuje od swoich Partnerów, iż będą w tym zakresie działać w sposób odpowiedzialny. Partner zobowiązany jest promować alternatywne w stosunku do szkodliwych dla środowiska metody produkcji, takie jak: korzystanie z produktów uzyskiwanych lub produkowanych metodami przyjaznymi dla środowiska, racjonalne korzystanie z energii, wody, recykling, zakaz zanieczyszczania środowiska, poszanowanie różnorodności biologicznej itd.

Procedury gospodarowania odpadami i substancjami chemicznymi, a także innymi substancjami niebezpiecznymi, zasady dotyczące emisji i oczyszczania ścieków muszą być zgodne z obowiązującymi wymogami prawnymi.

Zaangażowanie Partnera mające na celu poprawę praktyk związanych z ochroną środowiska wymaga od niego regularnych działań monitorujących, zmierzających do identyfikacji możliwości ich poprawy.

Współpraca, przejrzystość i kontrola. Czujna obserwacja warunków produkcji

Partner zobowiązany jest przeszkolić swoich pracowników w zakresie ich praw i obowiązków wynikających z niniejszego Kodeksu i obowiązujących przepisów prawa w zakresie niezbędnym do zapewnienia przestrzegania postanowień niniejszego Kodeksu. Partner zobowiązuje się także umożliwić Auchan lub podmiotom przez Auchan upoważnionym przeprowadzenie kontroli miejsc produkcji na warunkach określonych w umowie. W tym kontekście Partner powinien przekazywać wymagane informacje dotyczące zakładów produkcyjnych. Na żądanie Auchan Partner powinien dostarczyć odpowiednią dokumentację potwierdzającą zgodność z niniejszym Kodeksem w zakresie własnych praktyk produkcyjnych, jak również tych stosowanych przez ich podwykonawców.

Oczekuje się od Partnera pełnej współpracy podczas wizyt kontrolnych. Partner zobowiązany jest wykazywać prawdziwą wolę poprawy wyników, jeżeli chodzi o aspekty społeczne / socjalne, a także rozwijać działania idące w tym kierunku.

Partnerom nie wolno podejmować żadnych działań odwetowych wobec pracowników, którzy zgłosili naruszenie niniejszego Kodeksu wyłącznie z powodu takiego zgłoszenia. Odwet oznacza wykluczenie osoby z procesu rekrutacji lub dostępu do stażu lub programu szkolenia zawodowego, a także dyscyplinowanie, zwalnianie lub grożenie jej, poddawanie jej innemu niekorzystnemu traktowaniu lub podejmowanie wobec niej środków dyskryminujących. Molestowanie i zastraszanie można również, w zależności od faktów i okoliczności, uznać za działania odwetowe.

Działania korygujące

Z uwagi na fakt, że Auchan Retail pragnie rozwijać długoterminowe relacje ze swoimi Partnerami, każda kontrola może prowadzić do przyjęcia planu działań naprawczych, będącego wynikiem negocjacji pomiędzy dostawcą, a zleceniodawcą z ramienia Auchan Retail.

Ewolucja Kodeksu

Niniejszy Kodeks będzie ewoluował stosownie do praktycznych doświadczeń, zmian okoliczności, wymogów prawnych lub aktualizacji karty etyki. Auchan Retail będzie w dalszym ciągu dbać o to, aby niniejszy Kodeks był poddawany regularnym przeglądom, aktualizowany i komunikowany wszystkim Partnerom.

„W przypadku wątpliwości, zgłaszam”.

W przypadku ewentualnych nieprawidłowości (nielegalnego lub nieetycznego zachowania) związanych z działalnością Auchan istnieje możliwość zgłoszenia ich anonimowo za pośrednictwem platformy Auchan Whispli dostępnej 24h/dobę, 7 dni w tygodniu.

Więcej informacji na: auchan-retail.com/speakup

ZAŁĄCZNIK NR 8
WZÓR OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

Repertorium A nr /2026

AKT NOTARIALNY

Dnia siódmego maja dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (07.05.2026 r.) przede mną Jackiem Kud - notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną przy Alejach Jerozolimskich 99 lokal nr 3, przybyłym do budynku przy ulicy Puławskiej nr 46 w Piasecznie, stawił się:-----

[...], PESEL [...], według oświadczenia zamieszkały: [...], legitymujący się polskim dowodem osobistym numer [...], wydanym z terminem ważności do dnia [...] roku (zwany w dalszej treści również **Przedstawicielem Dzierżawcy**), -----

działający w imieniu spółki pod firmą: **AUCHAN POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Piasecznie (adres: ul. Puławska 46, 05-500 Piaseczno), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000032892, NIP 5260309174, REGON 010001888, o kapitale zakładowym w wysokości: 906.928.900 PLN, zwaną dalej „**Dzierżawcą**”, jako Pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w dniu ósmego kwietnia dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (08.04.2026), przez czyniącego notariusza, za Rep. A nr 1645/2026, które to pełnomocnictwo według oświadczenia Stawającego nie zostało do dnia dzisiejszego zmienione, odwołane ani też nie wygasło, oraz zgodnie z okazanym do niniejszego aktu wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, wydanym na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego w dniu dzisiejszym. -----

Tożsamość Stawającego ustaliłem na podstawie okazanego dokumentu tożsamości, którego seria i numer zostały powołany przy jego nazwisku.-----

Stawający oświadcza, że na dzień dzisiejszy wymienione wyżej dokumenty tożsamości nie spełniają przesłanek do ich unieważnienia.-----

[...] działający w imieniu spółki pod firmą: **AUCHAN POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Piasecznie oświadcza, że: -----

- A. jego umocowanie do reprezentacji Spółki nie wygasło ani nie zostało zmienione;-----
- B. dane zawarte w powołanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców – nie uległy żadnym zmianom;-----
- C. dla dokonania czynności objętej niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda żadnego organu reprezentowanej przez niego Spółki ani zgoda żadnego innego podmiotu;-----
- D. reprezentowana przez niego Spółka nie znajduje się w likwidacji, nie toczy się wobec niej postępowanie upadłościowe ani inne określone w ustawie z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 614, ze zmianami), jak również nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające złożenie wniosku o ogłoszenie jej upadłości, w stosunku do Spółki nie zostało wszczęte żadne postępowanie restrukturyzacyjne, Spółka nie złożyła wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego określonego w ustawie z dnia 15 maja 2015 roku – Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1428, ze zmianami).-----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§1

- 1.1. [...] działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że:-----
- 1.1.1. w dniu [...] Spółka jako dzierżawca zawarła z **DTŚ SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Katowicach, ul. Mieszka I nr 10, 40-877 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice–Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000027591, kapitał zakładowy: 2.461.000 PLN wpłacony w całości, NIP: 634-001-25-19 jako wydzierżawiającym (dalej jako “**Wydzierżawiający**”) umowę dzierżawy („**Umowa Dzierżawy**”);-----
- 1.1.2. na podstawie Umowy Dzierżawy Wydierżawiający oddał Spółce w dzierżawę Przedmiot Dzierżawy, składający się z Terenu Dzierżawy, stanowiącego część działki gruntu nr 14/1, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KA1K/00034001/6, oznaczonego w **Załączniku 1** do Umowy Dzierżawy oraz obiektów położonych na Terenie Dzierżawy.
- 1.2. Ponadto [...] działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza w stosunku do Umowy Dzierżawy, że:-----
- 1.2.1. Umowa Dzierżawy została zawarta na czas oznaczony 29 lat licząc od Daty Rozpoczęcia, tj. od 22 marca 2026 r., z możliwością kontynuowania dzierżawy zgodnie z postanowieniami Umowy Dzierżawy oraz wypowiedzenia w przypadkach określonych w Umowie Dzierżawy („**Okres Dzierżawy**”); -----
- 1.2.2. Dzierżawca jest zobowiązany do wydania Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu, zgodnie z postanowieniami Umowy Dzierżawy: (i) w przypadku wygaśnięcia Umowy Dzierżawy na skutek upływu okresu, na jaki została zawarta – nie później niż w Dacie Wygaśnięcia albo (ii) w przypadku wypowiedzenia Umowy Dzierżawy przez którąkolwiek ze Stron na podstawie postanowień Umowy Dzierżawy lub przepisów prawa bądź rozwiązania Umowy Dzierżawy za porozumieniem Stron - w dniu nastąpienia skutku wypowiedzenia Umowy Dzierżawy;-----
- 1.2.3. Dzierżawca jest zobowiązany nie później niż w Dacie Wygaśnięcia (lub w dniu wcześniejszego wypowiedzenia Umowy Dzierżawy) do:-----
- (a) opuszczenia i oddania Wydierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w takim samym stanie, w jakim istniał w Dacie Rozpoczęcia, z uwzględnieniem normalnego zużycia oraz Zmian dokonanych zgodnie Umową oraz usunięcia z Przedmiotu Dzierżawy całego majątek ruchomego Dzierżawcy;-----
- lub (na żądanie Wydierżawiającego, z zastrzeżeń warunków opisanych w Umowie)---
- (b) dokonania, na własny koszt, rozbiórki Centrum Handlowego oraz Zmian (jak zdefiniowano w Umowie) oraz uzyskania wszelkich, prawem wymaganych decyzji, uzgodnień, opinii, zgód oraz wszelkich innych aktów lub umów - niezbędnych do rozbiórki Centrum Handlowego, Zmian oraz wszelkich ich części oraz do dokonania rozbiórki, demontażu i usunięcia wszelkich części Centrum Handlowego i Zmian, jak również do przekazania Wydierżawiającemu kompletnej dokumentacji rozbiórki Centrum Handlowego oraz Zmian, obejmującej w szczególności kompletny wniosek o wydanie pozwolenia na rozbiórkę oraz decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę wraz z klauzulą prawomocności i ostateczności;-----
- 1.2.4. niezależnie od powyższego, zgodnie z Umową, Dzierżawca najpóźniej w Dacie Wygaśnięcia prześle Wydierżawiającemu dokumentację budowy, dokumentację powykonawczą oraz wszelkie inne dokumenty projektowe i techniczne, jak również decyzje dotyczące Centrum Handlowego lub Zmian, w tym, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem,-----

- 1.2.5. Od Daty Rozpoczęcia, tj. od 22 marca 2026 r. Dzierżawca płaci Czynnysz za Przedmiot Dzierżawy w wysokości **3,2195** zł miesięcznie za metr kwadratowy netto, powiększonej o należny podatek VAT w obowiązującej stawce.-----

- 1.2.6. Czynnysz będzie corocznie indeksowany w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszonego w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, zgodnie z Punktem 6.13. Umowy Dzierżawy;-----
- 1.2.7. Ponadto, Dzierżawca będzie zobowiązany do ponoszenia Innych Opłat zgodnie z postanowieniami Punktu 7. Umowy Dzierżawy, jak również kosztów związanych ze zużyciem mediów przez Dzierżawcę, z zastrzeżeniem postanowień Umowy Dzierżawy;
- 1.2.8. Wydierżawiający będzie miał prawo do rozwiązania Umowy Dzierżawy w przypadkach określonych w Punkcie 18. Umowy Dzierżawy.-----
- 1.2.9. Dzierżawca będzie miał prawo do rozwiązania Umowy Dzierżawy w przypadkach określonych w Punkcie 19. Umowy Dzierżawy.-----
- 1.2.10. na podstawie Umowy Dzierżawy Spółka zobowiązana jest do ustanowienia zabezpieczenia zwrotu Przedmiotu Dzierżawy poprzez złożenie oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się przez Dzierżawcę egzekucji co do wydania Przedmiotu Najmu egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego w razie wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Dzierżawy;-----
- 1.3. Terminy pisane w niniejszym akcie wielką literą mają znaczenie nadane im w Umowie Dzierżawy.-----
- 1.4. W celu potwierdzenia powyższych oświadczeń [...] okazuje Umowę Dzierżawy z dnia [...] roku i kopia tej umowy stanowi załącznik niniejszego aktu.-----
- 1.5. Świadczeniem wierzyciela – stosownie do postanowień art. 777 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego – jest oddanie przedmiotu Umowy Dzierżawy Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków począwszy od dnia 22 marca 2026 r.-----

§2

1. [...] działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza w zakresie obowiązku zapłaty wszelkich wierzytelności na rzecz Wydierżawiającego powstałych z tytułu i w związku z Umową Dzierżawy, w szczególności Czynnyszu oraz Innych Opłat powiększonych o należny podatek VAT wraz z należnościami ubocznymi, w szczególności odsetkami oraz kosztami dochodzenia należności, w tym koszty dochodzenia roszczeń oraz realizacji zabezpieczeń, niniejszym poddaje spółkę pod firmą **AUCHAN POLSKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Piasecznie wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000032892 egzekucji wprost z niniejszego aktu w trybie **art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego** do kwoty [...] złotych. przy czym **zdarzeniem**, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest złożenie przez Wydierżawiającego jednostronnego oświadczenia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (lub w formie notarialnej) zawierającego: **(i)** wskazanie sumy pieniężnej pozostającej do zapłaty, jej części składowych i podstawy naliczania oraz, że wszystkie wierzytelności są wymagalne oraz **(ii)** wskazanie, że Dzierżawca został wezwany przez Wydierżawiającego (lub jego następcę prawnego) do niezwłocznego (jednakże w terminie nie krótszym niż 14 dni) dokonania zapłaty sumy pieniężnej obejmującej kwotę wskazaną w punkcie (i) powyżej, przy czym wezwanie to zostało sporządzone w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi lub w formie aktu notarialnego oraz nadane na adres Dzierżawcy ujawniony w rejestrze przedsiębiorców KRS przesyłką rejestrowaną przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe, lub, w przypadku zmiany przepisów, przesyłką odpowiadającą przesyłce rejestrowanej operatora

wyznaczonego, ze wskazaniem numerów przesyłek rejestrowanych oraz załączeniem do takiego jednostronnego oświadczenia potwierdzenia nadania ww. przesyłki lub urzędowo poświadczonej kopii tego potwierdzenia nadania.-----

2. Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, wielokrotnie, w terminie do dnia 31 grudnia 2057 roku.-----

§ 3

[...] działając w imieniu i na rzecz Spółki Auchan Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Piasecznie oświadcza, że uprawnionym z tytułu ustanowionych niniejszym aktem zabezpieczeń jest Wynajmujący – spółka pod firmą DTŚ spółka akcyjna bądź każdorazowy wierzyciel, który wstąpi w prawa i obowiązki wynajmującego wynikające z Umowy Dzierżawy opisanej w § 1 niniejszego aktu notarialnego (przejście praw i obowiązków na zasadzie art. 788 Kodeksu postępowania cywilnego).-----

§ 4

Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi Spółka. -----

§ 5

Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane bez ograniczeń również DTŚ spółka akcyjna jako wierzycielowi lub każdorazowemu wierzycielowi, który przejmie prawa i obowiązki Wynajmującego wynikające w Umowy Dzierżawy.-----

§ 6.

Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi:-----

- wynagrodzenie notariusza z § 3, § 5 i § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie:----- ///,

- 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie:-----///,

Niniejsza czynność notarialna nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych stosownie do art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.-----

Powyższe nie obejmuje kosztów sporządzenia wypisów tego aktu notarialnego.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.



CONFIRMATION OF INSURANCE

Policyholder:

AUCHAN POLSKA Sp z.o.o.

Ul Pulawska 46,
05-500 Piaseczno

Acting on its own behalf or on behalf of whom it may concern and in particular the additional Insureds:

LCN AU Portfolio (PL) S.a.r.l

2 rue Edward Steichen
L – 2540 Luxembourg

Société Générale

Neue Mainzer Strasse 46 – 50
60311 Frankfurt

Insurer:

XL Insurance Company SE

Tour Majunga – La Défense 9 - 6 Place de la Pyramide
92 800 PUTEAUX, France

Policy Number:

FR00019889PR and FR00019890PR

Insured locations:

As mentioned in the attachment

Insured property:

Buildings and Loss of Rent

Buildings are deemed to be all constructions (including rebuildings, extensions and new constructions) including foundations and their walls that are able to shelter human beings, animals and objects; fixtures and external fixed objects are also insured.

Insured Costs:

- Debris removal, demolition and decontamination,
- Expert fees,
- Architect's, decorator's, engineer's and surveyor's fees,
- Cost for safety measures.

Insured Loss:

The destruction, damage and/or the loss insured property as a result of an unforeseen accident; unforeseen accidents are those that could not have been reasonably anticipated by the Insured.

Insured Perils:

- Fire, lightning, explosion,
- Electrical Damage,
- Smoke,
- Falling Aircraft or Spacecraft or objects falling from them,
- Sonic boom,
- Vehicle impact,
- Strike, riots, civil commotion, lockout, malicious mischief, vandalism,
- Water damage by water or other liquids,
- Sprinkler leakage,
- Natural perils: windstorm, hail, flood, earthquake, landslide, avalanche, volcanic eruption, tsunami, weight of snow,
- Any other peril not otherwise excluded in the policy.

Sums insured:

As mentioned in the attachment; sums insured are given for information purposes only; the average clause is removed and does not apply.

The basis of settlement is reinstatement costs for Buildings and annual net lease value plus standing charges for Loss of Rent.

Contractual Limits of indemnity:

A - MAIN INSURED PERILS

The combined limit of indemnity applicable for a same loss amounts to:

| | |
|--|--|
| <p><u>For events named as below</u></p> <p>Fire, Explosions, Electrical damage, Lightning, Smoke, Falling Aircraft or spacecraft or objects falling from them, Sonic boom, Vehicle impact, Riot, civil commotion Vandalism, Malicious damage, Water damage by water or other liquids, Accidental sprinkler leakage.</p> | <p>270.000.000 Euros</p> <p>For any one loss</p> |
|--|--|

B - SUBLIMITS PER LOSS**Sub Limits applicable to damage resulting from Natural Perils:**

| | Amounts in Euros (any one loss/ any one country and in the annual aggregate) |
|---|---|
| Annual aggregate over all natural events: with the following sub-limits: | 150.000.000 € in the annual aggregate per country and per year |
| A / Earthquake including volcanic eruption, tsunami, landslide, tidal wave | 100.000.000 € in the annual aggregate per country & per year |
| B / Storms, hurricanes, Cyclones | 100.000.000 € in the annual aggregate per country & per year |
| C/ Flood | 100.000.000 € in the annual aggregate per country & per year |
| D / Other natural perils | 100.000.000 € in the annual aggregate per country & per year |

Sub Limits applicable to damage resulting from the following events:

| | Amounts in Euros (any one loss) |
|---|--|
| Collapse | 50.000.000 € |
| Machinery breakdown | 15.000.000 € |
| Strikes riots popular movements only in France and the EU | 75.000.000 € |
| Terrorism (France only) | 10.000.000 € per year |

Sub Limits applicable to additional expenses and costs:

| | Amounts in Euros (any one loss) |
|---|---|
| For all Additional expenses and costs of which: | 50.000.000 € |
| Cost of debris removal, decontamination, demolition | 20.000.000 € |
| Financial loss relating to fixtures and fittings | 10.000.000 € |
| Cost of removing and replacing equipment | 100.000.000 EUR in the annual aggregate per country & per year |
| Experts' fees | As per adjuster's fees agreement |
| Other fees | In the limit of 50.000.000 € |

| | |
|--|------------------------------|
| Cost of investigating leaks and the causes of a loss | In the limit of 50.000.000 € |
| Cost of clearing out, defrosting and pumping | In the limit of 50.000.000 € |
| Cost of preserving property | In the limit of 50.000.000 € |
| Cost of conforming with building regulation | 15.000.000 € |
| Preventive costs and damage | 15.000.000 € |

Sub Limits applicable to Loss of Rent:

| <u>Specific limits</u> | Amounts in Euros |
|------------------------|------------------|
| Loss of Rent | 30.000.000 € |

Time Limits for Loss of Rent

| | Time limits |
|------------------|-------------|
| Indemnity period | 36 months |

Deductibles (per loss and per location Property, Damage and Loss of Rent combined)

- General deductible, except for Flood: **15.000 €**
- Deductible applicable to Property Damage and Loss of Rent resulting from Flood :
3% of the amount of the claim, subject to a minimum of 100.000 €

Exclusions:

Main exclusions relating to insured perils :

Deteriorations, destruction, damage, theft, losses and their consequences resulting from the following are excluded:

- War or civil war,
- Rebellion, revolution, usurpation of power or actions undertaken by a governmental authority in the aim of fighting or reacting to such events or against a civil war,
- Intentional acts or wilful negligence of directors and/or officers,
- Arms or explosive devices resulting from the modification in the structure of atoms,
- Damage caused by nuclear fuel, radioactive products and waste,
- Damage caused by ionising radiations,
- Fines, late penalties and criminal sanctions,
- Wear and tear, gradual deterioration, fermentation, slow oxidation, rust, corrosion, decay, mould, or decomposition,

- Fog, dampness or dryness of the atmosphere, extremes or alteration of temperature of an atmospheric nature, pollution, contamination, alteration in flavour, colour, texture or perfume,
- Insects, animals, vermin, condensation, presence of dust, natural ageing,
- Inventory shortages, mysterious disappearance,
- Theft committed during the occupation of a building in the event of a strike by employees,
- Theft unless those committed under the following conditions :
 - Entrance into insured property in which the said property is stored by:
 - breaking in from the outside of the buildings,
 - climbing up the building,
 - using false keys.
 - Where there is murder, attempted murder, threat or violence on the body of the Insured or any other person in the premises where the insured property is found to the exclusion of handing over of property further to a kidnapping or the taking of hostages.
- Embezzlement, fraud (including computer fraud),
- Restitution of insured property brought in from outside to comply with the demands when being held hostage,
- The exposition of goods stored in the open to rain, snow, sleet, hail, sand or dust unless such goods are designed for that purpose,
- The breakage of interchangeable tools (*except when caused by an external accident*) and, generally, parts affected in their functioning and/or by their nature wear and tear necessitating periodical replacement such as drills, countersinks, saw blades, belts,
- Delay or lack of supply of external services: electricity, gas, water, etc. *unless such delays are the direct result of an insured accidental event,*
- Wilful and permanent lack of maintenance or repairs attributable to the Insured,
- Computer equipment deliberately not being operated in accordance with the manufacturer's standards,
- Absence of necessary repairs known to the Insured and which had not been carried out,
- Loss of software (data or programs) due to acts of sabotage on a computer (virus, malicious acts, etc),
- After handover of buildings, subsidence or cracks of buildings, contraction, expansion or deformation of tiling, foundations, walls, ceilings or floors,
- Damage which according to contract or legislation is payable by the manufacturer, supplier, lessor,
- Liability of the Insured for property damage, consequential losses and bodily injury caused to neighbours or Third parties by the emission, dispersion, discharge and/or deposition of any solid, liquid or gaseous substance polluting the soil, atmosphere and water, including ground water,
- Simple breakdown or disturbance of machinery, *unless they cause an insured peril or when they are the consequence thereof,*
- Strike or work stoppages at Third party premises or in and around locations near to Insured's premises *except for non-excluded events,*
 - Damage to goods in transit outside the insured premises, *other than due to fire or explosion,*
 - Damages from dysfunction arising and imputable to year coding,
 - Terrorism and sabotage,

- Unsuitability for use &/or sale of goods and movable property in all its forms including during storage,
- Fraud,
- Mold and fungus,
- Contamination arising from an act of terrorism,
- Business interruption not arising from an insured peril,
- Anticipated business interruption losses,
- Compulsory motor insurance,
- Decennial liability,

Main excluded property:

- Property of the Auchan Group when insured under separate property policies taken up by the Insurance Department of the Group,
- Movable property of co-owners who are not part of the Auchan Group when co-ownership and real estate companies are insured under this policy (*unless they have entrusted Auchan with their insurance*),
- Land, bodies of water, basements (*except for cellars, parking lots and other basements & galleries*), canals, open air cultivations and vegetation,
- Tunnels, roads, bridges,
- Mines, dams & dykes,
- Quays, docks and jetties,
- Aircraft and watercraft, motor vehicles,
- Non valuable scrap goods and merchandise,
- Movable and immovable property under the care, custody or control of the Insured and for which he does not need to insure,
- Contents of cold rooms or refrigerated furniture, display shelves, and refrigerated trailers when the damage occurs from the inherent vice of the goods or arising from an electricity cut but only when ordered by the authorities,
- Animals, when their death is due to illness,
- Goods sold by the Insured without reserving ownership and handed over to the buyer or a Third Party authorised by him and after transfer of ownership to said buyer,
- Products or goods made by the Insured himself, the characteristics of which have made them unfit for use or for sale *unless these defects are the result of a non-excluded property damage*,
- Furniture, equipment and goods in the course of transport (all types) outside of the insured premises,
- All air and underground lines and infrastructure of all kinds outside of the boundaries of insured property,
- Information:
All information computerized or not on all kinds of media (such as disks, live memory, audio & video bands, archives, plans, etc.) which is in the possession of the Insured for the exercise of its activities. However, Expenses incurred to reconstitute or duplicate information which resulted from a loss as provided for under the General conditions of the Policy are covered,
- All totally unoccupied and non-guarded establishments,

- Precious metals or alloys, ingots and coins, precious stones, jewellery, pearls, fur, statues, paintings and collections *unless they are part of the operations of the Insured.*

Exclusions particular to each country:

In addition to the above mentioned exclusions, the following are excluded:

- SPAIN: Damages arising in an insured building covered through:
 - The “Consorcio de compensation de Seguros in compliance with the special risks rule for persons and properties under a royal decree nr. 2022/1986 dated 29 August 1986.
 - The “Calamidad Nacional” Pool.
- THE NETHERLANDS: Flood following breakage or overflowing of dykes.
- NORWAY: Damages caused by natural events covered through the Norsk Naturskade Pool.
- SOUTH AFRICA: Damages resulting from:
 - Any Act (whether committed on behalf of an organization, a person or a group of persons) aiming to overthrow or influence a state or a government, or a provincial, local or tribal authority with violence, or using means of intimidation, or Terrorism,
 - Any act committed in a policy scope, or aiming to cause riots or economical confusion, or to protest against a state or a government, or against a provincial, local or tribal authority, or aiming to spread fear in the population or within the above mentioned institutions,
 - All riots, strikes or civil commotions or any other act or action aiming to start a riot, a strike or civil commotion,
 - Any attempt to commit an act mentioned in paragraphs above.
 - The action of an authority, legally installed, aiming to control, obstruct or withdraw any act as mentioned in paragraphs above.
- Damage or Loss in countries or territories under embargo of the UNITED NATIONS.

This certificate is valid from **January 1st 2026, to December 31st 2026**, subject to the possibilities of suspension or cancellation of the policy in the course of the period of insurance, stated by the French “Code des Assurances” or the present policies.

To the insurer, the additional insured will be represented only by the Policyholder.

It is agreed that this coverage applies only on buildings, Loss of Rent and Expenses and Costs above listed with exclusion of any Business interruption and any liabilities.

Issued in Paris, December 29, 2025

XL INSURANCE COMPANY SE
 SUCCURSALE FRANCAISE
 TOUR MAJUNGA - LA DEFENSE 9
 6 PLACE DE LA PYRAMIDE - 92011 NANTERRE CEDEX
 RCS NANTERRE 419 406 827
 SIEGE SOCIAL: Fatma Jasuliani
 WOLFE TONE HOUSE - WOLFE TONE STREET
 DUBLIN 1 D07 HP90 (IRLANDE)
 IMMATRICULEE EN IRLANDE SOUS LE N°041686
 REPRESENTEE PAR XL CATLIN SERVICES SE
 (ORIAS N° C154968)

APPENDIX

List of locations

| City | Street | Number | Operator | Co-Insured | Sum insured (PDBI) in EUR |
|---------------------|-----------------|--------|----------|--|---------------------------|
| Stupsk Kobylnica | Ul. Szczecińska | 6 | Auchan | LCN AU Portfolio (PL) S.a.r.l 2 rue Edward Steichen L- 2540 Société Générale Neue Mainzer Strasse 46 – 50 60311 Frankfurt | 25.810.000 |
| Lublin | Ul. Chodźki | 14 | Auchan | LCN AU Portfolio (PL) S.a.r.l 2 rue Edward Steichen L- 2540 Société Générale Neue Mainzer Strasse 46 – 50 60311 Frankfurt | 26.660.000 |
| Nowy Sącz | Ul. Gorzkowska | 32 | Auchan | LCN AU Portfolio (PL) S.a.r.l 2 rue Edward Steichen L- 2540 Société Générale Neue Mainzer Strasse 46 – 50 60311 Frankfurt | 25.090.000 |
| Rybnik | Ul. Kotucza | 100 | Auchan | LCN AU Portfolio (PL) S.a.r.l 2 rue Edward Steichen L- 2540 Société Générale Neue Mainzer Strasse 46 – 50 60311 Frankfurt | 25.510.000 |
| Szczecin | Ul. Struga | 36 | Auchan | LCN AU Portfolio (PL) S.a.r.l 2 rue Edward Steichen L- 2540 Société Générale Neue Mainzer Strasse 46 – 50 60311 Frankfurt | 22 290 000 |
| Gdańsk | Ul. Kołobrzaska | 32 | Auchan | LCN AU Portfolio (PL) S.a.r.l 2 rue Edward Steichen L- 2540 Société Générale Neue Mainzer Strasse 46 – 50 | 42.800.000 |

| | | | | |
|--|--|--|-----------------|--|
| | | | 60311 Frankfurt | |
|--|--|--|-----------------|--|



INSURANCE CERTIFICATE

XL Insurance Company SE, Tour Majunga - La Défense 9, 6 Place de la Pyramide - 92800 Puteaux, France, registered with the commercial registry of Nanterre, under number 419 408 927, French branch of **XL Insurance Company SE**, a European public limited liability company registered in Ireland, Wolfe Tone House, Wolfe Tone Street, Dublin 1D01HP90, Ireland under registered number 641686 - an insurance company authorized and regulated by the Central Bank of Ireland (www.centralbank.ie), in its quality of Leading Insurer, acting on its account of the others coinsurers, hereby certify that the following company:

ELO

Direction Generale Et Ite , 59170 Croix ,France

is insured under a Property Damage and Business Interruption Policies N° FR00019890PR and FR00019889PR, covering owned properties and/or properties for which ELO and its subsidiaries are held liable and more particularly:

Auchan Polska Sp. z o. o. UL.N i J. REŃCÓW 30 40-878 KATOWICE, Poland.

