

**Kancelaria Notarialna**  
**Notariusz Jacek Kud**  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 3, 02-001 Warszawa  
tel./fax 022 622-30-05, 022 626-97-44  
e-mail: kud@notariusze.waw.pl  
NIP 815-152-27-75, REGON 140800982

zgodność z oryginałem  
stwierdzam

Repertorium A nr 2694/2008

### AKT NOTARIALNY

Dnia czternastego maja dwa tysiące ósmego roku (14.05.2008) przede mną Jackiem Kud - notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię przy Alejach Jerozolimskich 99 w lokalu nr 3, przybyłym do budynku przy ul. Puławskiej 266 w Warszawie, stawili się:-----

1. **Feliks Klimczak,**  
-----

- działający w imieniu i na rzecz państwowej osoby prawnej **Polskiego Klubu Wyścigów Konnych z siedzibą w Warszawie**, zwanego dalej również jako „Wydzierżawiający” (adres siedziby: 02-684 Warszawa, ul. Puławska 266, NIP 951-20-23-888), utworzonej na podstawie ustawy z dnia 18 stycznia 2001 roku (Dz.U. Nr 11, poz. 86, ze zm.) – jako Prezes Klubu – uprawniony do jego samodzielnej reprezentacji stosownie art. 9 ust. 3 pkt 1) powołanej wyżej ustawy oraz stosownie do okazanego pisma DGos-1201-44/kt/06 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 4 października 2006 roku w sprawie powołania go z dniem 5 października 2006 roku na to stanowisko na podstawie art. 9 ust. 1 powołanej wyżej ustawy,-----

2. Sławomir Ryszard Dudziński,

3. Grzegorz Soltysiński,

obaj działający łącznie w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **Totalizator Sportowy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, zwanej dalej również jako „Dzierżawca” (adres Spółki: 03-728 Warszawa, ul. Targowa 25, REGON 012862749, NIP 525-00-10-982), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000007411, o kapitale zakładowym 115.000.000,00 zł (sto piętnaście milionów złotych) – pierwszy z nich jako Prezes Zarządu, zaś drugi jako Członek Zarządu tej Spółki, uprawnieni do łącznej reprezentacji Spółki, stosownie do okazanego odpisu aktualnego z tego Rejestru wydanego przez Oddział Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie dnia 24 kwietnia 2008 roku, WA/24.04/259/2008, przy czym Wydzierżawiający i Dzierżawca zwani są „Stroną” lub łącznie „Stronami”.

Tożsamość Stawających ustaliłem na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery zostały powołane przy ich nazwiskach.

Feliks Klimczak w imieniu reprezentowanego Klubu oświadczył, że:  
- nie istnieją okoliczności wyłączające lub ograniczające jego prawidłowe umocowanie do reprezentacji, a w szczególności, że nie został on odwołany z zajmowanego stanowiska,

- 835 -  
3

83564



- na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem, poza załączoną do niniejszego aktu zgodą Ministra Skarbu Państwa z dnia 30 kwietnia 2008 roku, nie jest wymagana zgoda żadnego z organów Statutowych reprezentowanego przez niego Klubu ani innego podmiotu prawa. -----

Sławomir Dudziński oraz Grzegorz Sołtysiński w imieniu reprezentowanej Spółki oświadczają, że: -----

- nie istnieją okoliczności wyłączające lub ograniczające ich prawidłowe umocowanie do reprezentacji oraz że stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, -----

- na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem, poza: a) załączoną do niniejszego aktu zgodą Ministra Skarbu Państwa z dnia 30 kwietnia 2008 roku, b) załączonymi do niniejszego aktu ostatecznymi Decyzjami Ministra Finansów z dnia 9 maja 2008 roku, c) okazaną Uchwałą Zarządu reprezentowanej przez nich Spółki nr 198/IV/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 roku oraz d) okazaną Uchwałą Rady Nadzorczej reprezentowanej przez nich Spółki nr 217/IV/2008 z dnia 28 kwietnia 2008 roku, e) Uchwałą NZW reprezentowanej Spółki z 12 maja 2008 r, nie jest wymagana zgoda innego podmiotu prawa. -

**UMOWA DZIERŻAWY  
ORAZ  
OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**

**PREAMBUŁA**

Feliks Klimczak w imieniu reprezentowanego Klubu oraz Sławomir Dudziński i Grzegorz Sołtysiński w imieniu reprezentowanej Spółki oświadczają, że zważywszy na to, iż:

- 1) Skarb Państwa na podstawie ustawy z dnia 18 stycznia 2001 r. o wyścigach konnych (Dz. U. Nr 11, Poz. 86, z późn. zm.) powierzył Polskiemu Klubowi Wyścigów Konnych wykonywanie niezbywalnego prawa własności oraz innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do nieruchomości położonej na terenie dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, przy ul. Puławskiej 266, w otoczeniu ul. Bokserskiej, al. Puławskiej, ul. Galopu, ul. Taborowej, ul. Kłobuckiej, o łącznej powierzchni 138 ha 1507 m<sup>2</sup> (sto trzydzieści osiem hektarów jeden tysiąc pięćset siedem metrów kwadratowych), składającej się z działek ewidencyjnych o

numerach ewidencyjnych 33/6 (trzydzieści trzy łamane na sześć), 36 (trzydzieści sześć), 46 (czterdzieści sześć) oraz 48 (czterdzieści osiem), z obrębu 1-08-15 (jeden – zero osiem – piętnaście), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00143037/3 (WA dwa M łamane na zero zero sto czterdzieści trzy tysiące trzydzieści siedem łamane na trzy) (dalej jako „Przedmiot Dzierżawy”), zaś w dziale II tej księgi wieczystej wpisany jest Skarb Państwa – Polski Klub Wyścigów Konnych na podstawie art. 12 cytowanej wyżej ustawy o wyścigach konnych, zaś w działach III i IV tej księgi wieczystej żadnych wpisów nie ma oraz w księdze tej nie ma żadnych wzmianek o wnioskach,-----

