**Załącznik nr 5**

**Umowa dzierżawy sieci elektrycznej**

**w Akceleratorze Biznesowym KSSENON**

Zawarta w dniu …………. w .............................., pomiędzy:

**Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną S.A., z siedzibą w Katowicach**, ul. Wojewódzka 42, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy - KRS pod nr KRS 0000106403, Regon 273073527, NIP 954-13-00-712, kapitał zakładowy 9 176 000,00 zł

reprezentowaną przez:

.........................................

zwaną dalej **„Wydzierżawiającym”.**

a

„OSDn”

..........................................................

........................................................

zwanym dalej **„Dzierżawcą”**

Dzierżawca i Wydzierżawiający zwani są dalej pojedynczo **„Stroną”** i łącznie **„Stronami”.**

Reprezentanci Stron oświadczają, że działają na podstawie aktualnych upoważnień do reprezentowania swej Strony w zakresie zaciągania zobowiązań wynikających z Umowy.

Zważywszy, na powyższe, Strony zgodnie postanawiają, co następuje:

**§ 1**

* 1. Wydzierżawiający oświadcza, że
     1. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. Rozwojowej 2 w Żorach **oznaczonymi jako działki o numerach ewidencyjnych 160/35, 1184/22, 1185/22, 1186/22, 1187/22, 1188/22, 1189/22, 1190/22, 1191/22, 1265/22)** (dalej również jako: „Nieruchomość”) i budynków na niej zlokalizowanych;

1. posiada gwarancję udzieloną przez Generalnego Wykonawcę Akceleratora biznesowego KSSENON – BUDIMEX S.A. (dalej również jako: „Generalny Wykonawca Inwestycji”) ważną do dnia 25.09.2030 r.;
2. siec elektryczna będąca przedmiotem dzierżawy jest w pełni sprawna, działała w sposób prawidłowy i jest wolna od wad fizycznych;
   * 1. obiekt Akceleratora biznesowego KSSENON uzyskał pozwolenie na użytkowanie w dniu 21.07.2023 r.
     2. W związku z posiadaną gwarancją, o której mowa w lit. a) powyżej wszelkie działania dotyczące sieci muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Generalnym Wykonawcą Inwestycji – BUDIMEX S.A.
   1. Dzierżawca oświadcza, że:
      1. zamierza prowadzić działalność w zakresie dystrybucji i/lub sprzedaży energii elektrycznej na potrzeby Akceleratora biznesowego KSSENON
      2. dostosuje na własny koszt układy pomiarowo-rozliczeniowe energii elektrycznej do rozliczania zużycia energii z Najemcami poszczególnych Lokali na obiekcie.
      3. zapoznał się z lokalizacją i specyfikacją Sieci Elektrycznej i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
   2. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia wszelkich opłat związanych z realizacją niniejszej umowy, w tym m.in opłaty przyłączeniowej na rzecz Tauron Dystrybucja S.A. w procesie realizacji nowych warunków przyłączenia, w których Przedmiot Dzierżawy będzie przyłączony do sieci dystrybucyjnej Tauron jako sieć elektroenergetyczna pozwalająca ubiegać się o koncesję na dystrybucję energii elektrycznej na terenie Nieruchomości.