These policies cover whole of the non excluded material damage affecting the properties, which this company and its subsidiaries are owners, tenants, depositaries, or which they have custody or the use and/or holder in any respect whatsoever.

Are covered, the material damage resulting of those main events:

- Fire, Lightning, Explosion, Smoke damage,
- Electrical Damage,
- Water Damage,
- Theft, Storm, Hail (Hail damages excluded on the rolling stock),
- Weight of snow, Vandalism,
- Social disturbances, Malicious acts, Riots,
- Vehicle Impact, Aircraft,
- Natural Events.

This certificate constitutes a presumption of insurance and does not bind the Insurer beyond the limits of the policy to which it refers.

This certificate is issued subject to terms, conditions, deductible, exclusions, and limits of the above policies which have incepted from 01/01/2026 to 31/12/2026 inclusive, unless if the policies are cancelled or suspended during this period according to the Insurance regulations in force or any case specified in the above policies.

This certificate was drafted in a foreign language to answer a specific demand, in case of discrepancy, the French version shall prevail

Issued under certificate n° 2026/FR00019889PR/272441, on the 06/02/2026.



HDI Global SE
Tour Trinity
1 bis Place de la Défense - CS 20298
92035 Paris La Défense Cedex
478 913 882 RCS Nanterre

ZALĄCZNIK NR 9 (b) do Umowy Dzierżawy



INSURANCE CERTIFICATE

We hereby undersigned HDI Global SE, Tour Trinity - 1 bis Place de la Défense - 92035 Paris La Défense Cedex, certify that the company:

AUCHAN RETAIL
Rue Maréchal de Lattre de Tassigny
59170 Croix

acting on own behalf and on behalf of

AUCHAN POLSKA SP Z.O.O
UL. Puławska 46, 05-500 PIASECZNO – POLAND

is insured under Liability Policy n° **77961166-30011** and n°**77961166-30027**, for the consequences which might result from the damage caused to third parties arising from its covered activities **and especially for its site :**

Auchan Polska Sp. z o. o.
UL.N i J. REŃCÓW
30 40-878 KATOWICE
Poland

The policy applies in Difference in Conditions and/or in Difference in Limits of the local coverage provided by **TUIR WARTA S.A.** which amounts to **1.000.000 EUROS** any one occurrence and in the annual aggregate, being specified that the total limit of indemnity under both local policy and Master policies shall not exceed the following amount:

COVERAGE

LIMITS

PUBLIC and PRODUCT LIABILITY

Combined single limit for bodily injury, property damage, consequential and non-consequential loss **5 000 000 EUROS** per claim and in the annual aggregate

Territorial scope : Worldwide excluding USA, Canada, North Korea, Iran, Russia, Belarus, Ukraine.

It is specified that the amount mentioned above represents the maximum commitment of the insurers regardless of the number of insureds, claims-made, suits brought or persons or organizations making claims or bringing suits.

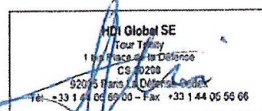
The present certificate is delivered as a matter of information, and is subject to all terms, exclusions and conditions of this Master policy n° **77961166-30011** and n°**77961166-30027**. It does not amend, extend or alter the coverage afforded by the above policy and confers no rights upon the certificate holder.

This insurance certificate is not valid for risks located in any foreign countries where local legislation requires that such insurance should only be purchased from approved insurers operating in the country in which the risk is located.

This certificate is valid for the insurance period starting from **January 1st 2026** to **December 31st 2026**, both dates inclusive.

Paris, Tuesday, 17 February 2026

CS/JF



HDI Global SE
HDI-Platz 1, 30659 Hannover, Germany
www.hdi.global

Commercial register Hannover
HR Hannover B 60320
VAT registration ID DE 219828782

Chairman of the Supervisory Board: Torsten Leue
Board of Management: Dr. Edgar Puls (Chairman),
Dr. Mukadder Erdönmez, Dr. Dirk Höring, David Hullin,
Dr. Barbara Klimaszewski-Blettner, Dr. Thomas Kuhnt,
Dr Stefan Pasternak, Dr Renate Strasser

ZAŁĄCZNIK NR 10

[miejsowość, data]

OŚWIADCZENIE DZIERŻAWCY O WYRAŻENIU ZGODY NA WYKREŚLENIE PRAWA PIERWOKUPU

Działając w imieniu **AUCHAN POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Piasecznie (adres: ul. Puławska 46, 05-500 Piaseczno), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000032892, NIP 5260309174, REGON 010001888, o kapitale zakładowym w wysokości: 906.928.900 PLN, zwaną dalej „Spółką” lub „Dzierżawcą”, reprezentowaną przez [...] – Członka Zarządu umocowanego do samodzielnej reprezentacji tej Spółki oświadczam, że:

- 1) Przedstawiciel Dzierżawcy w imieniu Dzierżawcy oświadcza, że w związku z zawarciem pomiędzy Dzierżawcą a Wydierżawiającym, w dniu [...] umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej o powierzchni 47.488,00 m², stanowiącej część działki gruntu nr 14/1, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KA1K/00034001/6 (dalej jako „**Przedmiot Dzierżawy**”) w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi przez notariusza [...] (nr rep. A. [...]) („**Umowa Dzierżawy**”), Dzierżawca składa do depozytu notarialnego w kancelarii czyniącego notariusza cztery egzemplarze **oświadczeń o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej Nr KA1K/00034001/6 prawa pierwokupu Przedmiotu Dzierżawy ustanowionego w Umowie Dzierżawy na rzecz Dzierżawcy**, pod którymi to dokumentami czyniący notariusz poświadczył własnoręczność podpisu osoby uprawnionej do reprezentacji Dzierżawcy w dniu dzisiejszym, za numerem Rep. A [...] wraz z wypisami pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego przez notariusz [...].
- 2) na podstawie postanowień Umowy Dzierżawy Dzierżawca jest uprawniony do ujawnienia w dziale III w/w księgi wieczystej prawa pierwokupu Przedmiotu Dzierżawy na rzecz Dzierżawcy,
- 3) w związku z powyższym, Dzierżawca **nieodwołalnie i bezwarunkowo wyraża zgodę** na wykreślenie prawa pierwokupu ustanowionego na jego rzecz z działu III księgi wieczystej **KA1K/00034001/6** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych, a także z działu III każdej innej księgi wieczystej, która prowadzona będzie dla działek ewidencyjnych powstałych z podziału działki ewidencyjnej nr14/1, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KA1K/00034001/6.

W imieniu i na rzecz Spółki:

[...] – Prezes Zarządu
[Podpis notarialnie poświadczony]

ZAŁĄCZNIK NR 11

WZÓR OŚWIADCZENIA O PRAWIE DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE

..... r.

OŚWIADCZENIE

Spółka z siedzibą w Piasecznie przy ul. wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla pod numerem KRS **dalej** jako właściciel nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (obręb ewidencyjny:) objętej Księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych;

niniejszym przyznaje prawo do dysponowania ww. nieruchomością na cele budowlane w celu uzyskania pozwolenia na budowę / zgłoszenia prac związanych z w Centrum handlowym Auchan Katowice przy ul., zgodnie z planem stanowiącym załącznik do niniejszego oświadczenia .

spółce Auchan Polska sp. z o.o. z siedzibą w Piasecznie przy ul. wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000171668 będącej dzierżawcą wymienionej powyżej działki .

Spółka Auchan Polska sp. z o.o. będzie występowała jako Inwestor powyżej opisanych prac.

Załącznik graficzny – plan prac

W imieniu DTŚ SA

ZAŁĄCZNIK NR 12

WZÓR OŚWIADCZENIA DZIERŻAWCY O WYRAŻENIU ZGODY NA BEZOBCIĄŻENIOWE WYODRĘBNIE CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI

[miejsce, data]

OŚWIADCZENIE DZIERŻAWCY O WYRAŻENIU ZGODY NA BEZOBCIĄŻENIOWE WYODRĘBNIE CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI

Działając w imieniu **AUCHAN POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Piasecznie (adres: ul. Puławska 46, 05-500 Piaseczno), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000032892, NIP 5260309174, REGON 010001888, o kapitale zakładowym w wysokości: 906.928.900 PLN, zwaną dalej „Spółką” lub „Dzierżawcą”, reprezentowaną przez [...] – członków zarządu *[w przypadku działania przez pełnomocnika, opis do dostosowania do pełnomocnictwa]* umocowanych do reprezentacji Spółki oświadczamy, że:

- 1) w dniu [...] Dzierżawca zawarł z **DTŚ SPÓŁK AKCYJNA** z siedzibą w Katowicach, (adres: ul. Mieszka I nr 10, 40-877 Katowice), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000027591, Kapitał Zakładowy: 2.461.000 PLN wpłacony w całości, NIP: 634-001-25-19, jako „Wydzierżawiającym” umowę dzierżawy (dalej jako „Umowa Dzierżawy”) nieruchomości gruntowej o powierzchni **47.488,00 m²**, stanowiącej **część działki gruntu nr 14/1**, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KA1K/00034001/6 (dalej jako „Teren Dzierżawy”) wraz z obiektami znajdującymi się na Terenie Dzierżawy (łącznie dalej jako „Przedmiot Dzierżawy”);
- 2) Teren Dzierżawy zostały oznaczone na mapie stanowiącej **załącznik do niniejszego oświadczenia** *[mapa powinna zostać złączona do oświadczenia i podpisana przez osobę składającą oświadczenie]*, przy czym w przypadku geodezyjnego podziału Nieruchomości celem umożliwienia strony dopuszczają przesunięcia wschodniej granicy Terenu Dzierżawy do 2 m;
- 3) Przedmiot Dzierżawy stanowi część działki nr 14/1 dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KA1K/00034001/6, której łączna powierzchnia wynosi 70.890,00 m² (**„Nieruchomość”**). Część Nieruchomości nie będąca Przedmiotem Dzierżawy, jest zwana w Umowie Dzierżawy jako Pozostała Część Nieruchomości;
- 4) w treści Umowy Dzierżawy Wydierżawiający ustanowił na rzecz Dzierżawcy prawo pierwokupu odnoszące się wyłącznie do Przedmiotu Dzierżawy, przy czym celem stron jest nieobciążanie Pozostałej Części Nieruchomości prawem pierwokupu.

W związku z powyższym, Dzierżawca **nieodwołalnie i bezwarunkowo wyraża zgodę** na bezobciążeniowe wyodrębnienie z księgi wieczystej KA1K/00034001/6 prowadzonej przez Sąd

Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych - **Pozostałej Części Nieruchomości** zdefiniowanej powyżej, tj. bez obciążenia Pozostałej Części Nieruchomości jakimkolwiek prawami wynikającymi z niniejszej Umowy Dzierżawy w szczególności prawem pierwokupu.

W imieniu i na rzecz Spółki:

[Podpisy notarialnie poświadczony]



AKT NOTARIALNY

Dnia siódmego maja dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (07.05.2026 r.) przede mną Jackiem Kud - notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną przy Alejach Jerozolimskich 99 lokal nr 3, przybyłym do budynku przy ulicy Puławskiej nr 46 w Piasecznie, stawił się:-----

1. [...], PESEL [...], według oświadczenia zamieszkały: [...], legitymujący się polskim dowodem osobistym numer [...], wydanym z terminem ważności do dnia [...] roku (zwany w dalszej treści również **Przedstawicielem Dzierżawcy**),-----

działający w imieniu spółki pod firmą: **AUCHAN POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Piasecznie (adres: ul. Puławska 46, 05-500 Piaseczno), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000032892, NIP 5260309174, REGON 010001888, o kapitale zakładowym w wysokości: 906.928.900 PLN, zwaną dalej „**Dzierżawcą**”, jako Pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w dniu ósmego kwietnia dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (08.04.2026), przez czyniącego notariusza, za Rep. A nr 1645/2026, które to pełnomocnictwo według oświadczenia Stawającego nie zostało do dnia dzisiejszego zmienione, odwołane ani też nie wygasło, oraz zgodnie z okazanym do niniejszego aktu wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, wydanym na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego w dniu dzisiejszym, -----

2. [...], PESEL [...], według oświadczenia zamieszkały: [...], legitymujący się polskim dowodem osobistym numer [...], wydanym z terminem ważności do dnia [...] roku (zwany w dalszej treści również **Przedstawicielem Wydzierżawiającego**),-----

działający w imieniu spółki pod firmą: **DTŚ Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach** (adres: ul. Mieszka I nr 10, 40-877 Katowice), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice–Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000027591, kapitał zakładowy: 2.461.000 PLN wpłacony w całości, NIP: 634-001-25-19 (zwaną w dalszej treści również „**Wydzierżawiającym**”), jako Prezes Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji spółki, zgodnie z okazanym do niniejszego aktu wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, wydanym na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. 2018 poz. 869) przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego w dniu dzisiejszym. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, których rodzaje i numery zostały powołane przy nazwiskach. -----

Przedstawiciel Dzierżawcy w imieniu Dzierżawcy oświadcza, że nie występują żadne okoliczności ograniczające lub wyłączające ich uprawnienia do reprezentowania spółki, reprezentowana Spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji oraz nie

został złożony wniosek o postawienie Spółki w stan upadłości ani wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego. -----

Przedstawiciel Wydierżawiającego w imieniu Wydierżawiającego oświadcza, że nie występują żadne okoliczności ograniczające lub wyłączone jego uprawnienie do reprezentowania spółki, reprezentowana Spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji oraz nie został złożony wniosek o postawienie Spółki w stan upadłości ani wniosek o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego..-----

PROTOKÓŁ Z PRZYJĘCIA NA PRZECHOWANIE

§ 1. Przedstawiciel Dzierżawcy w imieniu Dzierżawcy oświadcza, że w związku z zawarciem pomiędzy Dzierżawcą a Wydierżawiającym, w dniu [...] umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej o powierzchni 47.488,00 m², stanowiącej część działki gruntu nr 14/1, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KA1K/00034001/6 (dalej jako „**Przedmiot Dzierżawy**”) w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi przez notariusza [...] (nr rep. A. [...]) („**Umowa Dzierżawy**”), Dzierżawca składa do depozytu notarialnego w kancelarii czyniącego notariusza cztery egzemplarze **oświadczeń o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej Nr KA1K/00034001/6 prawa pierwokupu Przedmiotu Dzierżawy ustanowionego w Umowie Dzierżawy na rzecz Dzierżawcy**, pod którymi to dokumentami czyniący notariusz poświadczyl własnoręczność podpisu osoby uprawnionej do reprezentacji Dzierżawcy w dniu dzisiejszym, za numerem Rep. A [...] wraz z wypisami pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego przez notariusz [...].-----