- 2) Przedmiot Dzierżawy jest wykorzystywany przede wszystkim w celu organizowania i popularyzacji wyścigów konnych oraz selekcji koni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, -----
- 3) Celem Dzierżawcy jest organizowanie wyścigów konnych oraz realizacja projektów mających na celu właściwe wykorzystanie Przedmiotu Dzierżawy nie związanych bezpośrednio z organizacją wyścigów, w szczególności projektów o charakterze rekreacyjnym, usługowym, hotelowym, wypoczynkowym i sportowym oraz wnoszenie w tym celu obiektów budowlanych, -----  
punkty 1 – 3 Preambuły powinny być odpowiednio uwzględnione przy interpretacji Umowy.-----

### § 1. PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy do korzystania i pobierania pożytków, a Dzierżawca zobowiązuje się wziąć Przedmiot Dzierżawy w dzierżawę od Wydzierżawiającego.-----
2. Wydanie części Przedmiotu Dzierżawy o powierzchni 50 ha 7.700 m<sup>2</sup> (pięćdziesiąt hektarów siedem tysięcy siedemset metrów kwadratowych), na której znajduje się Tor Wyścigów Konnych (dalej jako „Przedmiot Dzierżawy I”) oznaczonej kolorem różowym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego aktu nastąpi w ciągu 5 (pięciu) dni roboczych od dnia zawarcia Umowy, zaś pozostałego obszaru Przedmiotu Dzierżawy o powierzchni 87 ha 3.807 m<sup>2</sup> (osiemdziesiąt siedem hektarów trzy tysiące osiemset siedem metrów kwadratowych) (dalej jako „Przedmiot Dzierżawy II”) oznaczonego kolorem niebieskim na mapie



- stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego aktu nastąpi do dnia 5.01.2009 r. (piątego stycznia dwa tysiące dziewiątego roku). Przez okres, w którym wyłącznym Przedmiotem Dzierżawy będzie Przedmiot Dzierżawy I Wydzierżawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy dostęp do Przedmiotu Dzierżawy I poprzez umożliwienie mu korzystania z dróg dojazdowych i parkingów, oznaczonych kolorem żółtym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego aktu. -----
3. W okresie od dnia zawarcia Umowy do dnia 31.12.2008 r. (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące ósmego roku), o ile Strony nie ustalą innego terminu, z Przedmiotu Dzierżawy I zostanie wyłączony budynek trybuny numer II, o numerze inwentarzowym 175/19 (sto siedemdziesiąt pięć łamane na dziewiętnaście) (dalej jako „Trybuna”), oznaczonej kolorem zielonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego aktu. -----
4. Strony zobowiązują się dokonać formalnego przekazania Przedmiotu Dzierżawy I oraz Przedmiotu Dzierżawy II na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych (dalej jako „Protokoły”). -----
5. Protokoły zostaną podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Stron lub legitymujące się pisemnym upoważnieniem danej Strony. -----

## § 2. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA

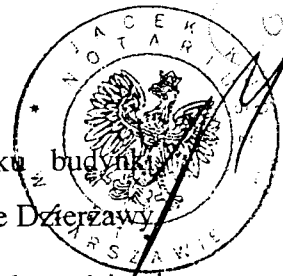
1. Wydzierżawiający oświadcza i zapewnia, że: -----
- 1) uzyskał pisemną zgodę Ministra Skarbu Państwa wydaną w dniu 30 kwietnia 2008 roku, MSP/DERRiUA/JK/wn.6499/4399/08, na podstawie art. 5a przepisów ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa z dnia 8 sierpnia 1996 r. (Dz.U. Nr 106, poz. 493 ze zm.) na zawarcie przez Strony Umowy dzierżawy opisaney wyżej nieruchomości na okres 30 lat, która to zgoda stanowi załącznik nr 2 do niniejszego aktu, -----
- 2) zgodnie z opinią Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18 kwietnia 2008 r., SPN.IV.7727-133/08 - który stosownie do art. 4 cytowanej wyżej ustawy o wyścigach konnych sprawuje nadzór nad Klubem - stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszego aktu, zawarcie Umowy nie wymaga przeprowadzenia przetargu, co zostało ponadto potwierdzone załączonym

do niniejszego aktu pismem Wojewody Mazowieckiego SPN.IV.7727-133/08 z dnia 8 maja 2008 roku,-----

- 3) Wyzierzawiający dokonał wszystkich formalności niezbędnych do zawarcia Umowy,-----
- 4) Wyzierzawiający jest uprawniony do zawarcia i wykonywania Umowy zgodnie z jej postanowieniami, w szczególności do oddania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy do używania i pobierania z niego pożytków przez Okres Dzierżawy i w sposób wskazany w Umowie.-----