**§ 2**

* 1. Wydzierżawiający powierzy Dzierżawcy, pełnienie obowiązków OSD po objęciu terenu Nieruchomości koncesją na dystrybucję energii elektrycznej i występowaniu w tej sprawie w imieniu Wydzierżawiającego przed Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki.
  2. Wydzierżawiający będzie współpracował z Dzierżawcą w szczególności w zakresie postępowań administracyjnych prowadzonych w związku z uzyskaniem lub rozszerzeniem koncesji na dystrybucję energii.
  3. Wszelkie koszty związane z uzyskaniem lub rozszerzeniem koncesji na dystrybucję energii pokrywa Dzierżawca.
  4. Instalacja układów pomiarowo - rozliczeniowych dla Lokali odbywa się na koszt Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązuje się , iż zamontowane układy pomiarowo – rozliczeniowe będą spełniały wymagania obowiązujących w tym zakresie norm i przepisów prawa.
  5. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia do akceptacji Wydzierżawiającego układów pomiarowych które będą zamontowane na obiekcie. W tym celu Dzierżawca przedstawi parametry urządzeń wraz z kartami katalogowymi.
  6. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępniania danych pomiarowych związanych ze zużyciem energii przez znajdujących się na Nieruchomości Najemców każdorazowo na wezwanie Wydzierżawiającego oraz w terminie do 3 dni roboczych po zakończeniu miesiąca rozliczeniowego. Powyższe dane będą udostępniane w ustalonym przez Strony arkuszu.
  7. Wydzierżawiający zawrze umowę dystrybucji energii elektrycznej z Dzierżawcą dla powierzchni wykorzystywanych przez Wydzierżawiającego oraz dla powierzchni wspólnych. Powyższa umowa zostanie zawarta po uzyskaniu przez Dzierżawcę koncesji na dystrybucję energii elektrycznej. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do zmiany mocy umownej w każdym czasie trwania umowy.
  8. W wypadku niezawarcia przez Wydzierżawiającego umowy dystrybucji energii elektrycznej w zakresie powierzchni wspólnych i użytkowanych, z przyczyn zawinionych przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy. Oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej Umowy może być złożone w terminie 30 dni od daty upływu terminów do zawarcia umów.
  9. Dzierżawca zobowiązuje się uzyskać koncesję na dystrybucję energii elektrycznej na Nieruchomości najpóźniej do dnia **31.07.2024 r.**
  10. Dzierżawca wystąpi do Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z wnioskiem o uzyskanie lub rozszerzenie koncesji na dystrybucję energii i wydanie taryfy na obszar dystrybucyjny zlokalizowany na terenie Nieruchomości, nie później niż w terminie 30 dni po uzyskaniu zmiany warunków przyłączeniowych w Tauron Dystrybucja S.A., przy czym Dzierżawca wystąpi w imieniu Wydzierżawiającego do Tauron o zmianę warunków w ciągu 30 dni od podpisania Umowy.
  11. W przypadku nieuzyskania w terminie przez Dzierżawcę koncesji wskazanej w ust. 9 z winy Dzierżawcy, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia upływu terminu na uzyskanie koncesji wskazanej w ust. 9.
  12. W uzasadnionych przypadkach Wydzierżawiający może wydłużyć termin uzyskania koncesji  
      o maksymalnie 2 miesiące. Ciężar udowodnienia niemożności uzyskania koncesji w wyznaczonym terminie ciąży na Dzierżawcy.
  13. Od dnia rozpoczęcia stosowania przez Dzierżawcę taryfy dla usługi dystrybucji energii elektrycznej na terenie Nieruchomości, Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać koszty dystrybucji dla odbiorców na terenie Nieruchomości na poziomie nie wyższym niż wynikające z taryfy dystrybucyjnej Lokalnego OSD w analogicznych grupach taryfowych.
  14. Od dnia rozpoczęcia stosowania przez Dzierżawcę taryfy dla sprzedaży energii elektrycznej na terenie Nieruchomości, w zakresie sprzedaży energii elektrycznej Dzierżawca będzie oferował Najemcom ceny energii niższe od cen wynikających z cennika Tauron Sprzedaż Sp. z o. o. dla analogicznych grup taryfowych.
  15. Po objęciu Nieruchomości koncesją na dystrybucję energii elektrycznej i rozpoczęciu stosowania przez Dzierżawcę taryfy dla usług dystrybucji energii elektrycznej na terenie Nieruchomości, rozliczenia za usługę dystrybucji będą dokonywane w oparciu o powyższą taryfę. Dopuszcza się, aby w uzasadnionych okolicznościach Dzierżawca podjął decyzję, aby rozliczanie energii zużytej przez Wydzierżawiającego i Najemców odbywało się na zasadach określonych w art. 45a ust. 4 ustawy Prawo energetyczne.
  16. W przypadku, gdy Wydzierżawiający będzie realizował nowe instalacje OZE, Dzierżawca ma obowiązek umożliwić Wydzierżawiającemu wykonanie oraz podłączenie powyższych instalacji z możliwością rozliczania tych instalacji jako prosumenckich zarówno dla pomieszczeń użytkowanych przez Wydzierżawiającego jak i części wspólnych w Budynkach wskazanych w §1 ust. 1 pkt 1. Powyższe instalacje mogą zostać zrealizowane na Nieruchomości w każdym czasie trwania Umowy.
  17. Dzierżawca w trakcie trwania Umowy, umożliwi Najemcom wybór dowolnego sprzedawcy energii elektrycznej, tym samym umożliwi zawarcie Generalnej Umowy Dystrybucji dowolnym sprzedawcom energii.
  18. Dzierżawca w trakcie trwania Umowy, umożliwi Najemcom bez ponoszenia dodatkowych kosztów, zmianę mocy zamówionej wynikającej z aktualnego zapotrzebowania Najemców.
  19. Dzierżawca w trakcie trwania niniejszej Umowy, na podstawie zatwierdzonej taryfy dystrybucji energii elektrycznej nie będzie naliczał opłat z tytułu ponadnormatywnego poboru energii biernej przez Najemców. Wydzierżawiający oświadcza, że na własny koszt zamontuje urządzenie do redukcji energii biernej na liczniku głównym energii elektrycznej.

