

UMOWA

(dalej jako „Umowa”)

zawarta pomiędzy:

Agencja Rozwoju Przemysłu S.A., z siedzibą w Warszawie, 00-400 Warszawa, ul. Nowy Świat 6/12, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000037957, NIP: 5260300204, REGON: 006746410, kapitał zakładowy: 10.683.586.000,00 zł, wpłacony w całości, zwana dalej „**ARP S.A.**”, reprezentowana zgodnie z dokumentacją stanowiącą **Załącznik Nr 1** do Umowy

a

..... z siedzibą:, KRS:, NIP:, REGON:, zwana dalej „**Użytkownikiem**”, reprezentowana zgodnie z dokumentacją stanowiącą **Załącznik Nr 2** do Umowy

ARP S.A. i Użytkownik w dalszej części Umowy mogą być nazywani „**Stroną**” lub łącznie „**Stronami**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A.** W dniu 1 stycznia 2027 roku wejdzie w życie „*Regulamin korzystania z wewnętrznej infrastruktury drogowej oraz infrastruktury towarzyszącej stanowiącej majątek ARP S.A. zlokalizowanej na Terenie Przemysłowym EURO-PARK MIELEC*” zatwierdzony Uchwałą Zarządu ARP S.A. Nr 590/2026 z dnia 13 lipca 2026 roku oraz Uchwałą Rady Nadzorczej ARP S.A. Nr 122/2026 z dnia 27 lipca 2026 roku (dalej jako „**Regulamin**”), ustanawiający zasady korzystania z Infrastruktury ARP na Terenie Przemysłowym EURO-PARK MIELEC w rozumieniu Regulaminu,
- B.** Użytkownik jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka/działki nr o łącznej powierzchni metrów kwadratowych, położonej w Mielcu, Obręb Przemysłowy 3, na Terenie Przemysłowym EURO-PARK MIELEC (dalej jako „**Nieruchomość**”) zgodnie z informacją z ewidencji gruntów stanowiącą **Załącznik nr 3** do Umowy,

STRONY UZGADNIAJĄ, CO NASTĘPUJE:

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Na podstawie Umowy ARP S.A. zobowiązuje się do udostępnienia Użytkownikowi Infrastruktury ARP do korzystania w celu przejazdu i przechodu, na zasadach określonych w Umowie oraz w Regulaminie stanowiącym integralną część Umowy jako **Załącznik nr 4**, a Użytkownik zobowiązuje się płacić z tego tytułu na rzecz ARP S.A. Opłatę Eksploatacyjną na zasadach określonych szczegółowo w Regulaminie oraz w § 3 Umowy.
2. Udostępnienie Infrastruktury ARP do korzystania odbywa się w istniejącym stanie.

§ 2

Korzystanie z Infrastruktury ARP

1. ARP S.A. zobowiązuje się do zapewnienia Użytkownikowi warunków do korzystania z Infrastruktury ARP zgodnie z Regulaminem oraz Umową.
2. Użytkownik akceptuje postanowienia Regulaminu i zobowiązuje się do korzystania z Infrastruktury ARP na zasadach przewidzianych w Umowie oraz w Regulaminie, w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu Infrastruktury ARP.
3. Użytkownik potwierdza i akceptuje, że korzystanie przez Użytkownika z Infrastruktury ARP odbywa się na zasadzie niewyłącznej, przy uwzględnieniu, że z Infrastruktury ARP korzystają również osoby trzecie. W szczególności Użytkownik zobowiązuje się nie utrudniać innym osobom dostępu do Infrastruktury ARP, w tym nie blokować wjazdów, wyjazdów, dróg wewnętrznych, chodników lub innych ciągów komunikacyjnych stanowiących Infrastrukturę ARP.
4. Użytkownik uprawniony jest do korzystania z Infrastruktury ARP wyłącznie w celu określonym w § 1 ust. 1 Umowy. Nie jest dopuszczalne korzystanie z Infrastruktury ARP w jakimkolwiek innym celu, a w szczególności parkowanie, składowanie materiałów lub prowadzenie jakiejkolwiek działalności na jej terenie.
5. Infrastruktura ARP nie może być obciążana przez Użytkownika prawami ustanowionymi na rzecz osób trzecich, w tym tytułem zabezpieczenia zobowiązań publicznoprawnych i prywatnoprawnych Użytkownika. Zawarcie Umowy oraz korzystanie z Infrastruktury ARP nie skutkuje ustanowieniem na rzecz Użytkownika jakiegokolwiek prawa rzeczowego, w szczególności służebności gruntowej.
6. Użytkownik jest zobowiązany do korzystania z Infrastruktury ARP zgodnie z obowiązującymi przepisami. Użytkownik ponosi odpowiedzialność w przypadku korzystania z Infrastruktury ARP w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami.