2. Wyzierzawiający oświadcza i zapewnia w odniesieniu do Przedmiotu Dzierżawy, że: -----

- 1) Przedmiot Dzierżawy nie posiada żadnych wad prawnych, w szczególności nie jest obciążony jakimikolwiek prawami rzeczowymi ani obligacyjnymi, z wyjątkiem umów, o których mowa w §5 Umowy, -----
- 2) Przedmiot Dzierżawy stanowi nieruchomość o charakterze rekreacyjno - wypoczynkowym, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, zamieszczonym w operacie szacunkowym, stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszego aktu,
- 3) Przedmiot Dzierżawy nie stanowi nieruchomości znajdującej się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, -----
- 4) zgodnie z wiedzą Wyzierzawiającego Przedmiot Dzierżawy jest wolny od wszelkich zanieczyszczeń gleby lub ziemi oraz od niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu Przedmiotu Dzierżawy, ani nie istnieje żadne zanieczyszczenie lub skażenie budynków ani urządzeń zlokalizowanych na obszarze Przedmiotu Dzierżawy. Nie wymierzono, ani nie istnieją podstawy do wymierzenia kary ani opłaty na podstawie przepisów o ochronie środowiska, -----
- 5) zgodnie z wiedzą Wyzierzawiającego w stosunku do Przedmiotu Dzierżawy nie toczą się żadne postępowania reprivatyzacyjne,-----
- 6) zgodnie z wiedzą Wyzierzawiającego w stosunku do Przedmiotu Dzierżawy nie toczą się żadne postępowania, mogące wpłynąć na ograniczenie dotychczasowego używania Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności dotyczące wzruszenia wydanych decyzji, na podstawie



- których zostały wybudowane lub dopuszczone do użytku budynki, budowle lub obiekty budowlane, znajdujące się na Przedmiocie Dzierżawy
- 7) na dzień zawarcia Umowy nie zalega z żadnymi należnościami publicznoprawnymi, związanymi z Przedmiotem Dzierżawy, ani według wiedzy Wydierżawiającego nie toczą się wobec niego żadne postępowania, których przedmiotem są takie należności,-----
  - 8) korzysta z usług telekomunikacyjnych świadczonych przez przedsiębiorstwo Telekomunikacja Polska S.A. na podstawie ważnej umowy i z tego tytułu nie zalega z żadnymi płatnościami wobec Telekomunikacji Polskiej S.A., -----
  - 9) z wyjątkiem umów, o których mowa w §5 Umowy oraz obowiązków Wydierżawiającego nałożonych przez właściwe organy powołane do ochrony zabytków na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz na podstawie decyzji wydanej dnia 30 listopada 2007 r. przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z Przedmiotem Dzierżawy nie łączą się żadne inne zobowiązania, -----
  - 10) nie zawarł jakichkolwiek umów lub porozumień mających za przedmiot zobowiązanie, choćby warunkowe, do zbycia w przyszłości jakichkolwiek przedmiotów ruchomych, w tym urządzeń służących do utrzymywania Przedmiotu Dzierżawy w stanie odpowiadającym jego przeznaczeniu, -----
  - 11) budynki, budowle i inne obiekty znajdujące się na Przedmiocie Dzierżawy, zostały wzniesione i są użytkowane zgodnie z prawem i na podstawie wymaganych zezwoleń władz publicznych, zostały dopuszczone do użytkowania, a ich wykaz i stan techniczny określają operaty szacunkowe z dnia 16 sierpnia 2007 r. oraz z dnia 21 kwietnia 2008 r., stanowiące odpowiednio załącznik nr 4 i nr 5 do niniejszego aktu, -----
  - 12) w stosunku do budynków, budowli i innych obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 10, nie został wydany przez władze publiczne jakiegokolwiek nakaz rozbiórki, bądź nakaz wykonania jakichkolwiek prac, remontów, renowacji, konserwacji, ani nie istnieją podstawy do wydania takich nakazów, z wyjątkiem decyzji nr 1524 N/07, wydanej dnia 30 listopada 2007 r. przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy oraz zaleceń

zawartych w operacie szacunkowym z dnia 16 sierpnia 2007 r., operacie szacunkowym z dnia 21 kwietnia 2008 r. stanowiącymi załączniki nr 4 i nr 5 do niniejszego aktu, w przeglądzie pięcioletnim z marca 2007 r. dotyczącym Budynku Biurowego położonego na Nieruchomości I, w ekspertyzie z kwietnia 2007 r., dotyczącej stanu technicznego zadaszania Trybuny Głównej i tarasu położonych na terenie Nieruchomości I, w inwentaryzacji budowlanej Budynku Biurowego z Numeratorem z kwietnia 2007 r. położonych na terenie Nieruchomości I. -----

3. Dzierżawca oświadcza, że dokonał wszystkich formalności niezbędnych do zawarcia Umowy. -----
4. Wyzierzawiający oświadcza, iż przekazał Dzierżawcy wszelkie istotne informacje dotyczące stosunków prawnych i faktycznych dotyczących Przedmiotu Dzierżawy. -----
5. Wyzierzawiający zobowiązuje się do pokrywania kosztów utrzymania lokali z tytułu umów najmu z emerytami i rencistami, którzy korzystają z prawa do bezpłatnego mieszkania zgodnie z art. 47 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 1995 r. Nr 57, Poz. 299 z późn. zm). -----
6. Wyzierzawiający zobowiązuje się do nieprzedłużania bez zgody Dzierżawcy jakichkolwiek umów, o których mowa w § 5 Umowy oraz nie zawierania nowych umów, których skutek mógłby nastąpić po dniu 1 stycznia 2009 r., z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 Umowy. -----
7. Wyzierzawiający zobowiązuje się do udostępnienia Dzierżawcy, na podstawie odrębnych umów, sprzętu ruchomego niezbędnego do organizowania wyścigów konnych, znajdującego się w posiadaniu Wyzierzawiającego. -----
8. Dzierżawca oświadcza i zapewnia, że jest uprawniony do wzięcia Przedmiotu Dzierżawy w dzierżawę i pobierania z niego pożytków. -----

### § 3. CZAS TRWANIA. PRAWO PIERSZEŃSTWA

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 30 (trzydziestu) lat (dalej jako „Okres Dzierżawy”). -----