**§ 3**

* 1. **Wydzierżawiający odda do korzystania i pobierania pożytków Dzierżawcy sieć elektryczną na podstawie protokołu odbioru, a Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego czynsz, na zasadach opisanych w Umowie.**
  2. **Wydzierżawiający oddaje do korzystania i pobierania pożytków Dzierżawcy sieć elektryczną począwszy od daty przekazania, zgodnie z ust. 1 powyżej, do dnia 25.09.2030 r.**
  3. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać Umowę zgodnie z postanowieniami Umowy jak również zgodnie ze Specyfikacją Warunków Zamówienia nr ...................... dot. przetargu pisemnego dot. dzierżawy sieci elektrycznej oraz pełnienie funkcji OSDn w Akceleratorze Biznesowym KSSENON, zlokalizowanym w Żorach przy ul. Rozwojowa 2 (działki o numerach ewidencyjnych 160/35, 1184/22, 1185/22, 1186/22, 1187/22, 1188/22, 1189/22, 1190/22, 1191/22, 1265/22) (załącznik nr 1)

**§ 4**

* 1. Wydzierżawiający zobowiązuje się do udostępnienia sieci elektrycznej dzierżawcy w terminie ustalonym przez Strony oraz w celu wykonania przez Dzierżawcę audytu sieci elektrycznej oraz rozpoczęcia przez Dzierżawcę prac przygotowawczych mających na celu zamontowanie układów pomiarowo-rozliczeniowych dla przyszłych i obecnych Najemców zgodnie z listą Lokali wskazanych w Załączniku nr 1 do Umowy.
  2. Wydzierżawiający przekaże Dzierżawcy sieć elektryczną nie wcześniej niż po uzyskaniu koncesji na dystrybucję energii elektrycznej na Nieruchomości oraz złożeniu wypowiedzenia Umowy Dystrybucji pomiędzy Wydzierżawiającym i Tauron Dystrybucją S.A.,
  3. Wydzierżawiający przekaże Dzierżawcy kopie wszelkich dokumentów dotyczących sieci elektrycznej znajdujące się w posiadaniu Wydzierżawiającego, przede wszystkim kopie dokumentów, z których wynikają uprawnienia w zakresie gwarancji obejmującej sieć elektryczną oraz dokumenty dotyczące budowy sieci elektrycznej, w szczególności:
  4. Pozwolenie na użytkowanie,
  5. Warunki przyłączenia i umowa przyłączeniowa wraz z ewentualnymi aneksami oraz faktury VAT rozliczeniowe wystawione przez Tauron za opłatę przyłączeniową,
  6. Bilans mocy dla Nieruchomości,
  7. Dokumentację powykonawczą sieci elektrycznej obiektu Akceleratora biznesowego KSSENON.
  8. Mając na uwadze konieczność rozliczania energii elektrycznej zużywanej przez Najemców na Nieruchomości, Wydzierżawiający zabudował na instalacji elektrycznej podliczniki. Dopuszcza się możliwość zdemontowania tych liczników przez Dzierżawcę, w uzgodnieniu z Wynajmującym i za protokolarnym przekazaniem ich do zmagazynowania Wydzierżawiającemu.
  9. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do przekazania Wydzierżawiającemu sieci elektrycznej w stanie uwzględniającym zużycie wynikające z jej normalnego użytkowania. Zwrot sieci elektrycznej zostanie potwierdzony odpowiednim protokołem sporządzonym i podpisanym przez Strony. Wraz ze zwrotem sieci elektrycznej, Dzierżawca przekaże Wydzierżawiającemu dokumenty dotyczące sieci elektrycznej znajdujące się w posiadaniu Dzierżawcy.
  10. Jeżeli Dzierżawca dokonał ulepszeń w Przedmiocie Dzierżawy, Wydzierżawiający może zatrzymać ulepszenia bez odrębnego wynagrodzenia. Do ulepszeń w Przedmiocie Dzierżawy nie jest zaliczany montaż i wymiana układów pomiarowo-rozliczeniowych.