§2.1. Stawający oświadczają, że wskazany w §1 powyżej dokument winien zostać wydany z depozytu notarialnego na rzecz **Wydierżawiającego**: -----

(a) po okazaniu oświadczenia Dzierżawcy o rezygnacji z prawa pierwokupu w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, -----

lub -----

(b) po:

1) okazaniu wypisu aktu notarialnego obejmującego **warunkową umowę sprzedaży Nieruchomości**, -----

oraz-----

2) okazaniu:-----

(i) potwierdzenia doręczenia na adres siedziby Dzierżawcy ujawniony w odpowiednim rejestrze Krajowego Rejestru Sądowego wypisu aktu notarialnego obejmującego warunkową umowę sprzedaży Nieruchomości - w postaci: -----

1. **pisma przewodniego opatrzonego prezentatą recepcji biura, w którym znajduje się siedziba Dzierżawcy** ujawniona w odpowiednim rejestrze Krajowego Rejestru Sądowego-----

lub -----

2. **potwierdzenia doręczenia przesyłki pocztowej** na adres siedziby Dzierżawcy ujawniony w odpowiednim rejestrze Krajowego Rejestru Sądowego -----

- przy czym dokument przyjęty na przechowanie może być wydany nie wcześniej niż **45 dnia licząc od dnia wskazanego jako data doręczenia** -----

lub -----

(ii) **dwóch potwierdzeń nadania** przesyłki rejestrowanej w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe na adres siedziby Dzierżawcy ujawniony w odpowiednim rejestrze Krajowego Rejestru Sądowego – przy czym drugie potwierdzenie nadania powinno być wystawione nie wcześniej niż 14 dnia licząc od daty pierwszego potwierdzenia nadania a dokument przyjęty na przechowanie może być wydany nie wcześniej niż **45 dnia** licząc od daty drugiego potwierdzenia nadania -----

oraz-----

3) złożeniu jednostronnego oświadczenia w imieniu Wydierżawiającego w treści którego Wydierżawiający **oświadczy, że okazane potwierdzenie doręczenia lub nadania przesyłki dotyczy okazanego wypisu aktu notarialnego obejmującego warunkową umowę sprzedaży Nieruchomości** -----

lub-----

(c) po: -----

1) okazaniu **oświadczenia Wydierżawiającego o wypowiedzeniu Umowy Dzierżawy** sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub w formie aktu notarialnego -----

oraz-----

2) okazaniu: -----

(i) potwierdzenia doręczenia na adres siedziby Dzierżawcy ujawniony w odpowiednim rejestrze Krajowego Rejestru Sądowego oświadczenia Wydierżawiającego o wypowiedzeniu Umowy Dzierżawy - w postaci: ----

1. **kopii oświadczenia Wydierżawiającego o wypowiedzeniu Umowy Dzierżawy opatrzonego prezentatą recepcji biura w której znajduje się siedziba Dzierżawcy** ujawniona w odpowiednim rejestrze Krajowego Rejestru Sądowego-----

lub -----

2. **potwierdzenia doręczenia przesyłki pocztowej** na adres siedziby Dzierżawcy ujawniony w odpowiednim rejestrze Krajowego Rejestru Sądowego -----

lub -----

(ii) **dwóch potwierdzeń nadania** przesyłki rejestrowanej w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe na adres siedziby Dzierżawcy ujawniony w odpowiednim rejestrze Krajowego Rejestru Sądowego – przy

czym drugie potwierdzenie nadania powinno być wystawione nie wcześniej niż 14 dnia licząc od daty pierwszego potwierdzenia nadania -----

oraz-----

- 3) złożeniu jednostronnego oświadczenia w imieniu Wdzierżawiającego w treści którego Wdzierżawiający **oświadczy, że okazane potwierdzenie nadania lub doręczenia przesyłki dotyczy okazanego oświadczenia Wdzierżawiającego o wypowiedzeniu Umowy Dzierżawy**-----

lub-----

(d) po okazaniu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy Dzierżawy złożonego przez Dzierżawcę;---

lub-----

(e) po dniu 22 marca 2055 roku – na żądanie Wdzierżawiającego bez konieczności spełniania jakichkolwiek innych warunków.

§2.2. Stawający oświadczają, że w przypadku nieziszczenia się opisanego powyżej warunku w terminie do dnia [...] ([...] roku) wskazany w §1 powyżej dokument winien zostać wydany po tym dniu na rzecz Sprzedającego na jego żądanie.-----

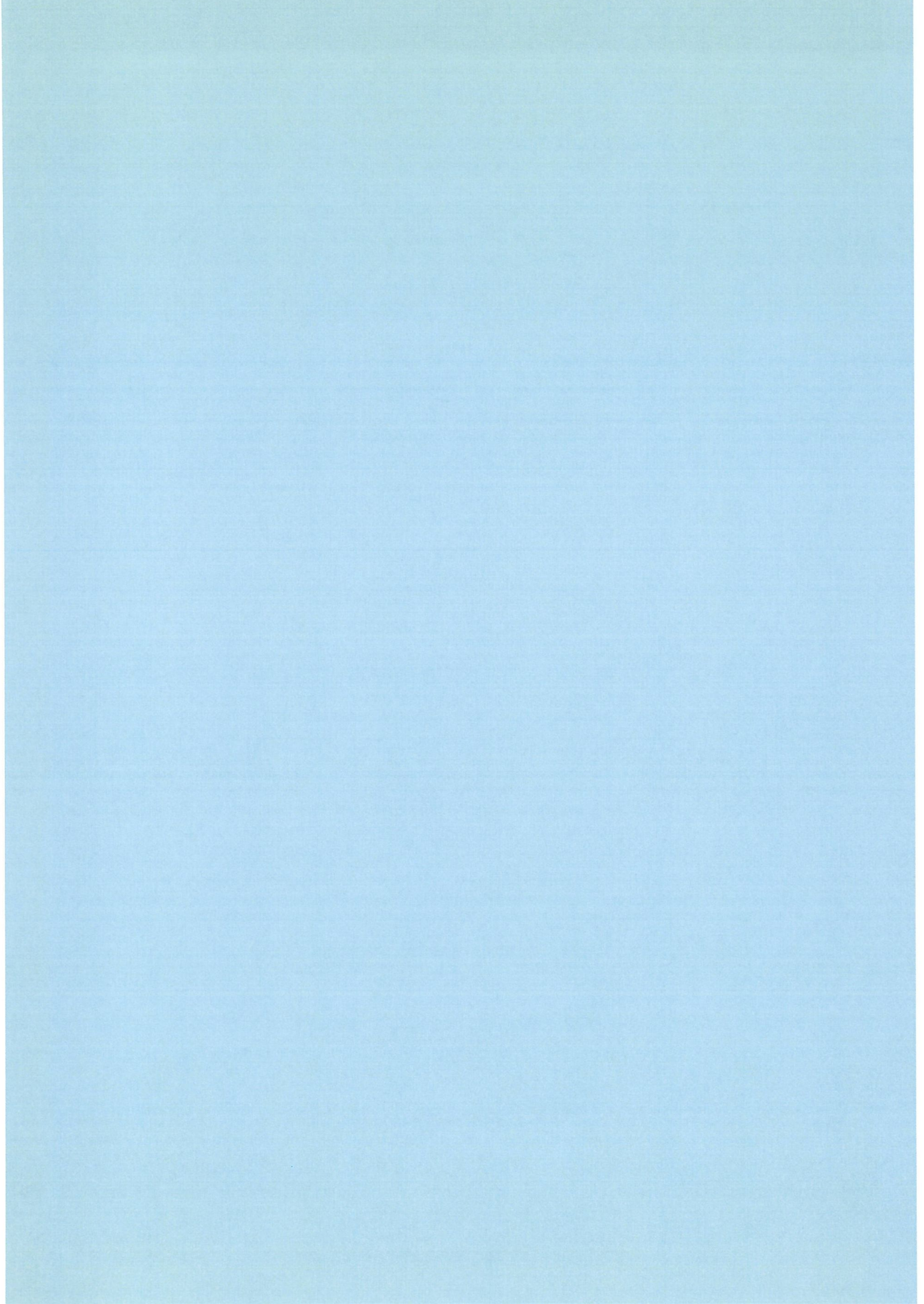
§3. Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi [...]. Koszty dalszego przechowywania dokumentu poniesie strona odbierająca dokument.-----

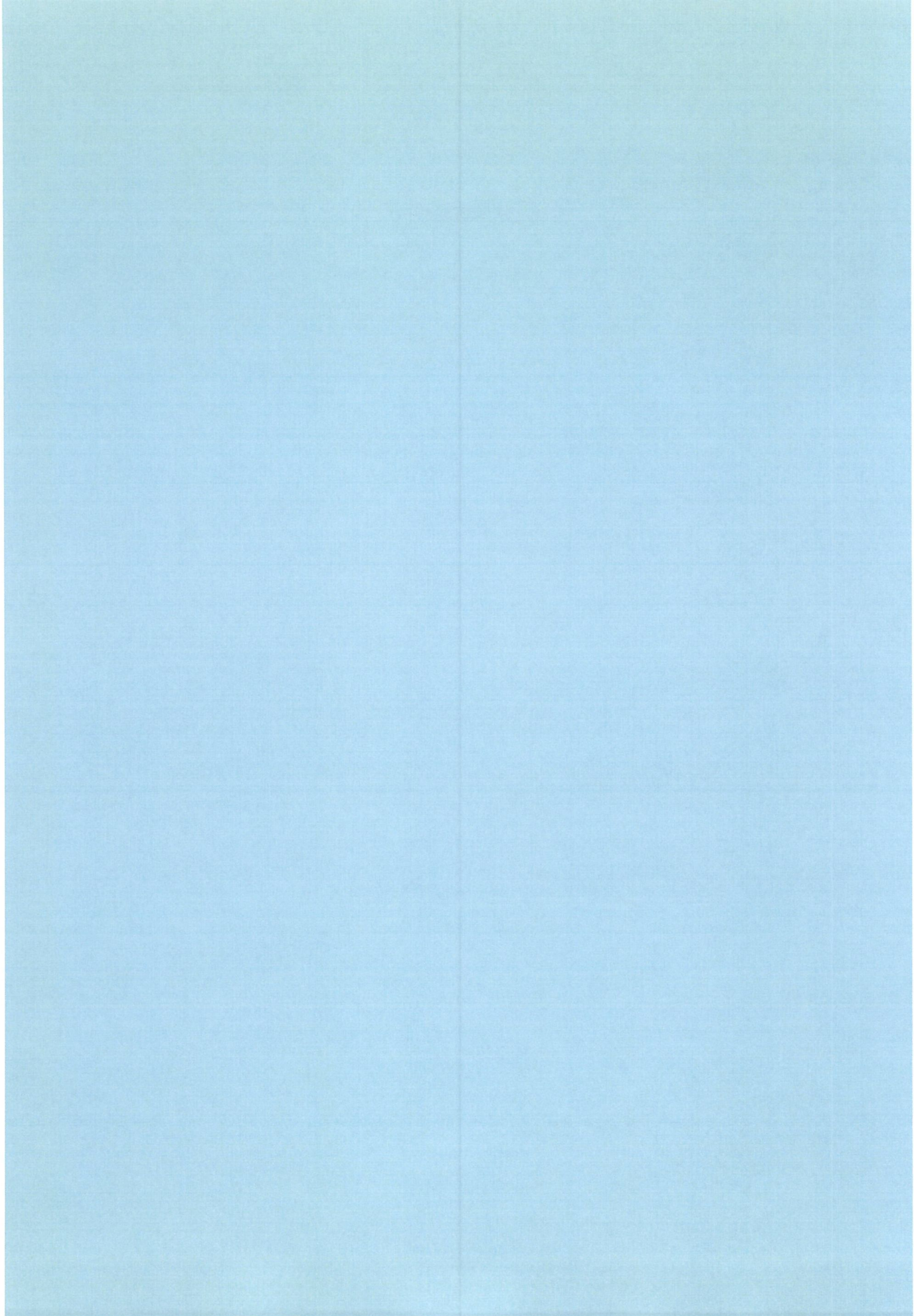
§4. Koszty związane ze sporządzeniem niniejszego aktu notarialnego wynoszą: -----

- 1) wynagrodzenie notariusza na podstawie §10 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie ----- [...] zł
- 2) podatek od towarów i usług - według stawki 23% - należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 ze zm.) w kwocie ----- [...] zł

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

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.







DTŚ S.A. – analiza poziomu stawki czynszu dzierżawnego gruntu

PwC Advisory sp. z o.o. sp. k.
Luty 2026r



Warszawa, 02 lutego 2026r.

DTŚ S.A.
ul. Mieszka I nr 10,
40-877 Katowice
KRS: 0000027591

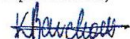
Do wiadomości: Pani Małgorzaty Bigewskiej

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do naszej umowy z dnia 22 grudnia 2026 dot. analizy komercyjnej projektu umowy najmu (ustalenie przedziału rynkowego stawki czynszu najmu / dzierżawnego i pozostałych głównych warunków komercyjnych), i zaproponowaniu uwag do tego projektu; zawartej między DTŚ S.A. („Klient”, „DTŚ”) oraz PwC Legal Żelaznicki sp.k. („PwC Legal”) oraz PwC Advisory spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k („PwC Advisory”) (PwC Legal oraz PwC Advisory są dalej łącznie określane jako: „PwC”) , przedstawiamy Państwu raport („Raport”) zawierający analizę oraz wnioski dotyczące przedziału wartości stawki czynszu dzierżawnego dla nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach, Trasa Nikodema i Józefa Renców 30.

Rozumiemy, że wyniki naszej pracy będą wykorzystywane zgodnie z postanowieniami zawartymi w Umowie i nie mogą być używane, w całości ani w części, do celów innych niż określone w Umowie. Zastrzegamy, że niniejszy Raport stanowi całość i żadna jego część nie powinna być czytana lub interpretowana bez zapoznania się z całym Raportem, w szczególności z zastrzeżeniami i ograniczeniami.

Z poważaniem,



Kinga Barchoń
Partner
PwC Advisory spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.