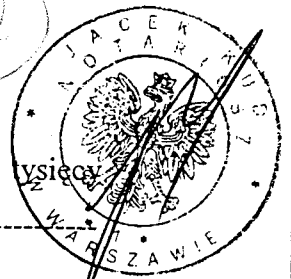
2. Przed upływem Okresu Dzierżawy, Strony wynegocjują warunki nowej umowy dzierżawy dotyczącej Przedmiotu Dzierżawy na następne okresy przypadające po upływie Okresu Dzierżawy. W przypadku, gdy Wydierżawiający będzie zamierzał zawrzeć nową umowę dzierżawy z innym podmiotem, Dzierżawcy będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa do zawarcia takiej umowy z Wydierżawiającym, chyba że przepisy prawa nie będą na to zezwalały. -----

#### § 4. CZYNSZ

1. Strony zgodnie ustalają, że roczna wartość czynszu za dzierżawę Przedmiotu Dzierżawy I wynosi 969.500,00 zł (słownie: dziewięćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych, dalej jako „Czynsz I”), zaś roczna wartość czynszu za Przedmiot Dzierżawy II wynosi 2.894.500,00 zł (słownie: dwa miliony osiemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych, dalej jako „Czynsz II”), powiększony o podatek VAT. -----
2. Czynsz I jak i Czynsz II będą płatne przez Dzierżawcę co miesiąc z góry do 15 (piętnastego) dnia kolejnego miesiąca przelewem bankowym na rachunek bankowy wskazany w fakturze VAT wystawionej przez Wydierżawiającego w wysokości stanowiącej 1/12 (jednej dwunastej) wartości odpowiednio Czynszu I i Czynszu II powiększonej o podatek VAT. -----
3. Roczna wartość Czynszu I za rok 2008 uwzględniając wyłączenie z Przedmiotu Dzierżawy I Trybuny wynosi 962.100,00 zł (słownie: dziewięćset sześćdziesiąt dwa tysiące sto złotych) powiększona o podatek VAT. W przypadku niepełnego miesiąca czynsz będzie pomniejszany proporcjonalnie. Wartość Czynszu I uwzględniając wyłączenie z Przedmiotu Dzierżawy I Trybuny za okres od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy I na podstawie Protokołu do dnia 31 grudnia 2008 r. zostanie proporcjonalnie pomniejszona. -----
4. Wydierżawiający dostarczy Dzierżawcy prawidłowo wystawioną fakturę VAT co najmniej na 10 (dziesięć) dni roboczych przed terminem płatności Czynszu I oraz Czynszu II. -----
5. Wydatki na remonty, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, obciążają Dzierżawcę oraz w części Wydierżawiającego. Dzierżawca może rozpocząć przeprowadzanie remontów po przedstawieniu Wydierżawiającemu rocznego planu finansowo - rzeczowego prac remontowych wraz z harmonogramem na

- dany rok. Strony zgodnie ustalają, że łączna wysokość Czynszu I i Czynszu II będzie odpowiednio (faktury VAT przejściowe) pomniejszana o kwotę równą 60 % wartości Czynszu I i 35% Czynszu II z tytułu ponoszonych przez Dzierżawcę wydatków na remonty. Rozliczenie Czynszu I i Czynszu II uwzględniające pomniejszenie, o którym mowa powyżej, będzie dokonywane w okresach 3-letnich na koniec roku kalendarzowego, o ile Strony nie uzgodnią inaczej, na podstawie odpowiednich faktur dokumentujących wydatki poniesione przez Dzierżawcę, przy czym pierwszy okres rozliczeniowy kończy się z dniem 31 grudnia 2010 r. Do rozliczenia końcowego Dzierżawca załączy wykazy faktur na prace remontowe z podziałem na prace dotyczące Przedmiotu Dzierżawy I i II. Jeżeli wartość netto poniesionych wydatków będzie niższa niż wartość partycypacji Wydierżawiającego w remontach za cały okres rozliczeniowy to ta różnica nie przechodzi na następny okres rozliczeniowy. -----
6. Czyszz w każdym roku będzie waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych z roku poprzedniego począwszy od roku 2010 (dwa tysiące dziesiątego).-----
  7. Oprócz obowiązku płacenia Czynszu I i Czynszu II, zgodnie z niniejszym paragrafem, Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z Przedmiotem Dzierżawy, w tym podatku od nieruchomości i innych obciążeń związanych z posiadaniem Przedmiotu Dzierżawy.-----
  8. W okresie od dnia przejęcia Przedmiotu Dzierżawy na podstawie Protokołu do dnia 31 grudnia 2008 r. Dzierżawca będzie zobowiązany do ponoszenia zryczałtowanych kosztów, na podstawie wystawianych co miesiąc przez Wydierżawiającego faktur, za korzystanie z energii elektrycznej w wysokości 2.000,00 zł. (dwa tysiące złotych) brutto, z zimnej wody i ścieków w wysokości 570,00 zł. brutto oraz wywozu nieczystości komunalnych w wysokości 400,00 zł. (czteryście złotych) brutto miesięcznie.-----
  9. Dzierżawca oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego Czynszu I za dzierżawę Przedmiotu Dzierżawy I wraz z podatkiem od towarów i usług VAT, na warunkach opisanych w niniejszym paragrafie, a w zakresie wykonania tego obowiązku poddaje się egzekucji wprost z tego aktu na podstawie art. 777 §1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do

sumy najwyższej 6.680.000,00 zł (sześć milionów sześćset osiemdziesiąt tysięcy złotych). -----



Dzierżawca oświadcza, że warunkiem upoważniającym Wydierżawiającego do wszczęcia i prowadzenia przeciwko niemu egzekucji na podstawie niniejszego aktu, będzie niezapłacenie na wskazany na fakturze rachunek bankowy Czynszu I za Przedmiot Dzierżawy I wraz z podatkiem od towarów i usług VAT oraz przedstawienie wyciągu z tego rachunku potwierdzającego ten fakt. -----