**§ 5**

* 1. **Począwszy od daty przekazania, Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny za korzystanie z Sieci Elektrycznej, który będzie wynosić…………………… zł/miesiąc za każdą MWh energii elektrycznej zużywanej przez wszystkie podmioty pobierające energię elektryczną zlokalizowane na Nieruchomości za pośrednictwem sieci elektrycznej (dalej „Czynsz”).** Kwota Czynszu zostanie powiększona każdorazowo o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w aktualnie obowiązującej stawce.
  2. Stawka Czynszu określona w ust. 1 będzie podlegać waloryzacji dodatniej każdego kolejnego roku kalendarzowego obowiązywania Umowy ze skutkiem od 1 lutego danego roku, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny. Pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej niż od 01.02.2025 r.  Wzrost stawki Czynszu nie stanowi zmiany Umowy i obowiązuje od powiadomienia Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego o nowej wysokości stawki Czynszu do dnia dokonania ponownej waloryzacji w kolejnym roku kalendarzowym.
  3. Dzierżawca do 15 dnia każdego miesiąca następującego po miesiącu rozliczeniowym, przedstawi Wydzierżawiającemu zestawienie zużycia energii na Nieruchomości w danym miesiącu rozliczeniowym. Rozliczenie będzie podstawą do obliczenia wysokości czynszu, wraz z załącznikiem stanowiącym kopię faktury pierwotnej operatora systemu dystrybucyjnego tj. Tauron Dystrybucja S.A.. Zestawienie zużycia wraz z załącznikiem o którym mowa zostanie przekazane na adres e-mail: enawrocki@ksse.com.pl opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym zgodnie z reprezentacją.
  4. Czynsz, płatny będzie co miesiąc w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Dzierżawcę prawidłowo wystawionej faktury, na rachunek bankowy, wskazany na fakturze. Faktura będzie każdorazowo wystawiana w miesiącu kalendarzowym następującym po miesiącu, za jaki płatność jest należna.
  5. Najpóźniej w dniu zawarcia umowy Oferent, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza zobowiązany jest do zapłaty kaucji stanowiącej zabezpieczenie realizacji obowiązków umownych w wysokości 1/6 rocznego czynszu  za pierwszy rok funkcjonowania obiektu, oszacowanego na podstawie formularza cenowego stanowiącego załącznik nr 2 do oferty.
  6. Kaucja o której mowa w ust. 5 stanowi zabezpieczenie umowy.
  7. Kaucja może zostać przez Wydzierżawiającego zatrzymana i wykorzystana na pokrycie szkód powstałych w przedmiocie Umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, jak również na poczet pokrycia niezapłaconych w terminie wskazanym w ust. 4 kwot czynszu wskazanego w ust. 1 powyżej.
  8. Wydzierżawiający zatrzyma kaucję także w przypadku nieuzyskania w terminach przez Dzierżawcę koncesji.
  9. Wydzierżawiający zwróci kaucję dzierżawcy w terminie 30 dni od daty zakończenia okresu obowiązywania Umowy, chyba że zostanie ona w całości zatrzymana przez Wydzierżawiającego zgodnie z ust. 7-8 powyżej.
  10. W przypadku częściowego zatrzymania przez Wydzierżawiającego kaucji zgodnie z ust. 7-8 powyżej, Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy, w terminie wskazanym w ust. 9 powyżej, kaucję w wysokości pomniejszonej o zatrzymaną kwotę,

**§ 6**

* 1. Dzierżawca, zobowiązany jest korzystać z sieci elektrycznej wyłącznie dla celów dostarczenia energii elektrycznej przez podmioty zlokalizowane na terenie Nieruchomości.
  2. Wydzierżawiający zobowiązany jest zapewnić Dzierżawcy pełny i niezakłócony dostęp do sieci elektrycznej przez całą dobę siedem dni w tygodniu.
  3. Wszelkie zmiany w przedmiocie dzierżawy wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, pod rygorem nieważności, z wyłączeniem zmian, których konieczność wynika z obowiązujących przepisów prawa bądź wytycznych Prezesa Regulacji Energetyki. Dokonanie jakichkolwiek zmian bez zgody Wydzierżawiającego z wyłączeniem okoliczności opisanych w poprzednim zdaniu, uprawnia Wydzierżawiającego do wezwania Dzierżawcy do usunięcia zmian w określonym terminie nie krótszym niż 7 dni, a w przypadku bezskutecznego upływu określonego terminu i wyznaczeniu dodatkowego 7 dniowego terminu do usunięcia zmian na koszt i ryzyko Dzierżawcy (wykonawstwo zastępcze). Powyższe upoważnia Wydzierżawiającego również do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wybór jednego z uprawnień, o których mowa powyżej należy wyłącznie do Wydzierżawiającego.
  4. Wydzierżawiający zobowiązuje się do dokonywania na swój koszt napraw niezbędnych do zachowania sieci elektrycznej w stanie niepogorszonym.
  5. Dokonywanie okresowych przeglądów konserwacyjnych sieci elektrycznej w okresie trwania gwarancji udzielonej Wydzierżawiającemu, będzie wykonywane przez Generalnego Wykonawcę Inwestycji w zakresie wskazanym w Załączniku nr 3 do Umowy. Wszelkie pozostałe prace konserwacyjne wymagane do prawidłowego funkcjonowania sieci elektrycznej będą wykonywane przez Dzierżawcę z uwzględnieniem udzielonej przez Generalnego Wykonawcę Inwestycji gwarancji.
  6. Wydzierżawiający zobowiązany jest na własny koszt do dokonywania modernizacji i przebudowy Sieci Elektrycznej związanych ze zmianami budowlanymi w Budynku, zmianą przepisów prawnych lub innymi zdarzeniami nie wynikającymi z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy. W przypadku niedopełnienia powyższego obowiązku przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca, po uprzednim wezwaniu Wydzierżawiającego i wyznaczeniu mu dodatkowego co najmniej 7 dniowego terminu, ma prawo do wykonania (w tym powierzenia wykonania) powyższych obowiązków Wydzierżawiającego na koszt Wydzierżawiającego.
  7. Dzierżawca, zobowiązany jest do świadczenia nieodpłatnych nadzorów prac wskazanych w niniejszym paragrafie.
  8. Wydzierżawiający odpowiada wyłącznie za wady oraz usterki ujawnione w protokole audytu.
  9. Dzierżawca ponosi od dnia przekazania sieci elektrycznej odpowiedzialność za pozostałe wady oraz usterki. W celu uniknięcia wątpliwości przyjmuje się, że wady i usterki nieujawnione w protokole audytu powstały w trakcie eksploatacji z winy Dzierżawcy, chyba że Dzierżawca przedstawi dowód przeciwny. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia sieci elektrycznej powstałe wskutek winy (w tym również niedbalstwa) Dzierżawcy.