7. Użytkownik nie może upoważnić osoby trzeciej, nie będącej pracownikiem lub współpracownikiem Użytkownika, do korzystania z Infrastruktury ARP bez uprzedniej pisemnej zgody ARP S.A.
8. ARP S.A. ma prawo do kontroli sposobu korzystania przez Użytkownika z Infrastruktury ARP.

§ 3

Oплата Eksploatacyjna

1. Strony ustalają, że w zamian za korzystanie z Infrastruktury ARP Użytkownik będzie płacił na rzecz ARP S.A. comiesięczną Opłatę Eksploatacyjną na zasadach określonych w Regulaminie oraz zgodnie z niniejszym § 3, w kwocie zł (słownie:) **netto**, do której doliczany będzie podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego.
2. W przypadku zawarcia albo rozwiązania Umowy w trakcie miesiąca kalendarzowego, Opłata Eksploatacyjna obliczona będzie wedle zasady: miesięczna kwota netto (tj. kwota bez podatku od towarów i usług) wskazana odpowiednio w ust. 1 powyżej zostanie podzielona przez liczbę dni kalendarzowych danego miesiąca i pomnożona przez liczbę dni obowiązywania Umowy w miesiącu kalendarzowym. Tak obliczona kwota Opłaty Eksploatacyjnej podlega zapłacie w wysokości powiększonej o należny podatek VAT.
3. Opłata Eksploatacyjna płatna będzie przez Użytkownika na rzecz ARP S.A. w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT. Opłata Eksploatacyjna płatna będzie przelewem, na rachunek bankowy ARP S.A. o numerze Nr 70 1240 4764 1111 0000 4866 8668, prowadzony w Banku PEKAO S.A. III O. w Rzeszowie. ARP S.A. oświadcza, że rachunek bankowy, o którym mowa powyżej, został zgłoszony i zarejestrowany w urzędzie skarbowym i figuruje w wykazie podmiotów, o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług. Zmiana numeru rachunku bankowego nie stanowi zmiany Umowy. Zmiana numeru rachunku bankowego staje się skuteczna z chwilą doręczenia Użytkownikowi oświadczenia ARP S.A. w tym zakresie złożonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności wraz z zaświadczeniem banku potwierdzającym prowadzenie rachunku ARP S.A. W przypadku niepoinformowania Użytkownika o zmianie rachunku bankowego w sposób określony w niniejszym ustępie, płatność dokonana na rachunek bankowy wskazany w Umowie uważa się za skutecznie uiszczenie zapłaty.

4. Strony ustalają, że Opłata Eksploatacyjna będzie rozliczana w miesięcznych okresach rozliczeniowych, odpowiadających miesiącom kalendarzowym. ARP S.A. będzie wystawiać fakturę VAT za dany miesiąc kalendarzowy.
5. Zapłatę Opłaty Eksploatacyjnej uznaje się za dokonaną w chwili uznania rachunku bankowego ARP S.A. należną kwotą.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie Opłaty Eksploatacyjnej ARP S.A. ma prawo według własnego uznania zaliczyć przekazane przez Użytkownika środki finansowe w pierwszej kolejności na poczet spłaty zaległych zobowiązań Użytkownika.
7. Wysokość Opłaty Eksploatacyjnej ulegać będzie zmianie raz w roku, w oparciu o ogłaszany przez Prezesa GUS średni roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy. Zmiana następować będzie ze skutkiem od 1 stycznia każdego kolejnego roku kalendarzowego. Zmiana Opłaty Eksploatacyjnej w tym zakresie nie będzie wymagała podpisywania przez Strony aneksu do Umowy. ARP S.A. prześle Użytkownikowi pismo informujące o zmienionej wysokości Opłaty Eksploatacyjnej. Pierwsza zmiana Opłaty Eksploatacyjnej nastąpi ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2028 r. W przypadku gdy wskaźnik, o którym mowa w niniejszym ust. 7, będzie miał wartość ujemną, wysokość Opłaty Eksploatacyjnej nie ulegnie obniżeniu.
8. Strony oświadczają, że są czynnymi podatnikami podatku od towarów i usług.
9. O ile inne wymogi nie będą wynikać z obowiązujących przepisów prawa (w szczególności przepisów ustawy o podatku od towarów i usług), w tym dot. Krajowego Systemu e-Faktur w zakresie wystawiania i doręczenia faktur, dopuszcza się wystawienie przez ARP S.A. oraz złożenie faktury elektronicznej za pośrednictwem Platformy Elektronicznego Fakturowania (PEF) lub drogą elektroniczną. Strony wyrażają zgodę na przesyłanie faktur VAT drogą elektroniczną. Porozumienie dotyczące przesyłania faktur drogą elektroniczną stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy.
10. ARP S.A. oświadcza, że jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu załącznika I do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 17 z 26.06.2014, str. 1, z późn. zm.).
11. Użytkownik oświadcza, że jest mikro/małym/średnim/dużym *[niepotrzebne skreślić]* przedsiębiorcą w rozumieniu załącznika I do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 17 z 26.06.2014, str. 1, z późn. zm.).