Dzierżawca oświadcza, że Wydierżawiający może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu aktowi najpóźniej w terminie do dnia czternastego maja dwa tysiące trzydziestego ósmego roku (14.05.2038). -----

10. Dzierżawca oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego Czynszu II za dzierżawę Przedmiotu Dzierżawy II wraz z podatkiem od towarów i usług VAT, na warunkach opisanych w niniejszym paragrafie, a w zakresie wykonania tego obowiązku poddaje się egzekucji wprost z tego aktu na podstawie art. 777 §1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do sumy najwyższej 10.020.000,00 zł (dziesięć milionów dwadzieścia tysięcy złotych). -----

Dzierżawca oświadcza, że warunkiem upoważniającym Wydierżawiającego do wszczęcia i prowadzenia przeciwko niemu egzekucji na podstawie niniejszego aktu, będzie niezapłacenie na wskazany na fakturze rachunek bankowy Czynszu II za Przedmiot Dzierżawy II wraz z podatkiem od towarów i usług VAT oraz przedstawienie wyciągu z tego rachunku potwierdzającego ten fakt. -----

Dzierżawca oświadcza, że Wydierżawiający może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu aktowi najpóźniej w terminie do dnia czternastego maja dwa tysiące trzydziestego ósmego roku (14.05.2038). -----

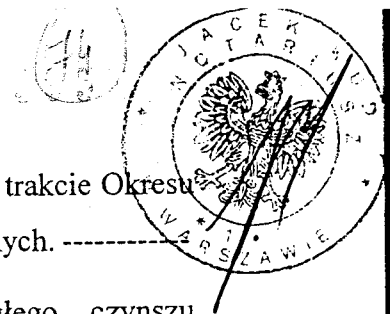
#### § 5. UMOWY EKSPLOATACYJNE I POZOSTAŁE UMOWY

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest stroną następujących umów: -----
- 1) sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług przesyłowych z dnia 1 listopada 2004 r. zawartej z przedsiębiorstwem STOEN spółka akcyjna, obecnie pod firmą RWE STOEN S.A., -----

- 2) sprzedaży paliwa gazowego z dnia 16 listopada 2004 r. zawartej z Mazowiecką Spółką Gazownictwa sp. o.o., obecnie pod firmą „Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.”, -----
  - 3) o dostawę wody i odprowadzanie ścieków z dnia 5 września 2000 r. zawartej z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie,-----
  - 4) o wywóz nieczystości stałych komunalnych z dnia 28 sierpnia 2004 r., zawartej z przedsiębiorstwem Rethmann Recycling sp. z o.o., obecnie „REMONDIS Sp. z o.o.”, -----
  - 5) o świadczenie usług telekomunikacyjnych, zgodnie z §2 ust. 2 pkt 8 Umowy. -----
2. Wyzierzawiający oświadcza ponadto, że jest także stroną umów:-----
- 1) dzierzawy, użyczenia, najmu części Przedmiotu Dierzawy oraz obiektów, w tym także nieruchomości usytuowanych na Przedmiocie Dierzawy stanowiących części składowe Przedmiotu Dierzawy oraz użyczenia części Przedmiotu Dierzawy, -----
  - 2) najmu lokali mieszkalnych w budynkach położonych na Przedmiocie Dierzawy, -
3. Wykaz umów, o których mowa w ust.2 stanowi załącznik nr 6 do niniejszego aktu. -----

#### § 6. PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW Z UMÓW

1. Cesja umów na rzecz Dierzawcy, o których mowa w § 5 ust. 1 Umowy zostanie dokonana na dzień 1 stycznia 2009 r., przy czym Wyzierzawiający zobowiązuje się zapłacić do powyższego terminu wszelkie zaległe opłaty z tytułu tych umów. -----
2. Wyzierzawiający dokona cesji umów, o których mowa w § 5 ust. 1 i 2 na rzecz Dierzawcy w terminie do 5 stycznia 2009 r. W tym celu Wyzierzawiający zobowiązuje się do dołożenia najwyższej staranności w celu zawarcia nowych umów najmu lokali mieszkalnych do 31 grudnia 2008 r., zawierających klauzule zgody na cesję praw i obowiązków z umów ze wszystkimi dotychczasowymi najemcami. Do momentu dojścia do skutku cesji, Wyzierzawiający będzie wykonywał swoje prawa wynikające z umów najmu zgodnie z instrukcjami Dierzawcy. Ponadto



Wydzierżawiający zobowiązuje się do stałej współpracy z Dzierżawcą w trakcie Okresu Dzierżawy w zakresie administrowania umowami najmu lokali mieszkalnych. -----

3. Dzierżawca oświadcza, że wszelkie roszczenia z tytułu zaległego czynszu przysługującego Wydzierżawiającemu na podstawie umów najmu, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 2 Umowy pozostaną po stronie Wydzierżawiającego. -----
4. W przypadku, gdy z przyczyn niezawinionych przez Strony prawa i obowiązki wynikające z którejkolwiek z umów wymienionych w § 5 ust. 1 Umowy nie zostaną przeniesione na Dzierżawcę, Wydzierżawiający zobowiązuje się do zapewnienia Dzierżawcy świadczenia usług wynikających z treści tych umów. -----