**§ 7**

* 1. Usługi w zakresie konserwacji sieci elektrycznej będą wykonywane przez Generalnego Wykonawcę Akceleratora biznesowego KSSENON – BUDIMEX S.A. w czasie trwania okresu gwarancji. Dzierżawca jest w tym czasie zwolniony z wykonywania usług w zakresie utrzymania i konserwacji sieci elektrycznej w zakresie wynikającym z Załącznika nr 3 do Umowy.
  2. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonywania niezbędnych prac w zakresie utrzymania i konserwacji sieci elektrycznej w zakresie wymaganym do prawidłowego funkcjonowania sieci, a nie wskazanym w Załączniku nr 3 do Umowy, przez cały okres trwania Umowy.
  3. Dzierżawca jest zobowiązany do świadczenia usług z należytą starannością, wynikającą z zawodowego charakteru działalności Dzierżawcy, tak aby usługi świadczone na rzecz Wydzierżawiającego odpowiadały najwyższym standardom obowiązującym na rynku.
  4. Strony ustalają, że Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za zawinione niewykonanie lub nienależyte wykonanie swoich zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań będących rezultatem działania siły wyższej.
  5. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania swojego personelu i podwykonawców jak za własne działania i zaniechania.
  6. W przypadku wystąpienia szkody, Dzierżawca zobowiązany jest użyć wszelkich dostępnych środków w celu maksymalnego, zmniejszenia jej rozmiarów, jak również zobowiązany jest powstrzymać się od działań, które mogłyby przyczynić się do zwiększenia rozmiarów szkody
  7. Dzierżawca oświadcza, że osoby, które będą zatrudnione lub zaangażowane przez niego w celu świadczenia usług, w tym jego pracownicy będą w pełni zdolne do efektywnego i zgodnego z zasadami bezpieczeństwa używania sprzętu związanego ze świadczeniem usług. Dzierżawca oświadcza również, że jego personel jest odpowiednio przeszkolony, wystarczająco doświadczony oraz, że posiada wymagane prawem uprawnienia w celu prawidłowego wykonywania usług na podstawie niniejszej Umowy.
  8. Dzierżawca jest zobowiązany do zapewnienia, aby jego personel stosował się do wszelkich regulaminów, instrukcji i innych przepisów administracyjnych i porządkowych, dotyczących w szczególności przestrzegania zasad bezpieczeństwa obowiązujących na terenie Nieruchomości i budynków znajdujących się na Nieruchomości.

**§ 8**

* 1. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia budynków wskazanych w§1 ust. 1 lit. a).
  2. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania ubezpieczenia wskazanego w ust. 1 przez cały okres dzierżawy.
  3. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, jaką może ponosić podczas prowadzonej działalności. Kwota ubezpieczenia będzie wynosiła co najmniej **1 000 000,00 PLN (słownie: jeden milion złotych).** Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać powyższe ubezpieczenie przez cały okres dzierżawy.