Kinga Barchoń
Partner

+48 502 184 178

kinga.barchon@pwc.com

Podsumowanie

| | |
|---|--|
| Przedmiot analizy | Część nieruchomości gruntowej, tj. 47 488 m ² stanowiącej działkę gruntu nr 14/1 o całkowitej powierzchni 70 890 m ² , dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KA1K/00034001/6; która wraz ze wszystkimi instalacjami, budowlami, urządzeniami i ulepszeniami trwale związanymi z gruntem jest przedmiotem dzierżawy przez Auchan Polska sp. z o.o. („Dzierżawca”). Przedmiot analizy nie obejmuje naniesień na gruncie, które zostały wybudowane przez Dzierżawcę. |
| Zakres i cel analizy | Analiza desk-top czynszów dzierżawy nieruchomości w kontekście ustalenia przedziału stawki czynszu dzierżawnego dla nieruchomości gruntowej zabudowanej Centrum Handlowym wybudowanym przez Dzierżawcę zlokalizowanej w Katowicach, Trasa Nikodema i Józefa Renców 30 (“Nieruchomość”). Analiza została sporządzona dla celów doradztwa komercyjnego w procesie negocjacji czynszu dzierżawnego w nowej umowie dzierżawy zaproponowanej przez Dzierżawcę. |
| Data analizy | Styczeń 2026r. |
| Oszacowana wartość przedziału stawki czynszu dzierżawnego | Wartość przedziału stawki czynszu dzierżawnego dla przedmiotowej nieruchomości położonej w Katowicach, Trasa Nikodema i Józefa Renców 30 na dzień 29 stycznia 2026 r. wynosi: 3,10-3,70 zł/m²/m-c Łącznie 146 879 – 175 134 zł/mc Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT. |
| Analiza wykonana przez |  Katarzyna Kowalczyk MRICS Starszy Menedżer Rzeczoznawca majątkowy nr 4418  Maria Samiczak-Wiśniewska MRICS Menedżer Rzeczoznawca majątkowy nr 7656 |

- 1 Przedmiot analizy
- 2 Analiza rynkowa
- 3 Oszacowanie przedziału wartości stawki czynszu dzierżawnego
- 4 Podsumowanie

Spis treści

1

Przedmiot analizy

Przedmiotem analizy jest nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem dzierżawy i zabudowana centrum handlowym



Źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest część nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr 14/1 o całkowitej powierzchni 70 890 m², dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KA1K/00034001/6.

Właścicielem gruntu jest DTŚ S.A.

Przedmiotowa część gruntu o powierzchni 47 488 m² jest objęta umową dzierżawy przez Auchan Polska sp. z o.o. do 21.03.2026r., i zabudowana centrum handlowym wybudowanym przez Dzierżawcę i składającym się z: hipermarketu, galerii handlowej z butikami, części restauracyjnej, parkingu, strefy dostaw, dróg dojazdowych oraz niezbędnej infrastruktury.

Sąsiedztwo i Zagospodarowanie

Nieruchomość zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie Drogowej Trasy Średnicowej, w obszarze o wysokiej dostępności transportowej oraz rozwiniętej infrastrukturze technicznej. Lokalizacja charakteryzuje się korzystnymi parametrami komunikacyjnymi dla funkcji komercyjnych i logistycznych, zapewniając szybki dostęp do głównych węzłów drogowych aglomeracji katowickiej.

W okolicy przeważa zabudowa wielorodzinna oraz występują tereny zielone, zabudowania jednorodzinne, obiekty kultu religijnego, usług i edukacji. Najbliższe hipermarkety znajdują się w promieniu ok. 3 kilometrów.

2

Analiza rynkowa

Analiza stawek dzierżawy gruntów należących do jednostek samorządu terytorialnego

Kluczowe regulacje obowiązujące jednostki samorządu terytorialnego („JST”) to ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy ustrojowe samorządu (gminnego i powiatowego). Rada gminy lub powiatu określa zasady gospodarowania mieniem (w tym dzierżawy), a długoterminowe umowy (powyżej 3 lat) domyślnie wymagają przetargu lub zgody organu na odstąpienie.

W przypadku powiatów gospodarujących mieniem Skarbu Państwa, dodatkowo wymagana jest zgoda wojewody na dzierżawę dłuższą niż 3 lata. Ustalane stawki w uchwałach/zarządzeniach działają najczęściej jako minimalne - w trybie przetargu stanowią cenę wywoławczą, w trybie bezprzetargowym stawka minimalna to punkt wyjścia do negocjacji.

Wiele gmin dzieli swoje terytorium na strefy lub kategorie gruntów. Strefy odpowiadają często atrakcyjności lokalizacji, a kategorie celowi użytkowania. W ścisłych centrach dużych miast stawki dzierżawy gruntów o przeznaczeniu handlowym są najwyższe. Przykładowo, w Krakowie, w ścisłym centrum, stawka za grunt pod usługi sięga **42,06 zł/m²/mies.**, a w peryferyjnej strefie C – **5,25 zł/m²/mies.** W Opolu, mimo statusu miasta wojewódzkiego stawka za grunt jest na poziomie **od 1,91 zł/m²/mies.** w najdalszej strefie **do 6,33 zł/m²/mies.** w strefie centralnej. Dla strefy środkowej to **2,80 zł/m²/mies.** Powyższe stawki dotyczą najmu/dzierżawy małych działek, na krótki okres.

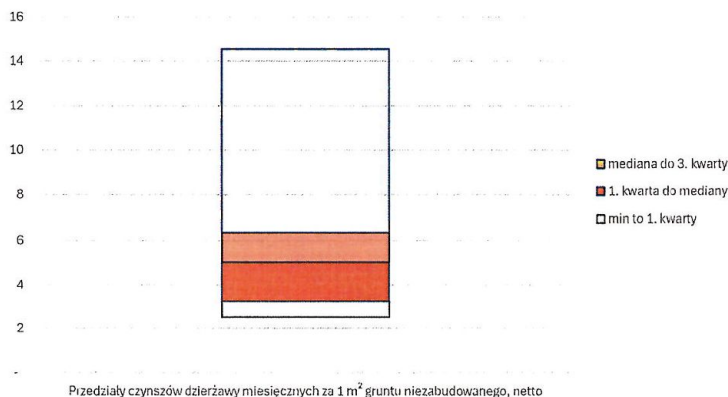
Podsumowując, rozpiętość stawek czynszów dzierżawy jest bardzo duża – kluczowe czynniki to lokalizacja (wielkość miasta jak i położenie działki), przeznaczenie oraz wielkość dzierżawionego obszaru. Dla gruntów typowo pod działalność komercyjną (handel, usługi) stawki dzierżawy wahają się w przedziale od **ok. 3,25–5,00 zł/m²/mies. dla obszarów pozacentralnych.**

Aglomeracja śląska

W Katowicach stawki czynszu dzierżawnego nieruchomości wynoszą od **11,90 do 19,83 zł/za m²/mies.** w zależności od strefy, w przypadku strefy II jest to **14,53 zł/za m²/mies.** Jednak warto zaznaczyć, że dostępne do dzierżawy nieruchomości mają małą powierzchnię - do max 200 m² w przypadku obiektów handlowych.

W Tychach stawki czynszu dzierżawy dla gruntu w zależności od strefy to **8-11 zł/m²/mies.** w przypadku celów handlowych i usługowych; a stawka czynszu wysokości **2,80 zł/m²/mies.** dotyczy celów przemysłowych, składowych i magazynowych. W oddalonym o około 20 km Sosnowcu, minimalna stawka dzierżawy dla gruntu handlowego wielkości 120 m² została określona na poziomie **3,40 zł/m²/mies.**

W Gliwicach stawki czynszu za teren niezabudowany lub teren pod obiektami (pawilony, kioski nietrwale związane z gruntem) nie będącymi własnością MZUK, dla powierzchni powyżej 1 000 m² wynoszą **7 675 zł i 2,50 zł /za m² za każdy metr kwadratowy powyżej 1 000 m².**

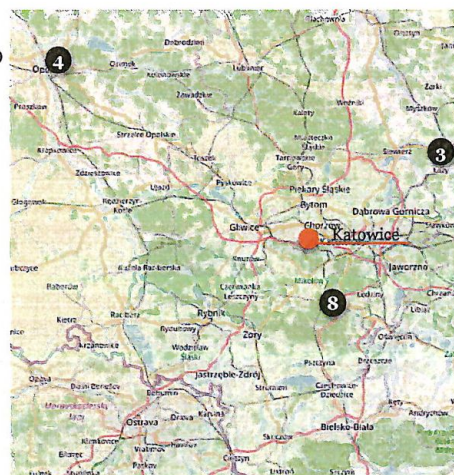


Analiza transakcji gruntami pod inwestycje usługowe, w tych obiekty handlu wielkopowierzchniowego

Kluczowe czynniki rynkowe wpływające na wartość nieruchomości gruntowej:

- Lokalizacja nieruchomości** – grunty w atrakcyjnych lokalizacjach (zurbanizowane tereny, przy głównych drogach, z dobrą widocznością dojazdem i sąsiedztwem) osiągają wyższe wartości niż działki w małych miejscowościach czy na peryferiach. W dużych miastach konkurencja o tereny pod handel jest większa, co winduje ceny. Z kolei na obszarach oddalonych od centrów czy o słabszym potencjale rynkowym, właściciel musi zaoferować bardziej konkurencyjną cenę, aby przyciągnąć kupującego.
- Wielkość i cechy fizyczne działki** – powierzchnia gruntu znacznie determinuje możliwości zagospodarowania oraz cenę zakupu stanowiącą próg wejścia w transakcję. Większe obszary nieruchomości osiągają niższe ceny za 1 m² niż małe działki, również dlatego, że nie każdy fragment dużego terenu ma taką samą wartość (np. część terenu jest przeznaczona pod parking lub pod zieleni). Regularna, płaska działka o kształcie ułatwiającym zabudowę będzie bardziej atrakcyjna niż grunt nierówny czy ze spadkiem terenu wymagającym dodatkowych prac ziemnych.
- Przeznaczenie w dokumentach planistycznych** – obowiązujące ustalenia planistyczne wpływają na wartość użytkową gruntu. Jeśli działka wymaga zmiany planu lub warunków zabudowy, niesie to ryzyko administracyjne, które wpływa na obniżenie oczekiwanej ceny. Istotne są również wydane dla danej działki pozwolenia na budowę bądź warunki zabudowy.

| Lp | Przybliżona lokalizacja | Data transakcji | Pow (m2) | Przeznaczenie | Cena trans. (PLN/m2) |
|----|--|-----------------|----------|--------------------------------|----------------------|
| 1 | Zambrów, Białostocka | 26.04.2024 | 21 302 | Pod WOH | 512 |
| 2 | Tczew, Czerwonego Kapturka | 5.02.2024 | 29 162 | Pod WOH | 416 |
| 3 | Zawiercie, Wojska Polskiego | 25.04.2023 | 21 245 | Pod WOH | 421 |
| 4 | Opole, Gosławice | 8.02.2023 | 12 016 | Pod WOH | 628 |
| 5 | Wrocław, Poświętne | 27.06.2024 | 17 885 | Pod zabudowę handlowo-usługową | 503 |
| 6 | Wrocław, Halicka | 5.12.2023 | 13 429 | Pod zabudowę handlowo-usługową | 514 |
| 7 | Częstochowa, Aleja Bohaterów Monte Cassino | 29.01.2024 | 7 339 | Pod zabudowę handlowo-usługową | 756 |
| 8 | Tychy, Oświęcimska 23 | 31.07.2024 | 3 366 | Pod zabudowę handlowo-usługową | 772 |



Źródło: OpenStreetMap.org

Ceny gruntów pod inwestycje usługowe, w tym obiekty handlu wielkopowierzchniowego na rynku lokalnym kształtują się w granicach od około 400 zł/m² do ponad 700 zł/m², w zależności od wielkości i potencjału inwestycyjnego. Pogrubioną czcionką oznaczono grunty najbardziej porównywalne do Przedmiotu analizy.

Oszacowanie przedziału wartości stawki czynszu dzierżawnego

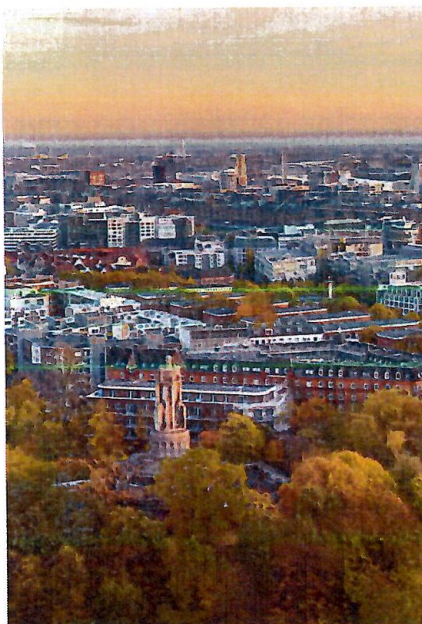
3

Oszacowanie przedziału wartości stawki czynszu dzierżawnego

Zasady określenia stawki czynszu dzierżawnego

W Polsce czynsz dzierżawy gruntów ustala się na podstawie przepisów prawa oraz realiów rynkowych. W przypadku nieruchomości publicznych (Skarbu Państwa i samorządów) obowiązują regulacje Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Lokalne władze mogą też określać **minimalne stawki czynszu**. Dla gruntów prywatnych podstawą jest Kodeks cywilny, który zapewnia stronom dużą swobodę w ustalaniu warunków umowy, przy czym kluczową rolę odgrywa analiza rynku.

W praktyce czynsz dzierżawny bywa często określany jako roczny procent wartości rynkowej nieruchomości. Dla gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod działalność komercyjną, stawki te mieszczą się zazwyczaj w przedziale **od 5% do 10%** wartości gruntu rocznie. To pozwala właścicielowi na uzyskanie przewidywalnego zwrotu z posiadanego majątku, a dzierżawcy na korzystanie z nieruchomości bez konieczności jej zakupu. Dla porównania, w przypadku **użytkowania wieczystego**, które stanowi odrębną formę władania gruntem publicznym, opłata roczna ustalana jest ustawowo i **wynosi 3% wartości nieruchomości komercyjnej**.



Czynniki wpływające na wysokość czynszu dzierżawnego gruntu

Ostateczna wysokość czynszu dzierżawnego ustalana jest **indywidualnie** w ramach negocjacji i zależy od wielu zmiennych, które wspólnie kształtują wartość użytkową gruntu oraz poziom ryzyka związanego z planowaną inwestycją. Właściciel gruntu, niezależnie od tego, czy jest to podmiot publiczny, czy prywatny, analizuje szereg aspektów mających wpływ na atrakcyjność nieruchomości oraz potencjalne korzyści finansowe wynikające z jej udostępnienia w ramach dzierżawy.

Do najważniejszych należą czynniki wpływające na **wartość nieruchomości**, a także **warunki umowy dzierżawy**. Te ostatnie obejmują m.in. długość trwania umowy, możliwość jej przedłużenia, obowiązki dzierżawcy, sposób waloryzacji czynszu, a także podział ryzyka i kosztów eksploatacyjnych.

Właściciele gruntów, zwłaszcza prywatni, mogą również stosować elastyczne podejścia, takie jak okresy bezczynszowe w fazie budowy, czynsze progresywne lub uzależnione od przychodów dzierżawcy, co dodatkowo różnicuje praktyki rynkowe w tym zakresie.