#### § 7 UBEZPIECZENIA

1. Wydzierżawiający oświadcza, że Przedmiot Dzierżawy w chwili zawarcia Umowy objęty jest umową ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, stwierdzonym polisą ubezpieczeniową nr 900100350049 zawartą na okres od 1 stycznia 2008 r. do 28 lutego 2009 r. oraz umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej działalności gospodarczej, stwierdzoną polisą ubezpieczeniową nr A09200069 (A) zawartą na okres od 1 maja 2007 r. do 30 kwietnia 2008 r. oraz umową ubezpieczenia mienia od ognia i innych żywiołów, stwierdzoną polisą ubezpieczeniową nr 12/2964/02/439/07/MSP, zawartą na okres od 8 listopada 2007 r. do 7 listopada 2008 r. Wydzierżawiający zobowiązuje się utrzymywać w mocy powyższe ubezpieczenia do dnia przekazania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy II. -----
2. Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć i utrzymywać w mocy przez cały Okres Dzierżawy ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód na osobie i szkód majątkowych oraz ubezpieczenie majątkowe obejmujące szkody majątkowe w mieniu znajdującym się na Przedmiocie Dzierżawy spowodowane przez pożary, eksplozje, burze, inne nadzwyczajne zdarzenia, kradzieże, akty wandalizmu i inne podlegające ubezpieczeniu rodzaje ryzyka. -----

#### § 8 KORZYSTANIE Z PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia i organizowania na Przedmiocie Dzierżawy wyścigów konnych przez cały Okres Dzierżawy; nie wyłącza to prawa Dzierżawcy do zlecenia osobom trzecim określonych czynności związanych z

prowadzeniem i organizowaniem wyścigów konnych, w granicach obowiązującego prawa. -----

2. Dzierżawca zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań do otrzymania odpowiednich zezwoleń, decyzji, uzgodnień oraz opinii właściwych organów administracyjnych w celu utrzymywania Przedmiotu Dzierżawy w stanie zgodnym z Umową. -----

§8

3. Wyzierżawiający wyraża zgodę na: -----

1) na opracowanie i realizację przez Dzierżawcę własnej koncepcji zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy II, dokonanej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności do wybudowania przez Dzierżawcę bądź inne wskazane przez Dzierżawcę podmioty na Przedmiocie Dzierżawy II jednego bądź kilku obiektów budowlanych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym niezwiązanych z organizacją wyścigów, w szczególności obiektów biurowych, hotelowych i rekreacyjnych, -----

2) dokonywanie przez Dzierżawcę konserwacji, remontów, przebudowy, modernizacji, rozbiórek, napraw i usuwania usterek w Przedmiocie Dzierżawy, -----

3) na wypowiedanie oraz zmianę umów, o których mowa w §5 Umowy, o ile prawa i obowiązki z tych umów zostaną przejęte przez Dzierżawcę, -----

4) na zawieranie przez Dzierżawcę umów najmu dotyczących Przedmiotu Dzierżawy I. -----

4. Dzierżawca zobowiązuje się, że wszelkie czynności, o których mowa w ust. 3 będą dokonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności prawa budowlanego, a także na podstawie wymaganych decyzji, zezwoleń, zgód i opinii organów administracyjnych. -----

5. Dzierżawca oświadcza ponadto, że dołoży wszelkich starań, aby czynności, o których mowa w ust. 3 wpłynęły na polepszenie i podwyższenie standardu Przedmiotu Dzierżawy. -----

6. Dzierżawca oświadcza, że znane są mu ograniczenia w używaniu Przedmiotu Dzierżawy wynikające w szczególności z przepisów o ochronie przyrody, środowiska i zabytków oraz, że będzie realizował wynikające z tych przepisów obowiązki, a także, że znane są mu decyzje Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczące obrazów i innych przedmiotów ruchomych wchodzących w skład kolekcji objętej ochroną



konserwatorską. Wyzierzawiający oświadcza, że Dzierżawcy nie będą obciążeni kosztami konserwacji powyższej kolekcji. -----

7. Wyzierzawiający zobowiązuje się udzielać Dzierżawcy pomocy przy uzyskiwaniu wymaganych przepisami prawa decyzji, zgód, zezwoleń m.in. właściwych organów administracyjnych, a także wydawaniu upoważnień do uzyskania przez Dzierżawcę jakichkolwiek dokumentów lub zaświadczeń niezbędnych do używania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z obowiązującym prawem i Umową. -----

#### § 9 PRAWO WSTĘPU NA PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. Wyzierzawiający bądź pisemnie upoważniona przez niego osoba będą uprawnieni do dokonywania oględzin Przedmiotu Dzierżawy. Powyższe uprawnienie może być realizowane za uprzednim powiadomieniem o tym Dzierżawcy w terminie 14 dni przed planowaną wizytą. W razie stwierdzenia przez Wyzierzawiającego naruszeń postanowień Umowy, Wyzierzawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi, do których Dzierżawca powinien się ustosunkować w terminie 15 dni roboczych od dnia ich otrzymania. -----
2. Dzierżawca oraz wskazane przez niego osoby będą uprawnione do wejścia na teren Przedmiotu Dzierżawy II od dnia zawarcia Umowy. -----

#### § 10 PODDZIERŻAWA. PODNAJEM

1. Wyzierzawiający wyraża zgodę na zawarcie przez Dzierżawcę umów poddzierżawy całości bądź części Przedmiotu Dzierżawy II, jak i poddzierżawy i podnajmu znajdujących się na Przedmiocie Dzierżawy II obiektów, w tym także nieruchomości stanowiących jego części składowe. Wyzierzawiający wyraża także zgodę na zawieranie przez kolejnych poddzierżawców i podnajemców będących stronami tych umów, o których mowa powyżej kolejnych umów poddzierżawy oraz podnajmu, z zastrzeżeniem, że zostaną one rozwiązane przez Dzierżawcę bądź wygasną najpóźniej z dniem rozwiązania bądź wygaśnięcia Umowy. -----
2. Dzierżawca zobowiązuje się wynajmować Wyzierzawiającemu od dnia zawarcia Umowy pomieszczenia o powierzchni 301,48 m<sup>2</sup> znajdujące się na pierwszym piętrze budynku biurowego oznaczonego numerem inwentarzowym 36/14 do korzystania z nich na cele biurowe. Miesięczny czynsz z tytułu najmu wyżej określonych pomieszczeń będzie wynosił 10 zł. za m<sup>2</sup>. Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić Wyzierzawiającemu w ramach powyższego czynszu plac parkingowy na 12 miejsc