**§ 9**

* 1. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie obowiązków określonych niniejszą Umową, w razie zaistnienia przypadków siły wyższej.
  2. W przypadku, gdy zaistnienie przypadku siły wyższej, skutkowało będzie trwałą i nieusuwalną przeszkodą w wykonywaniu zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, każda ze Stron ma prawo rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym.
  3. Za trwałą i nieusuwalną przeszkodę, o której mowa w ust. 2 nie uznaje się czasowego zamknięcia lub ograniczenia działalności na terenie Nieruchomości wskutek wydanych przepisów prawa, w szczególności związanych ze stanem epidemii, stanem zagrożenia epidemicznego czy klęski żywiołowej.
  4. Strony wskazują, że za siłę wyższą uznają również zmiany w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, jak również wszelkiego rodzaju decyzje, akty lub rozstrzygnięcia organów administracji lub sądów powszechnych, które uniemożliwiać będą wykonywanie Umowy Dzierżawy.

**§ 10**

Strony zobowiązują się do zachowania poufności w zakresie warunków finansowych wynikających z niniejszej Umowy oraz ustalanych w toku jej negocjacji. Ujawnienie powyższych informacji wymaga zgody drugiej Strony. Nie uważa się za naruszenie postanowień niniejszej Umowy dotyczących zachowania poufności, wypełnienie przez każdą ze Stron jej obowiązków wynikających z przepisów prawa, w tym na żądanie właściwych władz, oraz ujawnienie tych informacji pracownikom, doradcom podatkowym i prawnym oraz podmiotom finansującym i potencjalnym inwestorom, a także innym podmiotom powiązanych z Dzierżawcą.

**§ 11**

* 1. Wszelkie oświadczenia Stron i powiadomienia pomiędzy Stronami wynikające z postanowień niniejszej Umowy dokonywane będą listami poleconymi za potwierdzeniem odbioru, lub pocztą kurierską, chyba że umowa stanowi inaczej. Adresy korespondencyjne:
     1. Adres Dzierżawcy:..................................................................
     2. Adres Wydzierżawiającego: Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. Podstrefa Jastrzębsko – Żorska , 44-240 Żory, ul. Rozwojowa 2.
  2. Adresy wskazane powyżej uznaje się za wiążące do dnia otrzymania zawiadomienia od drugiej Strony o zmianie adresu lub danych wskazanych powyżej, Strony zobowiązują niezwłocznie informować.

**§ 12**

* 1. Wydzierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy przed upływem okresu dzierżawy, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:
     1. Dzierżawca będzie się opóźniać z zapłatą Czynszu za okres co najmniej 3 miesięcy. W powyższym przypadku Wydzierżawiający będzie zobowiązany do przedstawienia Dzierżawcy pisemnego zawiadomienia o zamiarze wypowiedzenia Umowy, w którym udzieli Dzierżawcy dodatkowego 1-miesięcznego terminu na uregulowanie zaległych płatności,
     2. Wygaśnie koncesja Dzierżawcy na obrót energią elektryczną lub koncesja Dzierżawcy na dystrybucję energii elektrycznej na Nieruchomości, bądź którakolwiek z powyższych koncesji zostanie cofnięta,
     3. Dzierżawca nie uzyska koncesji na dystrybucję energii elektrycznej w Budynkach wskazanych w §1 ust. 1 lit. a) w terminie określonym w niniejszej umowie.
     4. Dzierżawca dokona cesji praw i obowiązków wynikających z umowy, pomimo sprzeciwu lub braku zgody Wydzierżawiającego,
     5. Dzierżawca będzie korzystał z sieci elektrycznej w sposób sprzeczny   
        z Umową lub jej przeznaczeniem albo zaniedba sieć elektryczną w sposób  
        narażający na uszkodzenie, z tym zastrzeżeniem, że w powyższym przypadku Wydzierżawiający będzie zobowiązany do przedstawienia Dzierżawcy pisemnego zawiadomienia o zamiarze wypowiedzenia Umowy, w którym udzieli Dzierżawcy dodatkowego terminu, nie krótszego niż jeden miesiąc, na usunięcie naruszeń i doprowadzenie do stanu zgodnego z Umową.
     6. W przypadku rozwiązania z Dzierżawcą umowy na sprzedaż lub dystrybucję energii elektrycznej,

1. Wydzierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy przed upływem okresu dzierżawy, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia na piśmie, po wcześniejszym nieskutecznym, pisemnym wezwaniu do właściwej realizacji obowiązków wynikających z Umowy w przypadku gdy Dzierżawca nie będzie realizował postanowień § 2 ust. 12, ust. 13, ust. 15-18,
2. Wydzierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy przed upływem okresu dzierżawy, na piśmie, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia,  w przypadku gdy **Wydzierżawiający** będzie ponosił  stratę finansową z tytułu realizacji niniejszej umowy; tj. stratę, której wartość przewyższa kwotę zysku z Umowy za okres 3 miesięcy, w stosunku rocznym, względem opłat wynikających z taryfy dystrybucyjnej Lokalnego OSD w analogicznych grupach taryfowych.
3. Wydzierżawiający w pisemnym powiadomieniu, może wskazać dłuższy okres wypowiedzenia niż wynikający z niniejszej Umowy, wówczas Strony kontynuują Umowę na dotychczasowych warunkach do dnia wyznaczonego przez Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy przed upływem okresu dzierżawy, pisemnym powiadomieniem Wydzierżawiającego, w przypadku, w trybie natychmiastowym, gdy:
   * 1. Dzierżawca nie uzyska koncesji na dystrybucję energii elektrycznej w Budynkach wskazanych w §1 ust. 1 lit. a)
     2. Taryfa dla sieci elektrycznej nie zostanie każdorazowo zatwierdzona przez Urząd Regulacji Energetyki lub inny organ, którego zatwierdzenia taryfa będzie wymagać
     3. Wygaśnie koncesja Dzierżawcy na obrót energią elektryczną lub koncesja Dzierżawcy na dystrybucję energii elektrycznej w Budynkach wskazanych w §1 ust. 1 lit. a), bądź którakolwiek z powyższych koncesji zostanie Dzierżawcy cofnięta – natychmiastowy termin wypowiedzenia.
     4. Umowa na sprzedaż lub dystrybucję energii elektrycznej, którą Dzierżawcy będzie miał zawartą z przedsiębiorstwem energetycznym, zostanie rozwiązana.
5. Dzierżawca jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy przed upływem okresu dzierżawy, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia za pisemnym powiadomieniem Wydzierżawiającego, w przypadku, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, gdy
   * 1. Dzierżawca, z przyczyn niezależnych od siebie nie zawrze umów na sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej z przedsiębiorstwami energetycznymi, które to umowy umożliwią mu prowadzenie działalności w zakresie dystrybucji i sprzedaży energii elektrycznej w Budynkach wskazanych w §1 ust. 1 lit. a)
     2. Na skutek zmian przepisów prawa lub decyzji, czy stanowisk organów administracji państwowej działalność opisana w umowie, będzie niemożliwa do prowadzenia na warunkach wskazanych w tych umowach, z tym zastrzeżeniem, że za zmianę wskazaną w zdaniu poprzednim nie uznaje się czasowego zakazu prowadzenia działalności na terenie Nieruchomości na okres nie dłuższy niż 2 miesiące.
     3. Wydzierżawiający uniemożliwi Dzierżawcy dostęp do sieci elektrycznej lub korzystanie z sieci elektrycznej. Dzierżawca będzie jednak w takim przypadku zobowiązany do przedstawienia Wydzierżawiającemu pisemnego zawiadomienia o zamiarze wypowiedzenia Umowy, w którym udzieli Wydzierżawiającemu dodatkowego terminu, nie krótszego niż 7 dni, na usunięcie naruszeń i umożliwienie korzystania z sieci elektrycznej zgodnie z Umową.
   1. Dzierżawca nie może wypowiedzieć umowy na podstawie art. 12 ust. 5 pkt 1., art. 12 ust.5 pkt 2, art. 12 ust. 5 pkt 3, art. 12 ust. 5 pkt. 4., jeżeli do zaistnienia przesłanek określonych we wskazanych postanowieniach doszło z winy Dzierżawcy.
   2. Dzierżawca w pisemnym powiadomieniu może wskazać dłuższy okres wypowiedzenia niż wynikający z Umowy, wówczas Strony kontynuują Umowę na dotychczasowych warunkach do dnia wyznaczonego przez Dzierżawcę.

**§ 13**

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia do Umowy i Załączników do niej wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 14**

* 1. W przypadku zmiany właściciela Nieruchomości udziału w prawach do Nieruchomości, sieci elektrycznej lub udziału w prawach sieci elektrycznej, a także spółki będącej stroną umowy, jej przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części, w skład której wchodzą Nieruchomość lub budynki wskazane w §1 ust. 1 lit. a) lub sieć elektryczna, Wydzierżawiający zobowiązany jest do poinformowania nabywcy o niniejszej umowie, a Dzierżawcę o zamiarze zbycia.
  2. Wydzierżawiający nie wyraża zgodę na przelew praw oraz przejęcie zobowiązań wynikających z Umowy przez podmiot powiązany z Dzierżawcą.