§ 4

Remonty, naprawy i konserwacje Infrastruktury ARP

1. W toku obowiązywania Umowy ARP S.A. może podjąć, w zależności od zaistniałych potrzeb, decyzje w sprawie wykonania remontów, konserwacji i napraw Infrastruktury ARP lub innych prac dotyczących Infrastruktury ARP. Użytkownik akceptuje, że w razie powstania konieczności wykonania remontu, konserwacji, serwisu lub naprawy w odniesieniu do Infrastruktury ARP lub potrzeby wykonania innych prac na jej terenie, część Infrastruktury ARP może być tymczasowo wyłączona z użytku na czas odpowiedni dla przeprowadzenia niezbędnych prac i w związku z tym Użytkownik nie będzie zgłaszał względem ARP S.A. z tego tytułu roszczeń.
2. Przeprowadzenie remontów, serwisu, konserwacji i napraw na terenie Infrastruktury ARP, jak również zakładanie na terenie Infrastruktury ARP nowych elementów infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie wymaganym dla prawidłowej eksploatacji, serwisu, remontów lub modernizacji nie będzie wymagać odrębnej zgody Użytkownika. Wykonanie niezbędnych napraw, remontów lub prac konserwacyjnych w zakresie Infrastruktury ARP nie będzie stanowiło podstawy do obniżenia Opłaty Eksploatacyjnej należnej na podstawie Umowy.
3. W przypadku, gdy planowana przez ARP S.A. naprawa, serwis, konserwacja lub remont na terenie Infrastruktury ARP sąsiadującej bezpośrednio z wyjazdem lub wjazdem na teren Nieruchomości, mogłaby skutkować bezpośrednim zablokowaniem Użytkownikowi faktycznego dostępu z terenu Nieruchomości do drogi mającej status drogi publicznej w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, ARP S.A. powiadomi Użytkownika z odpowiednim wyprzedzeniem o planowanych pracach celem uzgodnienia terminów wykonywania prac. Obowiązek, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy pilnych przypadków, w których wykonanie naprawy wymaga podjęcia niezwłocznego działania przez ARP S.A. lub przez odpowiednie służby.

§ 5

Siła wyższa

1. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy, jeśli nastąpiło ono na skutek wystąpienia okoliczności o charakterze zewnętrznym, niemożliwym do przewidzenia przez Strony (dalej: „**Siła Wyższa**”). Za Siłę Wyższą uważa się w szczególności klęski żywiołowe, atak terrorystyczny, pożar, nieplanowane przerwy w dostawie energii, a także inne zdarzenia, na które

Strony nie mają żadnego wpływu i których nie mogły uniknąć, przy dochowaniu należytej staranności.

2. Strona, u której wyniknęły utrudnienia w wykonaniu Umowy wskutek działania Siły Wyższej jest obowiązana do niezwłocznego poinformowania drugiej Strony o wystąpieniu i ustaniu Siły Wyższej. Brak powiadomienia lub zwłoka z powiadomieniem drugiej Strony o wystąpieniu Siły Wyższej spowoduje, że Strona ta nie będzie mogła skutecznie powoływać się na Siłę Wyższą jako przyczynę zwolnienia z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy.