Podsumowanie analizy

W tabeli obok wymieniono szacunkowe stawki dotyczące dzierżawy gruntu będącego Przedmiotem analizy, według wybranych aspektów oraz rekomendowany przedział stawki czynszu dzierżawnego dla Przedmiotu analizy.

| Ustalenie stawki czynszu dzierżawnego według | Zakres kwot czynszu dzierżawnego |
|---|---|
| 3% wartości rynkowej nieruchomości (jak użytkowanie wieczyste):* | 1,79 PLN/m ² /miesiąc (ustalone w oparciu o szacowaną wartość gruntu) |
| dlugości trwania umowy (metoda amortyzacyjna): | 2,05 PLN/m ² /miesiąc (ustalone w oparciu o szacowaną wartość gruntu) |
| stawek dla gruntów miejskich i gminnych (publikowanych): | 3,25 – 5,00 PLN/m ² /miesiąc |
| przedziału 5-10% wartości rynkowej nieruchomości (inwestycyjnie): | 2,98 – 5,95 PLN/m ² /miesiąc (ustalone w oparciu o szacowaną wartość gruntu) |
| Szacowana wartość przedziału stawki czynszu dzierżawnego: | 3,10 – 3,70 PLN/m ² /miesiąc (ustalone w oparciu o szacowaną wartość gruntu) |
| Szacowana stawka czynszu dzierżawnego do umowy: | 3,40 PLN/m²/miesiąc |

*zgodnie z art. 71 uogn za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15 % do 25 % ceny nieruchomości gruntowej i nie jest wliczona w podanej stawce opłaty.

Oszacowana wartość przedziału stawki czynszu dzierżawnego oparta jest na analizie stawek dzierżawy, które wynikają z przepisów podobnych (jak użytkowanie wieczyste), zasad księgowych (metoda amortyzacyjna), publikowanych informacji urzędowych i z podejścia rynkowego (inwestycyjnego). Szacując wartość przedziału skorzystano z metody amortyzacyjnej (pozwalającej odzwierciedlić długość umowy) powiększoną o przewidywany zysk (1.75%-2.75%). Otrzymany przedział procentowy oczekiwanej stopy zwrotu, przeliczony na podstawie szacunkowej wartości gruntu daje wartość 3,10 – 3,70 PLN/m²/miesiąc. Ze względu na warunki umowy (długoletni okres dzierżawy) oraz charakterystykę terenu, oszacowano stawkę czynszu dzierżawnego na poziomie 3,40 PLN/m²/miesiąc. Szacunkowy zwrot z wartości dla przedmiotowej stawki umowy to 5,71%, który mieści się w dolnym zakresie przedziału rynkowego, jednakże biorąc pod uwagę długość umowy oraz specyfikę długoletnich umów dzierżawy takich obszarów gruntu poziom zwrotu jest akceptowalny. Zwraca się również uwagę, iż DTŚ potencjalnie oszczędza na kosztach związanych z procesem ponownego wydzierżawienia terenu, w tym m.in. kosztach utrzymania nieruchomości w okresie poszukiwania nowego dzierżawcy, co dodatkowo uzasadnia akceptację stawki czynszu bazowego dzierżawy w dolnej granicy przedziału rynkowego.

4

Podsumowanie

Wnioski z przeprowadzonej analizy

Wartość przedziału stawki czynszu dzierżawnego dla przedmiotowej nieruchomości położonej w Katowicach, Trasa Nikodema i Józefa Renców 30 na dzień 29 stycznia 2026 r. wynosi:

3,10-3,70 zł/m²/m-c

Łącznie 146 879 – 175 134 zł/mc

Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT.



Katarzyna Kowalczyk MRICS
Starszy Menedżer
Rzeczoznawca majątkowy nr 4418



Maria Samiczak-Wiśniewska MRICS
Menedżer
Rzeczoznawca majątkowy nr 7656

Zastrzeżenia

Opracowania w formie Desk-top („zza biurka”) zostało sporządzone przy następujących założeniach specjalnych:

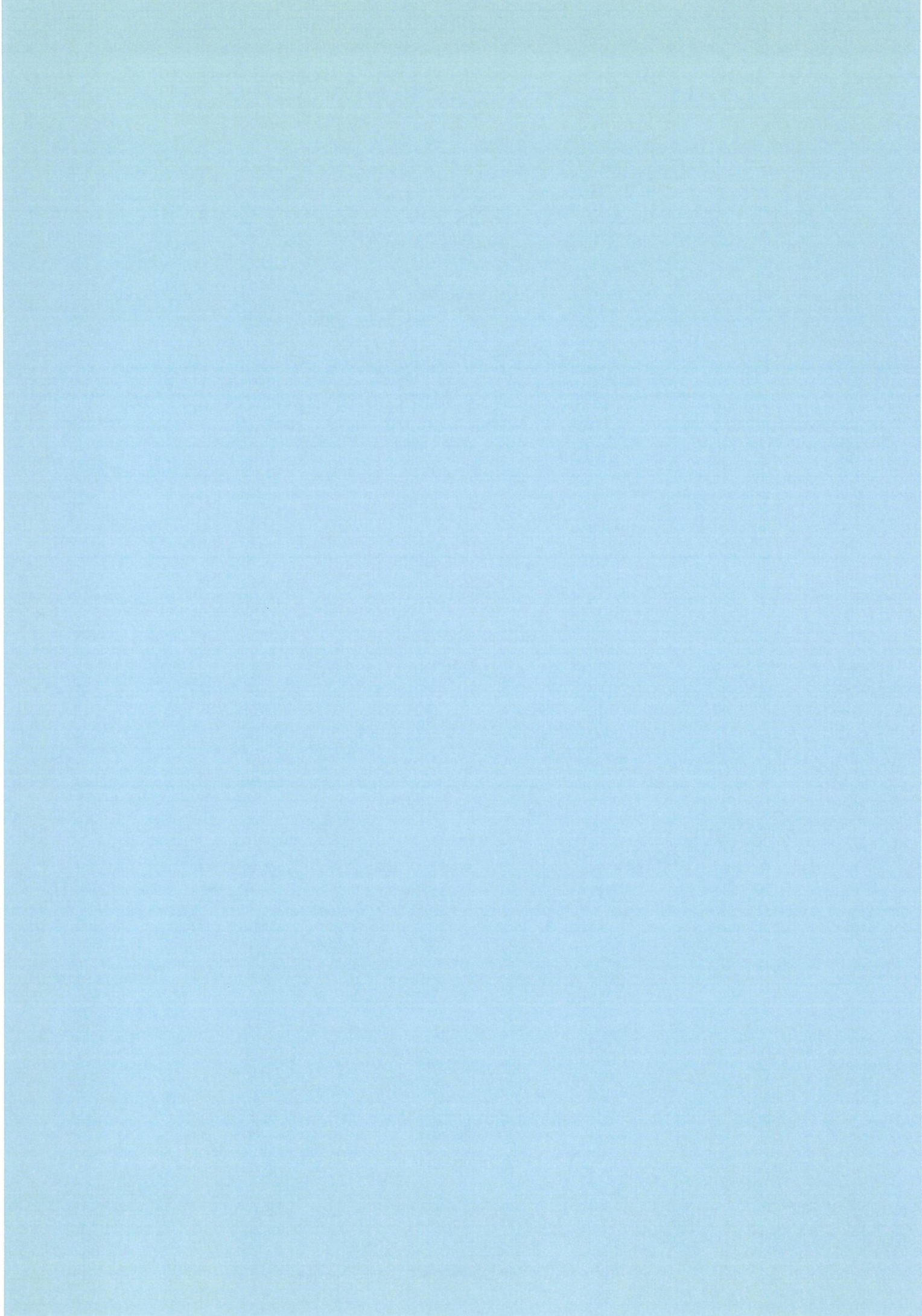
- Informacje przekazane przez Zamawiającego są zgodne ze stanem faktycznym.
- Nieruchomość posiada uregulowany stan prawny i wolna jest od jakichkolwiek wad prawnych oraz obciążeń (m.in. służebności, prawa dożywocia, prawo użytkowania, umowy dzierżawy, umowy najmu, roszczenia) innych niż umowa dzierżawy z Auchan Polska sp. z o.o. Jeżeli takie prawa są to nie zostały one uwzględnione w kalkulacji.
- Informacje przekazane przez Zleceniodawcę, jak również inne informacje wykorzystane do celów raportu, uznaje się za wiarygodne oraz zastrzega się, że nie są one całkowicie weryfikowalne.
- Zabudowa na nieruchomości została wybudowana i oddana do użytkowania zgodnie z prawem.
- Nieruchomość ma zapewniony prawnie dostęp do dróg publicznych.
- Powierzchnie gruntów przyjęto na podstawie uzyskanych informacji, nie dokonywano własnych pomiarów powierzchni.
- Nie dokonano dodatkowych analiz wpływu Nieruchomości na środowisko. Przyjęto, iż nieruchomość jest wolna od zanieczyszczeń, skażeń, nie jest położona na terenach powodziowych, szkód górniczych i osuwiskach, nie wymagają rekultywacji.
- Analiza stawki czynszu dzierżawnego została sporządzona bez pełnej inspekcji, tj. „zza biurka”, zgodnie z Umową. Została sporządzona dla celu o którym mowa w Zakresie i celu analizy i tylko w takim celu może być wykorzystywana.

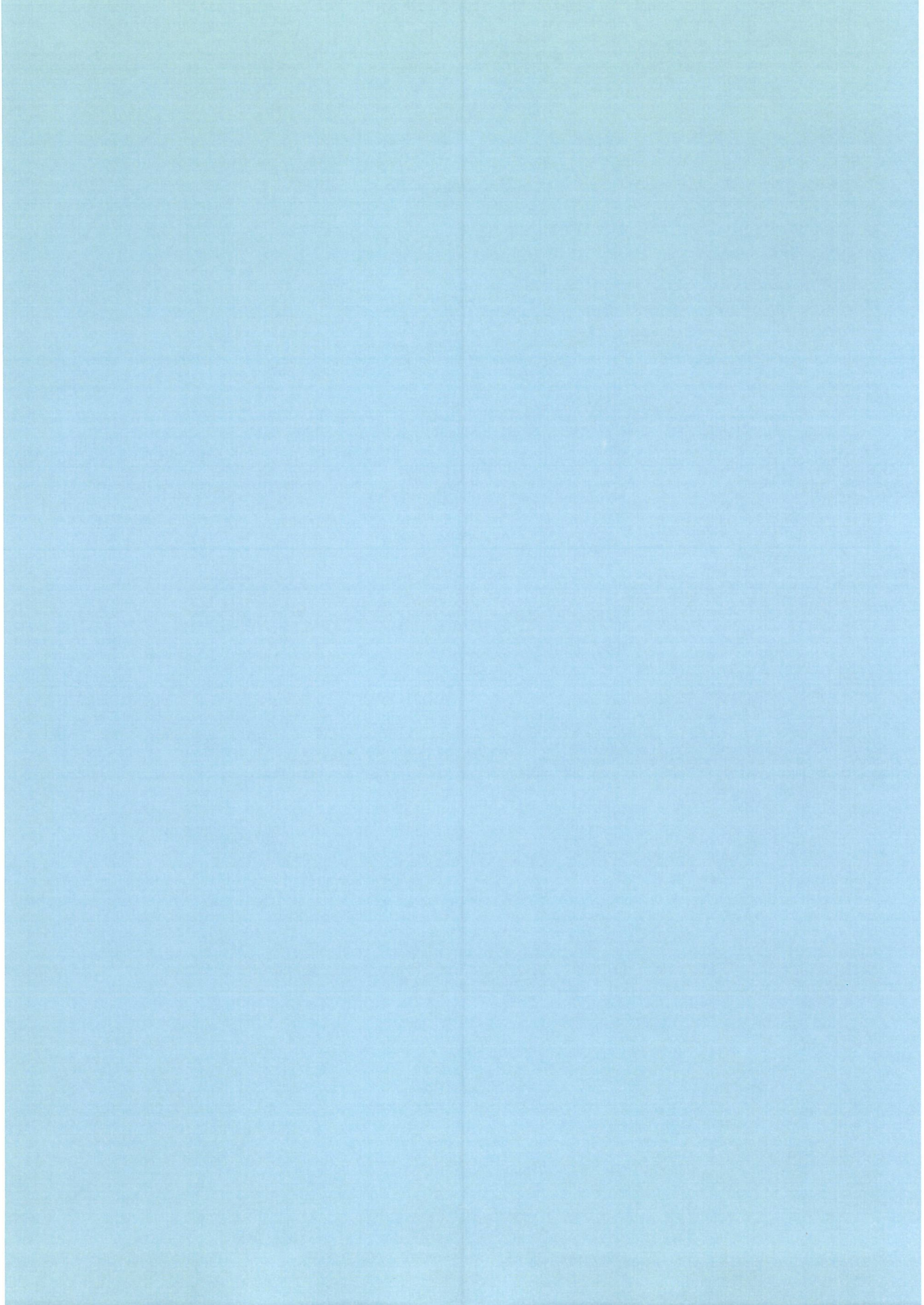


Dziękujemy!

[pwc.com](https://www.pwc.com)

© 2026, PwC Advisory spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. All rights reserved PwC refers to the group of member firms and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.





17 kwietnia 2026 roku

Sz. P.
Rafał Godula
Prezes Zarządu
DTŚ Spółka Akcyjna
ul. Mieszka I 10
40-877 Katowice

**Podsumowanie negocjacji z Auchan Polska Sp. z o.o.
dot. umowy dzierżawy
części działki położonej w Katowicach oznaczonej numerem ewidencyjnym 14/1**

Szanowni Państwo,

Poniżej chcielibyśmy przedstawić podsumowanie negocjacji prowadzonych przez DTŚ S.A. z siedzibą w Katowicach (dalej jako „DTŚ” lub „Wydzierżawiający”) i ustaleń dotyczących umowy dzierżawy części działki położonej w Katowicach, oznaczonej numerem ewidencyjnym 14/1, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW KA1K/00034001/6 (dalej jako: „Przedmiot Dzierżawy”) toczących się z Auchan Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Piasecznie (dalej jako: „Auchan” lub „Dzierżawca”).

1. STAN FAKTYCZNY

- 1.1 DTŚ oraz Auchan zawarły dnia 7 marca 1997 r. umowę dzierżawy Przedmiotu Dzierżawy („Umowa Dzierżawy 1997”). Poniżej podstawowe założenia umowy.
- (a) Przedmiot dzierżawy (nieruchomość / zakres)
 - (i) część nieruchomości, stanowiącej działkę nr 14 o łącznej powierzchni 70 890 m², położonej w Katowicach objętej księgą wieczystą KW KA1K/00034001/6, o powierzchni **47 488 m²** („Teren Dzierżawy”),
 - (ii) Przedmiot Dzierżawy był niezabudowany w dniu zawarcia Umowy Dzierżawy 1997.
 - (b) Przeznaczenie i inwestycja: Dzierżawca miał zrealizować na Terenie Dzierżawy centrum handlowo-usługowe.