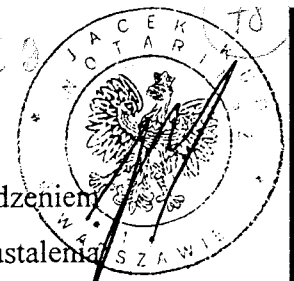
parkingowych położonych przy budynku biurowym, a także jeden pokój w łoży Prezesa znajdujący się po stronie windy w budynku trybuny głównej. -----

3. Wyzierzawiający będzie zobowiązany z tytułu najmu, o którym mowa w ust. 2 do ponoszenia zryczałtowanych kosztów w wysokości 1900,00 zł brutto (słownie: tysiąc dziewięćset złotych) za korzystanie z mediów, w tym z energii elektrycznej, z zimnej wody i ścieków oraz wywozu nieczystości komunalnych oraz ogrzewanie. Powyższe opłaty będą objęte roczną waloryzacją zgodnie z postanowieniami Umowy. -----
4. Koszty remontów pomieszczeń, o których mowa w ust.2 obciążają Wyzierzawiającego. -----
5. Poddzierżawa Przedmiotu Dzierżawy I lub jego części wymaga zgody Wyzierzawiającego.-----
6. Przez umowy poddzierżawy i podnajmu rozumie się także inne umowy cywilnoprawne mające na celu korzystanie z całości bądź części Przedmiotu Dzierżawy II. -----

#### § 11 ORGANIAZACJA WYŚCIGÓW KONNYCH

1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia na Przedmiocie Dzierżawy I działalności polegającej na organizowaniu wyścigów konnych, zgodnie z przyjętą wśród organizatorów wyścigów konnych praktyką oraz odpowiednimi przepisami prawa, chyba że Przedmiot Dzierżawy I za zgodą Wyzierzawiającego zostanie w całości oddany w poddzierżawę innemu podmiotowi, który zobowiąże się do prowadzenia na Przedmiocie Dzierżawy I działalności, o której mowa powyżej. W szczególności Dzierżawca zobowiązuje się, że osoby wchodzące w skład zarządu Dzierżawcy zapoznają się z ustawą z dnia 18 stycznia 2001 r. o wyścigach konnych i będą przestrzegać jej przepisów. -----
2. Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca, jako organizator wyścigów konnych na Przedmiocie Dzierżawy I będzie zobowiązany do dysponowania pulą nagród w wysokości 4.000.000,00 zł (czterech milionów) złotych w 2008 r., 5.000.000,00 zł (pięciu milionów) złotych w 2009 r., 6.000.000,00 zł (sześciu milionów) złotych w 2010 r., zaś w każdym kolejnym roku, począwszy od roku 2011 wysokość puli nagród będzie zwiększana co najmniej o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Do puli nagród, o której mowa powyżej nie wchodzi nagrody pozyskane przez Wyzierzawiającego. Zobowiązanie Dzierżawcy dotyczące puli nagród traci moc z chwilą wygaśnięcia bądź przedterminowego rozwiązania Umowy, z zastrzeżeniem §12





ust. 1. Dzierżawca zobowiązuje się do wypłaty nagród zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 sierpnia 2001 r. w sprawie ustalenia regulaminu wyścigów konnych. -----

3. Dzierżawca zobowiązuje się przedstawić Wydierżawiającemu i zrealizować plan finansowy gwarantujący zorganizowanie i przeprowadzenie w każdym roku na terenie Przedmiotu Dzierżawy I co najmniej 45 (czterdzieści pięć) dni wyścigów konnych i przeprowadzanie co najmniej 360 (trzysta sześćdziesiąt) gonitw przy puli nagród w sezonie wyścigowym w wysokości określonej w ust. 2. -----
4. Dzierżawca zobowiązuje się, że w każdym kolejnym sezonie wyścigów konnych przez czas trwania Umowy do dnia rozpoczęcia wyścigów dokona zabezpieczenia puli nagród i związanych z nią ewentualnych roszczeń. W tym celu Dzierżawca złoży odpowiednie zabezpieczenie w postaci odnawialnej i uzupełnianej lokaty terminowej w kwocie 2.000.000 zł. (słownie: dwa miliony złotych) powiększanej co roku o kapitalizację odsetek i waloryzowanej o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, zablokowanej na rzecz Wydierżawiającego wraz z pełnomocnictwem do danej lokaty. Zaświadczenie banku dotyczące nieodwołalnej blokady środków pieniężnych Dzierżawcy na jego rachunku bankowym wraz z pełnomocnictwem do pobierania przez Wydierżawiającego na zablokowanym rachunku jego wierzytelności zostanie Wydierżawiającemu dostarczone przed rozpoczęciem sezonu wyścigów w każdym roku. -----

#### § 12 WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Nie wcześniej niż po zakończeniu sezonu w 2010 r. w stosunku do Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawcy będzie przysługiwało prawo wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3 (trzy) -miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy Dzierżawca z jakichkolwiek powodów, nie leżących po stronie Dzierżawcy, nie będzie mógł zrealizować działań, o których mowa w §8 ust. 3 Umowy.-----
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy przed upływem Okresu Dzierżawy wyłącznie w następujących przypadkach:-----
  - 1) bez zachowania terminu wypowiedzenia, w sytuacji, gdy Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą Czynszu I bądź Czynszu II ponad 3 (trzy) miesiące i nie uiszcza go pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wydierżawiającego, i

udzielenia mu dodatkowego 3 (trzy) - miesięcznego terminu na dokonanie zaległych płatności czynszowych,-----