**§ 15**

* + - 1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia 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) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:
* administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A.,  
  ul. Wojewódzka 42, 40-026 Katowice (opisana z rozdziale 1 SWZ jako Wydzierżawiający)
* Kontakt z inspektorem ochrony danych Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. jest możliwy pod adresem email: [iodo@ksse.com.pl](mailto:iodo@ksse.com.pl) lub telefonicznie +48 32 251 07 36
* Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego pn.: Akcelerator biznesowy KSSENON – budowa centrum kreatywności, innowacyjności oraz przedsiębiorczości w Żorach, numer zamówienia: PN3/2021, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego;
* odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania
* Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy;
* obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym;
* w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
* posiada Pani/Pan:
* na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
* na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
* na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
* prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
* nie przysługuje Pani/Panu:
* w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
* prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
* na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

1. W przypadku gdy wykonanie obowiązków, o których mowa w art. 15 ust. 1-3 RODO, wymagałoby niewspółmiernie dużego wysiłku, Wydzierżawiający może żądać od osoby, której dane dotyczą, wskazania dodatkowych informacji mających na celu sprecyzowanie żądania, w szczególności podania nazwy lub daty postępowania o udzielenie zamówienia.
2. Skorzystanie przez osobę, której dane dotyczą, z uprawnienia do sprostowania lub uzupełnienia danych osobowych, o którym mowa w art. 16 RODO, nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą.
3. Wystąpienie z żądaniem, o którym mowa w art. 18 ust. 1 RODO, nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia.
4. Dzierżawcy niebędący osobami fizycznymi zobowiązani są do zapoznania z w/w klauzulą informacyjną wszystkich osób, których dane osobowe przekazywane są przez Dzierżawców Wydzierżawiającemu wraz z ofertą lub wraz z jakimkolwiek innym dokumentem lub oświadczeniem.

**§ 16**

* 1. Wydzierżawiający zobowiązuje się powiadomić Dzierżawcę o każdej zmianie dotyczącej wynajmowanych powierzchni, w szczególności o rozwiązaniu umowy najmu, zawarciu nowej umowy najmu, zmianie lokalu przez najemcę oraz każdej innej zmianie mającej wpływ na świadczenie usług sprzedaży i dystrybucji energii elektrycznej w na terenie Nieruchomości. Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę o powyższych zmianach najpóźniej 7 dni od dnia jej wystąpienia przesyłając zawiadomienie lub odpowiedni protokół na adres mailowy Dzierżawcy wskazany w umowie.
  2. W przypadku wprowadzenia przez operatora systemu przesyłowego na terenie całego lub części kraju ograniczeń w poborze mocy Wydzierżawiający zobowiązany jest dostosować pobierane moce przez Budynek zgodnie z wyznaczonym przez operatora systemu dystrybucyjnego planem ograniczeń, przy czym nadrzędne pozostają bezpośrednie polecenia w tym zakresie od operatorów systemów dystrybucyjnych. W przypadku niezastosowania się do wprowadzonych ograniczeń konsekwencje w pełni obciążają Wydzierżawiającego. Ograniczenia w poborze mocy, o których mowa w zdaniu poprzednim, nie uprawniają Dzierżawcy do rozwiązania umowy.
  3. Umowa została zawarta zgodnie z przepisami prawa polskiego i zgodnie z nim będzie wykonywana. W sprawach nieuregulowanych Umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
  4. Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej Umowy Strony będą rozstrzygać polubownie. Jeżeli osiągnięcie porozumienia okaże się niemożliwe wszelkie spory wynikające z Umowy lub powstałe w związku z nią będą rozstrzygane przez Sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Nieruchomości.
  5. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego
  6. Umowa sporządzona została w formie pisemnej w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony.

*Załączniki:*

* + - 1. Specyfikacja Warunków Zamówienia nr 22/12/2023/JZdot. przetargu pisemnego dot. dzierżawy sieci elektrycznej oraz pełnienie funkcji OSDn w Akceleratorze Biznesowym KSSENON, zlokalizowanym w Żorach przy ul. Rozwojowa 2 (działki o numerach ewidencyjnych 160/35, 1184/22, 1185/22, 1186/22, 1187/22, 1188/22, 1189/22, 1190/22, 1191/22, 1265/22)
      2. Lista Lokali z podziałem na Budynki
      3. Lokalizacja i specyfikacja Sieci Elektrycznej wraz z listą docelowych PPE,
      4. Zakres prac konserwacyjnych wykonywanych przez Budimex S.A., do kontynuowania po upływie okresu gwarancji GW.
      5. Karty katalogowe układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych przez Dzierżawcę.

**Wydzierżawiający Dzierżawca**