- (c) Terminy realizacji inwestycji / współpraca: Dzierżawca miał rozpocząć budowę w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się ostatecznego pozwolenia na budowę oraz zakończyć budowę w terminie 12–15 miesięcy od rozpoczęcia (z zastrzeżeniem zależności od procedur administracyjnych).
- (d) Czas trwania i „przedłużenie”
 - (i) Umowę zawarto na **29 lat**, liczonych od dnia udostępnienia terenu (protokół).
 - (ii) W umowie przewidziano mechanizm zawarcia „Nowej Umowy” na kolejne 29 lat – pod warunkiem pisemnego oświadczenia Dzierżawcy złożonego co najmniej 1 rok przed upływem pierwotnego okresu.
- (e) Czyszc
 - (i) **1,23 zł/m²** miesięcznie przez pierwsze 12 miesięcy od udostępnienia;
 - (ii) następnie równowartość **1,22 DEM/m²** miesięcznie przeliczoną na PLN wg średniego kursu NBP (jednorazowo po 12 miesiącach)
 - (iii) Coroczna indeksacją o 88% wskaźnika wzrostu cen towarów nieżywnościowych (GUS). Do czynszu doliczany jest VAT.
- (f) Podatki / koszty: Strony ustaliły, że **podatek od nieruchomości ponosi Dzierżawca**.

- 1.2 Auchan zrealizowała Centrum Handlowe na Terenie Dzierżawy, przy czym, zgodnie z informacjami uzyskanymi w trakcie negocjacji, do korzystania z Centrum Handlowego konieczne jest również korzystanie z działki sąsiedniej, należącej do Dzierżawcy (na tej działce zlokalizowany jest m.in. parking oraz wejście do Centrum Handlowego).
- 1.3 **Centrum Handlowe**, zgodnie z zasadą przewidzianą w polskim prawie, z momentem jego wybudowania i trwałego połączenia z Terenem Dzierżawy stało się własnością **DTŚ**.
- 1.4 Zapisy umowy nie wprowadzały jednak jasnych zapisów dotyczących rozliczenia nakładów poniesionych przez Auchan na nieruchomość należącą do DTŚ.
- 1.5 Ogólna ustawowa zasada stanowi natomiast, że Jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. (art. 676 Kodeksu cywilnego). Brak uregulowania tej kwestii umownie przy jednoczesnym kontynuowaniu dzierżawy na rzecz Dzierżawcy, powodowałoby konieczność zwrotu wartości nakładów na rzecz Dzierżawcy.

2. TŁO RYNKOWE – WZMIANKA

- 2.1 Polski rynek hipermarketów od początku XXI wieku przeszedł wyraźną ewolucję – od dynamicznej ekspansji wielkopowierzchniowych sklepów na przełomie wieków, przez okres stagnacji w latach 2010, aż po spadek znaczenia hipermarketów w ostatnich latach. Pierwsze hipermarkety (sklepy samoobsługowe wielkopowierzchniowe), oferowały ogromny asortyment (30–45 tys. produktów nie tylko artykułów spożywczych, ale i odzieży, elektroniki czy sprzętu AGD/RTV) i niskie ceny na bardzo dużej powierzchni sprzedaży, nierzadko przekraczającej 10 tys. m². Lata 1999–2007 to okres intensywnego wzrostu liczby hipermarketów, jednakże z czasem średnia powierzchnia tych obiektów zaczęła spadać. Kolejna dekada przyniosła zahamowanie rozwoju hipermarketów i spadek ich znaczenia. Od ok. 2010 r. hipermarkety zaczęły tracić klientów i udział w rynku – liczba sklepów ustabilizowała się, a później wręcz zaczęła maleć.

Z polskiego rynku zniknęło więcej sieci hipermarketów niż na nim pozostało – wycofało się co najmniej 7 dużych sieci hipermarketów, m.in. 'HIT', 'Géant', 'Real' (przejęty przez 'Auchan') czy 'Tesco', podczas gdy obecnie działają w Polsce już tylko nieliczne marki hipermarketowe (m.in. 'Auchan', 'Carrefour' (w trakcie reorganizacji), 'Kaufland', E. Leclerc).

- 2.2 Kluczowe czynniki napędzające te zmiany to przede wszystkim wzrost konkurencji ze strony dyskontów i sklepów typu *proximity* (osiedlowych), rozwój e-commerce oraz zmiany stylu życia Polaków. Dyskonty (np. 'Biedronka', 'Lidl') w ostatnich kilkunastu latach zdominowały codzienne zakupy, oferując niskie ceny, dogodną lokalizację blisko domu i szybkie zakupy. Istotnym czynnikiem okazały się zmiany demograficzne (wzrost liczby małych gospodarstw domowych i zabiegany styl życia w miastach), które sprzyjają częstszym, drobnym zakupom zamiast dużych jednorazowych sprawunków, a następnie rozwój handlu internetowego (zapoczątkowany w okresie pandemia COVID-19), pojawienie się e-sklepów spożywczych i dostaw do domu (oraz platform *click & collect*).
- 2.3 Podsumowując, współczesne preferencje konsumentów zdecydowanie odbiegają od modelu „zakupów w hipermarkecie” sprzed 20 lat. Codzienne zakupy spożywcze przeniosły się do dyskontów i sklepów osiedlowych. Hipermarkety zmieniły się z dominującego formatu detalicznego oferującego wszystko w jednym miejscu w format walczący o utrzymanie pozycji.
- 2.4 Format Centrum Handlowego wybudowany przez Auchan został dostosowany do realiów rynku końca lat 90-ych, w którym na ogromnej powierzchni sprzedaży (>10 tys. m²) oferowano szeroki asortyment. Z czasem Auchan rozbudował bryłę swojego obiektu zabudową dla Decathlon, urozmaicając w ten sposób ofertę dla klientów. Oba sklepy funkcjonują jako kompleks o wspólnej logice zagospodarowania terenu, infrastruktury i obsługi komunikacyjnej. Ponadto Centrum Handlowe Auchan zostało zaprojektowane w ten sposób, że stanowi element zespołu handlowo-usługowego, w ramach którego parking naziemny usytuowany na sąsiedniej działce, będącej (zgodnie z informacjami przekazanymi przez Auchan) w użytkowaniu wieczystym Auchan, pełni funkcję integralnej infrastruktury obsługującej obiekt. W praktyce parking naziemny na działce Auchan jest wykorzystywany jako główna przestrzeń postojowa dla klientów obiektu, zapewniając bezpośrednią obsługę funkcji handlowej hipermarketu.
- 2.5 Cechy funkcjonalne i skala Centrum Handlowego Auchan w Katowicach odbiegają od aktualnych preferencji konsumenckich i modeli operacyjnych najemców detalicznych i powodują istotne ograniczenia w zakresie jego atrakcyjności dla potencjalnych najemców alternatywnych wobec formatu hipermarketu. Podstawowym ograniczeniem jest bardzo duża, jednorodna powierzchnia sprzedaży (przekraczająca 10 tys. m²), zaprojektowana pierwotnie pod hipermarket oferujący szeroki asortyment „wszystko w jednym miejscu”. Dla większości potencjalnych najemców detalicznych powierzchnia tej wielkości jest nieadekwatna do ich modeli biznesowych, a jej podział lub adaptacja wiązałaby się z istotnymi nakładami inwestycyjnymi oraz wyższymi kosztami operacyjnymi wynikającymi z wystąpienia części wspólnych w obiekcie. Dzisiejsze *retail* parki charakteryzują się brakiem klasycznych części wspólnych typowych dla centrów handlowych, takich jak galerie wewnętrzne czy pasáže. Każdy lokal posiada niezależne, bezpośrednie wejście z poziomu parkingu, co zwiększa wygodę klientów, skraca czas zakupów i obniża koszty eksploatacyjne po stronie właściciela i najemców. Zintegrowanie obiektu z parkingiem naziemnym na działce Auchan, ogranicza możliwość wydzielenia i autonomicznego funkcjonowania obiektów na działce DTŚ (ograniczona dostępność, liczba miejsc parkingowych, komunikacja etc.).
- 2.6 Podsumowując, na tle strukturalnych zmian rynku detalicznego, liczba podmiotów zdolnych i zainteresowanych prowadzeniem działalności w formacie zbliżonym do klasycznego hipermarketu jest obecnie bardzo ograniczona. Wycofanie się z rynku wielu sieci hipermarketów dodatkowo potwierdza, że popyt na tego typu powierzchnie ma charakter niszowy i kurczący się. Ponowne wynajęcie nieruchomości na rynku potencjalnie wiązałoby się z wysokimi nakładami inwestycyjnymi do poniesienia przez DTŚ w celu zmiany formatu Centrum Handlowego do dzisiejszych potrzeb rynku i preferencji najemców / klientów, a być

może koniecznością wyburzenia istniejącej zabudowy i realizacji parku handlowego – formatu bardziej odpornego na zmiany rynkowe niż tradycyjne obiekty wielkopowierzchniowe o scentralizowanej strukturze komunikacyjnej. Powyższe okoliczności, w tym konieczność korzystania z działki sąsiedniej w związku z funkcjonowaniem Centrum Handlowego, a także fakt, iż obiekt został zaprojektowany i zrealizowany na potrzeby konkretnego najemcy (Auchan), w istotny sposób determinowały pozycję negocjacyjną Stron, prowadząc do jej asymetrii na niekorzyść DTŚ jako właściciela gruntu.

- 2.7 Przeprowadzono analizę rynku czynszów dzierżawy nieruchomości gruntowych w kontekście ustalenia przedziału stawki czynszu dzierżawnego dla nieruchomości gruntowej stanowiącej część działki 14/1 o powierzchni 47 488 m², wydzierżawionej przez DTŚ do Auchan Polska sp. z o.o. w Katowicach, Trasa Nikodema i Józefa Renców 30 ("Teren Dzierżawy"). Analiza została sporządzona dla celów doradztwa komercyjnego w procesie negocjacji czynszu dzierżawnego w nowej umowie dzierżawy zaproponowanej przez Dzierżawcę (Raport „DTŚ S.A. – analiza poziomu stawki czynszu dzierżawnego gruntu, luty 2026r).
- 2.8 Wartość przedziału stawki czynszu dzierżawnego dla Nieruchomości położonej w Katowicach, Trasa Nikodema i Józefa Renców 30 na dzień 29 stycznia 2026 r. ustalono na poziomie 3,10-3,70 zł/m²/m-c., łącznie 146 879 – 175 134 zł/mc (bez podatku VAT). Otrzymany przedział wartości stawki czynszu dzierżawnego dla Nieruchomości uwzględnia m.in. długoletni okres dzierżawy oraz charakterystykę terenu.
- 2.9 Uzgodniony w toku negocjacji poziom stawki czynszu dzierżawnego dla Nieruchomości mieści się w dolnym przedziale obserwowanych wartości rynkowych. Jednocześnie należy wskazać, iż DTŚ unika istotnych kosztów, które byłyby ponoszone w przypadku procesu ponownego wydzierżawienia terenu. Dotyczy to w szczególności potencjalnych nakładów inwestycyjnych (Capex), kosztów utrzymania nieruchomości w okresie poszukiwania nowego dzierżawcy (lub najemców), w tym kosztów podatku od nieruchomości w wysokości około 1 784 925,83 zł rocznie (stosownie do informacji uzyskanych od Dzierżawcy), kosztów ubezpieczenia, jak również kosztów usług doradczych i agencyjnych. Ograniczenie powyższych obciążeń finansowych poprawia ekonomikę zawartej transakcji po stronie Wydierżawiającego. W konsekwencji, akceptacja stawki czynszu bazowego na poziomie dolnej granicy przedziału rynkowego znajduje dodatkowe, racjonalne uzasadnienie ekonomiczne.

3. ZAGADNIENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY DZIERŻAWY 1997 WYMAGAJĄCE UREGULOWANIA

3.1 NAKŁADY DOKONANE NA NIERUCHOMOŚCI (wybudowanie centrum handlowego)

- (a) Podstawową kwestią, którą należało uregulować na wstępie negocjacji było **rozliczenie nakładów** poczynionych przez Auchan, w postaci realizacji Centrum Handlowego na Nieruchomości. Zgodnie z ustawową zasadą, jeżeli **DTŚ miałyby zatrzymać ulepszenia dokonane przez Auchan (w celu dalszego ich wynajmowania), powinien zapłacić Auchan sumę odpowiadającą ich wartości.**
- (b) W związku z powyższym w wyniku negocjacji do umowy dzierżawy został wprowadzony m.in. następujący zapis dotyczący nakładów poczynionych przez Auchan w przeszłości: *Dzierżawca, **zrzeka się wszelkich roszczeń wynikających z wybudowania Centrum Handlowego, tym samym Wydierżawiający może zatrzymać Centrum Handlowe bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej wartości poczynionych nakładów ani zapłaty jakiegokolwiek wynagrodzenia lub odszkodowania za ww. Nakłady.***

3.2 PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

- (a) Kolejnym zagadnieniem, które wymagało uregulowania na przyszłość był obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości.

- (b) Zgodnie z zapisami w Umowie Dzierżawy 1997 - Strony ustaliły, że podatek od nieruchomości płatny będzie przez Dzierżawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- (c) Stosownie do informacji przekazanych DTŚ, praktyka była taka, że w zakresie budynków i budowli – Auchan uiszcział kwotę podatku od nieruchomości bezpośrednio na rachunek bankowy organu podatkowego, natomiast w zakresie gruntu, płatności dokonywał DTŚ.
- (d) Ww. praktyka była sprzeczna z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z którymi, podatek powinien być zapłacony bezpośrednio przez podatnika.
- (e) W nowej umowie zostały zaproponowane zapisy zgodnie z którymi równowartość kwoty należnego podatku od nieruchomości (lub innych opłat publicznych, jeżeli takowe pojawią się w przyszłości) będzie płacona przez Dzierżawcę na rzecz Wydierżawiającego. Wydierżawiający natomiast będzie, zgodnie z przepisami, uiszcział należny podatek od nieruchomości. Dzierżawca jest obowiązany przekazywać informacje niezbędne do sporządzenia deklaracji na podatek od nieruchomości.
- (f) Powyższe jednak nie zmienia faktu, że za okresy poprzedzające zawarcie umowy dzierżawy – płatność była dokonywana przez inny podmiot niż podatnika. Ten fakt natomiast sprawia, że istnieje ryzyko wszczęcia postępowania podatkowego dot. braku zapłaty bezpośrednio przez DTŚ, należności z tytułu podatku od nieruchomości.

3.3 ROZBIÓRKA CENTRUM HANDLOWEGO PO ZAKOŃCZENIU DZIERŻAWY

- (a) Jednym z najważniejszych zagadnień, co do których strony miały odrębne stanowiska, była kwestia ewentualnej **rozbiórki Centrum Handlowego po zakończeniu dzierżawy**.
- (b) Centrum Handlowe jest dostosowane do potrzeb Dzierżawcy oraz połączone z parkingiem położonym na sąsiadującym gruncie nie będącym własnością DTŚ (a w użytkowaniu wieczystym Dzierżawcy). Z punktu widzenia DTŚ zatem, pozostawienie Centrum Handlowego na Terenie Dzierżawy po zakończeniu dzierżawy może być nieefektywne z ekonomicznego punktu widzenia (nawet w przypadku nabycia nakładów na nieruchomości bez konieczności zapłaty). Prawo do żądania rozbiórki obiektów położonych na Nieruchomości przez Auchan jest zatem bardzo istotnym zagadnieniem, z punktu widzenia DTŚ.
- (c) Z punktu widzenia Auchan natomiast jest to dodatkowy koszt, którego ponoszenia Dzierżawca chciałby uniknąć.
- (d) W wyniku długotrwałych negocjacji, strony wypracowały rozwiązanie zgodnie z którym:
 - (i) Dzierżawca będzie uprawniony do przedłużenia Umowy o okres kolejnych 10 lat;
 - (ii) W przypadku braku wyrażenia woli wydłużenia dzierżawy – Wydierżawiający będzie uprawniony do żądania dokonania rozbiórki Centrum Handlowego. Wówczas okres dzierżawy zostanie wydłużony o rok bez obowiązku zapłaty czynszu przez ten rok – celem umożliwienia Dzierżawcy uzyskania wszelkich zgód administracyjnych na dokonanie rozbiórki, przeprowadzenie robót rozbiórkowych oraz usunięcie materiałów pozostałych z rozbiórki.