- 2) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy w stosunku do Dzierżawcy zostanie wszczęte postępowanie likwidacyjne.-----
- 3) Wypowiedzenie Umowy wymaga formy pisemnej. -----

### § 13 ZWROT PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Po upływie Okresu Dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy, zaś Wydierżawiający zobowiązany jest przyjąć od Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy, w stanie, w jakim znajduje się on w chwili rozwiązania Umowy wraz ze wszelkimi dokonanymi na nim zmianami, w tym dokonanymi przez Dzierżawcę ulepszeniami oraz wzniesionymi obiektami.-----
2. W przypadku rozwiązania Umowy przed upływem Okresu Dzierżawy na podstawie §12 Umowy, Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy, zaś Wydierżawiający zobowiązany jest przyjąć od Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy, w stanie, w jakim znajduje się on w chwili rozwiązania Umowy wraz ze wszelkimi zmianami, w tym dokonanymi przez Dzierżawcę ulepszeniami oraz wzniesionymi obiektami.-----
3. Umowy zawarte przez Dzierżawcę w trakcie Okresu Dzierżawy, w przypadku rozwiązania Umowy przed upływem Okresu Dzierżawy, w zależności od czasu i warunków, na których zostały zawarte, zostaną bądź rozwiązane, bądź wygasną, bądź Wydierżawiający wstąpi w prawa i obowiązki Dzierżawcy na koniec roku kalendarzowego, w którym nastąpiło wypowiedzenie Umowy. -----
4. Z zastrzeżeniem ust.5 nakłady poniesione przez Dzierżawcę nie podlegają zwrotowi przez Wydierżawiającego. -----
5. Dzierżawcy, przez okres nie dłuższy niż 10 (dziesięć) lat po ustaniu Umowy, przysługuje tylko i wyłącznie prawo do zwrotu nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na zakończone inwestycje dokonywane na terenie Przedmiotu Dzierżawy II według stanu i cen z dnia ustania Umowy, w granicach zysku netto osiąganego w związku z wykorzystaniem tych inwestycji. Nie będą podlegały zwrotowi wydatki rozliczane zgodnie z §4 ust. 5 Umowy. -----



### § 14 ZAWIADOMIENIA

Zawiadomienia będą sporządzane na piśmie i skutecznie doręczane drugiej Stronie jeden z następujących sposobów: (a) osobiste doręczenie Stronie otrzymującej lub jej przedstawicielowi, lub (b) najpierw faksem, za potwierdzeniem nadania, i (c) następnie pocztą poleconą, opłaconą przesyłką do Strony otrzymującej, na następujące adresy: -----

Do Wyzierżawiającego: Polski Klub Wyścigów Konnych ul. Puławska 266, 00-684 Warszawa, Faks: 22 852 31 29.-----

Do Dzierżawcy: Totalizator Sportowy sp. z o.o. ul. Targowa 25, 03-728 Warszawa, Faks: 22 818 51 83, lub na inny adres danej Strony wskazany drugiej Stronie na piśmie. Każda ze Stron może dokonać zmiany swego adresu do doręczeń w drodze pisemnego zawiadomienia wysłanego do drugiej Strony, przy czym zmiana taka nie będzie stanowiła zmiany Umowy. Strony oświadczają, iż zawiadomienia przesyłane w powyższy sposób na podany adres, do czasu jego ewentualnej zmiany będą uważane za ważne i skutecznie doręczone. -----

### § 15 POSTANOWIENIA RÓŻNE

1. Wszelkie płatności należne na podstawie Umowy są wymagalne i płatne zgodnie z jej postanowieniami, bez dodatkowych zawiadomień i wezwań, chyba że uzgodniono inaczej, oraz bez jakichkolwiek obniżek, odliczeń, roszczeń lub potrąceń, chyba że Strony uzgodnią inaczej.-----
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy aktu notarialnego.-----
3. Strony zobowiązują się do zachowania tajemnicy handlowej w odniesieniu do treści Umowy, o ile Strony inaczej nie postanowią na piśmie. -----
4. Tytuły paragrafów niniejszej Umowy zostały wprowadzone jedynie dla celów redakcyjnych i nie stanowią podstawy interpretowania niniejszej Umowy. -----
5. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy, w tym spory co do istnienia lub kompetencji Dzierżawcy lub Wyzierżawiającego do dokonania odpowiednich czynności, które nie mogą być rozwiązane w drodze porozumienia między Stronami, będą rozwiązywane przed powszechnymi sądami polskimi właściwymi dla siedziby Wyzierżawiającego.-----
6. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy lub jego zastosowanie w jakimkolwiek zakresie okaże się nieważne lub niewykonalne, nie będzie to miało wpływu na pozostałe



Podatku od czynności cywilnoprawnych od umowy dzierżawy nie pobrano (art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych Dz.U. z 2007 roku, Nr 68, poz. 450 ze zm.), czynność nie wymieniona jako opodatkowana. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale właściwe podpisy Stawających i Notariusza. -----

Repertorium A nr 2695/2008 -----

Warszawa, dnia 14 maja 2008 roku. -----

Wypis wydano Stronie. -----

Pobrano: -----

- taksy notarialnej (§12 rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku, Dz. U. nr 148 poz.1564 ze zm.)  
złotych -----678,00,

- podatku od towarów i usług (według stawki 22%) złotych -----149,16,

Łącznie pobrano złotych -----827,16.



Jacek Kud  
notariusz

**zgodność z oryginałem  
stwierdzam**