4. PODSUMOWANIE NEGOCJACJI

- 4.1 W załączonej tabeli przedstawiamy podsumowanie negocjacji przeprowadzonych z Auchan w imieniu DTŚ w wersji porównawczej w stosunku do Umowy Dzierżawy 1997.

- 4.2 Pierwszy projekt umowy zaproponowany przez Auchan odbiegał znacząco od aktualnych standardów rynkowych i był zbliżony do zapisów Umowy Dzierżawy 1997. W kolumnie „UMOWA DZIERŻAWY 1997” przedstawione zostały zapisy UMOWY DZIERŻAWY 1997.
- 4.3 Natomiast w kolumnie: „PIERWOTNA PROPOZYCJA DTŚ” wskazana została pierwotna propozycja zapisów w imieniu DTŚ.
- 4.4 Następnie w dniach 9 lutego 2026 r. – 30 marca 2026 r. prowadzone były negocjacje pomiędzy stronami. W ramach negocjacji doszło do szeregu spotkań oraz wymiany propozycji zapisów umowy dzierżawy. W efekcie przeprowadzonych rozmów między stronami oraz szeregu propozycji rozwiązań z obu stron, w dniu 31 marca 2026 w imieniu DTŚ została złożona Auchan propozycja zapisów, których podsumowanie zostało przedstawione w kolumnie ‘PROPOZYCJA DTŚ z dnia 31/03/2026’.
- 4.5 **Podstawowe zmiany wynegocjowane i wprowadzone do nowej umowy – w stosunku do Umowy Dzierżawy 1997:**
- (a) wprowadzenie **zabezpieczeń w postaci oświadczeń o poddaniu się egzekucji Dzierżawcy** – w Umowie Dzierżawy 1997 brak było jakichkolwiek zabezpieczeń,
 - (b) zmiana wskaźnika **indeksacji tj. 100% średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych** zamiast 88 % wskaźnika GUS (towary nieżywnościowe),
 - (c) wprowadzenie zasady szerokiej odpowiedzialności Dzierżawcy za niewykonanie umowy - na zasadzie **gwarancyjnej**,
 - (d) potwierdzenie **nabycia nakładów** w postaci Centrum Handlowego bez **konieczności zapłaty wartości nakładów**,
 - (e) wprowadzenie prawa do **żądania rozbiórki** przez Wyzierżawiającego,
 - (f) wprowadzenie **klauzuli sankcyjnej**.

Marta Hincz
Starszy Menedżer
Radca Prawny
PwC Legal Żelaźnicki Sp.k.

Katarzyna Kowalczyk
Starszy Menedżer
MRICS
PwC Advisory spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością sp.k.

ZAŁĄCZNIK DO PODSUMOWANIA NEGOCJACJI Z AUCHAN POLSKA SP. Z O.O. DOT. UMOWY DZIERŻAWY CZĘŚCI DZIAKI POŁOŻONEJ W KATOWICACH OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 14/1

| ZAPISANE | OKRES DZIERŻAWY | OKRES DZIERŻAWY | OKRES DZIERŻAWY | OKRES DZIERŻAWY | OKRES DZIERŻAWY | OKRES DZIERŻAWY | OKRES DZIERŻAWY | OKRES DZIERŻAWY | OKRES DZIERŻAWY |
|------------------------------|--|--|--|--|---|--|--|--|--|
| OKRES DZIERŻAWY | 29 lat | 29 lat | 29 lat | 29 lat | 29 lat | 29 lat | 29 lat | 29 lat | 29 lat |
| PRZEDŁUŻENIE UMOWY DZIERŻAWY | Po upływie terminu na jaki umowa została zawarta miało nastąpić zawarcie nowej umowy, która umożliwiłaby Dzierżawcy kontynuowanie dzierżawy i pobieranie pożytków na tych samych warunkach przez okres kolejnych 29 lat. | Brak zapisów dot. nowej umowy najmu/przedłużenia. | Brak zapisów dot. nowej umowy najmu/przedłużenia. | Mechanizm negocjacyjny: 1) Dzierżawca może wyrazić wolę zawarcia kolejnej umowy dzierżawy najpóźniej na rok przed upływem okresu dzierżawy. 2) strony przystępują do negocjacji; 3) nowa umowa dzierżawy kontynuowanie dzierżawy 4) nowa umowa ma dotyczyć sąsiednich nieruchomości, max. 10 lat. | 1) Dzierżawca może wyrazić wolę zawarcia kolejnej umowy dzierżawy najpóźniej na rok przed upływem okresu dzierżawy. 2) strony przystępują do negocjacji; 3) nowa umowa dzierżawy kontynuowanie dzierżawy 4) nowa umowa ma dotyczyć sąsiednich nieruchomości, max. 10 lat. | 1) roczna indeksacja wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych *w przypadku gdy przedmiotowy wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych nie jest dostępny, w tym samym okresie obowiązuje wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (stanowiącego wskaźnika podst. 74) | 1) roczna indeksacja wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych *w przypadku gdy przedmiotowy wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych nie jest dostępny, w tym samym okresie obowiązuje wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (stanowiącego wskaźnika podst. 74) | 1) roczna indeksacja wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych *w przypadku gdy przedmiotowy wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych nie jest dostępny, w tym samym okresie obowiązuje wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (stanowiącego wskaźnika podst. 74) | 1) roczna indeksacja wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych *w przypadku gdy przedmiotowy wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych nie jest dostępny, w tym samym okresie obowiązuje wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (stanowiącego wskaźnika podst. 74) |
| CENY | 1,23 zł/m ² /mies. przez 12 mies.; potem równowartość 1,22 DEM/m ² /mies. (przeliczenia) + VAT | 3,1932 zł/m ² /mies. + VAT | 3,1932 zł/m ² /mies. + VAT | 3,1932 zł/m ² /mies. + VAT | 3,1932 zł/m ² /mies. + VAT | 3,1932 zł/m ² /mies. + VAT | 3,1932 zł/m ² /mies. + VAT | 3,1932 zł/m ² /mies. + VAT | 3,1932 zł/m ² /mies. + VAT |
| INDYKACJA CEN | 1) roczna indeksacja 2) 85 % wskaźnika GUS (towary niesygnalizowane) | 1) roczna indeksacja 2) 85% średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych | 1) roczna indeksacja 2) 100% średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych 3) wyłączenie możliwości obniżenia czynszu na podstawie art. 700 Kodeksu cywilnego | 1) roczna indeksacja 2) 100% średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych 3) wyłączenie możliwości obniżenia czynszu na podstawie art. 700 Kodeksu cywilnego | 1) roczna indeksacja 2) 100% średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych 3) wyłączenie możliwości obniżenia czynszu na podstawie art. 700 Kodeksu cywilnego | 1) roczna indeksacja 2) 100% średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych 3) wyłączenie możliwości obniżenia czynszu na podstawie art. 700 Kodeksu cywilnego | 1) roczna indeksacja 2) 100% średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych 3) wyłączenie możliwości obniżenia czynszu na podstawie art. 700 Kodeksu cywilnego | 1) roczna indeksacja 2) 100% średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych 3) wyłączenie możliwości obniżenia czynszu na podstawie art. 700 Kodeksu cywilnego | 1) roczna indeksacja 2) 100% średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych 3) wyłączenie możliwości obniżenia czynszu na podstawie art. 700 Kodeksu cywilnego |
| PODATKI I OBOWIĄZKI | Brak opłat od nieruchomości opłacony do organu bezpośrednio przez Dzierżawcę | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości |
| POTRACENIA | Brak regulacji w umowie, co oznacza, że zastosowanie znajduje regulacja zawarta w kodeksie cywilnym, a kodeks cywilny dopuszcza potrącenie wszelkich wierzytelności | umowa wprost dopuszcza możliwość potrącenia wierzytelności przez Dzierżawcę | umowa wprost dopuszcza możliwość potrącenia wierzytelności przez Dzierżawcę | umowa wprost dopuszcza możliwość potrącenia wierzytelności przez Dzierżawcę | umowa wprost dopuszcza możliwość potrącenia wierzytelności przez Dzierżawcę | umowa wprost dopuszcza możliwość potrącenia wierzytelności przez Dzierżawcę | umowa wprost dopuszcza możliwość potrącenia wierzytelności przez Dzierżawcę | umowa wprost dopuszcza możliwość potrącenia wierzytelności przez Dzierżawcę | umowa wprost dopuszcza możliwość potrącenia wierzytelności przez Dzierżawcę |
| OBOWIĄZKI | Brak opłat od nieruchomości opłacony do organu bezpośrednio przez Dzierżawcę | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości | Dzierżawca co miesiąc wpłaca Wydzierżawiającemu kwotę stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości |
| ZGODA NA PRZEKAZANIE | Brak umownej regulacji zmian (lepszej) w przedmiocie dzierżawy, za wyjątkiem zgody na wybudowanie Centrum Handlowego | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego, chyba że zmiana prowadzi do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego |
| ZGODA NA PRZEKAZANIE | Brak umownej regulacji zmian (lepszej) w przedmiocie dzierżawy, za wyjątkiem zgody na wybudowanie Centrum Handlowego | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego, chyba że zmiana prowadzi do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego | prawo Dzierżawcy do dokonywania zmian (lepszej) bez zgody Wydzierżawiającego |

| OBRAMOWIENIE/CIĘCIENIE/ WYKROJENIE | Ogólne zasady wykonywania dzieławy. | Obowiązki Dzierżawcy w zakresie utrzymania budynku. | Rozbudowany katalog obowiązków Dzierżawcy dotyczących nie tylko utrzymania budynku m.in. obowiązki Dzierżawcy w zakresie utrzymania drogi, obowiązki wynikające z Prawa budowlanego, UDT, itp. | |
|------------------------------------|---|---|--|--|
| ROZWIĄZANIE NAKŁADÓW/PRZEJĘCIA | <p>1) brak uregulowania rozliczenia nakładów w przypadku wygasnięcia dzieławy wskutek upływu czasu; zgodnie z ogólną zasadą przewidzianą w art. 676 Kodeksu cywilnego: jeżeli najeźdźca nie przysięże rzecz nośną, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo z przysięgą ubezpieczenia ze zapłatą sumy odpowiadającej jej wartości w chwili swobodnego, albo z przysięgą przywrócenia stanu poprzedniego.</p> <p>2) obowiązek Dzierżawcy zwrotu nakładów w przypadku Wydzierżawienia - prawo Dzierżawcy do pozostawienia nakładów za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości gospodarczej.</p> | | <p>1) Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń wynikających z dokonanych Zmian, Tym samym Wydzierżawiający może zatrzymać Zmiany bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej wartości pozostawionych nakładów ani zapłaty jakiegokolwiek wynagrodzenia lub odszkodowania za ww. nakłady, z zastrzeżeniem rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego</p> <p>2) w przypadku rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego - prawo Dzierżawcy do pozostawienia nakładów za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości gospodarczej</p> <p>3) Wydzierżawiający jest odpowiedzialny za poniesienie przez Dzierżawcę kosztów przeniesienia własności nieruchomości Zmian oraz uwzględnia zabrania przez Dzierżawcę wszelkich elementów Centrum Handlowego oraz Zmian i Nieruchomości.</p> | |
| PRAWO PIERWOKUPU | Prawo pierwokupu na rzecz Dzierżawcy | <p>1) Prawo pierwokupu na rzecz Dzierżawcy</p> <p>2) obowiązek pokrycia kosztów wpisu prawa pierwokupu do księgi wieczystej - po stronie Wydzierżawiającego</p> | Brak prawa pierwokupu | <p>1) Prawo pierwokupu na rzecz Dzierżawcy</p> <p>2) obowiązek pokrycia kosztów wpisu prawa pierwokupu do księgi wieczystej - po stronie Dzierżawcy</p> <p>3) wygasnięcie prawa pierwokupu wraz z wygaśnięciem umowy dzieławy</p> <p>4) zgoda Dzierżawcy berobowiązku wyodrębnienie części nieruchomości bez przeniesienia prawa pierwokupu do księgi wieczystej dla wyodrębnionej nieruchomości</p> <p>5) zabezpieczenie wykresienia prawa pierwokupu z księgi wieczystej w przypadku niewykonania prawa pierwokupu przez Dzierżawcę - poprzez złożenie zgody na wykreślenie prawa pierwokupu z księgi wieczystej</p> |
| ZABEZPIECZENIE | Brak zabezpieczeń | | <p>1) Gwarancja bankowa lub kaucja w wysokości 3-miesięcznego czynszu;</p> <p>2) oświadczenie Dzierżawcy o poddaniu się egzekucji w zakresie wydania nieruchomości</p> <p>3) seryj umowne w przypadku określonych uchybień po stronie Dzierżawcy</p> | <p>1) oświadczenie Dzierżawcy o poddaniu się egzekucji w zakresie wydania nieruchomości</p> <p>2) oświadczenie Dzierżawcy o poddaniu się egzekucji w zakresie zapłaty czynszu oraz równowartości podatku od nieruchomości - do wysokości należności za 6 miesięcy</p> |
| KLAUZULA SANKCYJNA | Brak | Oświadczenia i obowiązki Dzierżawcy w zakresie braku podlegania sankcjom nałożonym przez Np lub organy państwa międzynarodowe | | |
| ODPOWIEDZIALNOŚĆ DIERŻAWCY | brak szczególnych przepisów dotyczących odpowiedzialności Dzierżawcy | | <p>Dzierżawca, na zasadzie gwarancyjnej, nieodwołalnie i bezwarunkowo zwalnia Wydzierżawiającego z jakiegokolwiek odpowiedzialności oraz zobowiązuje zwinąć z obowiązku świadczenia Wydzierżawiającego na rzecz jakiegokolwiek wierzyciela lub obowiązków zapłaty kar, opłat i innych należności publicznoprawnych oraz zobowiązań się pokryć wszelkie undokumentowane koszty poniesione przez Wydzierżawiającego wynikające z niewykonania lub niepełnego wykładu wszelkich obowiązków Dzierżawcy, w szczególności kosztów ubezpieczenia nieruchomości, kosztów ubezpieczenia z powyższym, z zastrzeżeniem uchybień w zakresie podatku od nieruchomości o ile podatek był odprowadzany w odpowiedniej wysokości.</p> | |