§ 6

Okres obowiązywania Umowy. Rozwiązanie Umowy.

1. Umowa obowiązuje do dnia 31 grudnia 2034 roku, zastrzeżeniem ust. 2 - 6 poniżej.
2. ARP S.A. zastrzega sobie prawo do zmiany Regulaminu ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2031 roku. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, ARP S.A. skieruje do Użytkownika do dnia 31 października 2030 roku pismo informujące o przewidywanym zakresie przedmiotowym zmiany Regulaminu wraz z zaproszeniem do przeprowadzenia w dobrej wierze rozmów mających na celu zawarcie aneksu do Umowy w przedmiocie wprowadzenia stosownych zmian. W przypadku, gdy ARP S.A. nie przekaże Użytkownikowi pisma, o którym mowa w drugim zdaniu niniejszego ustępu w terminie tam przewidzianym, Umowa wykonywana będzie na dotychczasowych zasadach.
3. W razie zbycia przez Użytkownika prawa własności lub użytkowania wieczystego do Nieruchomości Umowa wygasa. Użytkownik zobowiązuje się poinformować niezwłocznie ARP S.A. o zbyciu praw do Nieruchomości. Brak przekazania ARP S.A. informacji, o której mowa w zdaniu poprzednim, skutkować będzie naliczaniem Opłaty Eksploatacyjnej na dotychczasowych zasadach do momentu doręczenia przez Użytkownika informacji o zbyciu tytułu prawnego do Nieruchomości. Nabywca tytułu prawnego do Nieruchomości może uzyskać prawo korzystania z Infrastruktury ARP poprzez zawarcie nowej umowy z ARP S.A. lub poprzez cesję przez Użytkownika na nabywcę praw i obowiązków wynikających z Umowy, za uprzednią pisemną zgodą wyrażoną przez ARP S.A.
4. ARP S.A. może rozwiązać Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych przyczyn, przez co należy rozumieć w szczególności zmianę po stronie ARP S.A. w zakresie strategii biznesowej, finansowej, ekonomicznej, organizacyjnej, zmianę obowiązujących przepisów, wydanie przez uprawnione organy decyzji administracyjnych w odniesieniu do nieruchomości

stanowiących część Infrastruktury ARP wpływających na dalsze wykonywanie Umowy, powstanie konieczności przeprowadzenia przez ARP S.A. prac modernizacyjnych lub przebudowy Infrastruktury ARP w istotnym zakresie lub zmiany przeznaczenia nieruchomości stanowiących część lub całość Infrastruktury ARP lub zaistnienie innych okoliczności gospodarczych, technicznych lub finansowych, które powodują, że dalsze wykonywanie Umowy jest dla ARP S.A. nadmiernie utrudnione lub nieuzasadnione ekonomicznie.

5. ARP S.A. przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy Użytkownik:
 - a) będzie wykorzystywał Infrastrukturę ARP niezgodnie Umową, właściwościami lub przeznaczeniem Infrastruktury ARP, w tym zrealizuje jakiegokolwiek prace ingerujące w Infrastrukturę ARP bez uprzedniej pisemnej zgody ARP S.A. lub doprowadzi lub przyczyni się do zniszczenia lub znacznego uszkodzenia Infrastruktury ARP lub jej części,
 - b) nie będzie wykonywał obowiązków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub rażąco naruszy istotne postanowienia Umowy,
 - c) w sposób powtarzający się lub uciążliwy naruszać będzie prawo innych osób do korzystania z Infrastruktury ARP lub jej części,
 - d) Użytkownik lub osoba, za którą Użytkownik ponosi odpowiedzialność, poprzez swoje działania lub zaniechania sprzeczne z Umową, spowoduje lub stworzy bezpośrednie zagrożenie powstania istotnej lub nieodwracalnej szkody w majątku ARP S.A.,
 - e) został postawiony w stan likwidacji
 - przy czym ARP S.A. może skorzystać z uprawnienia do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia pod warunkiem bezskutecznego upływu dodatkowego terminu na usunięcie danego naruszenia wyznaczonego Użytkownikowi przez ARP S.A. na piśmie, nie krótszego niż 14 dni.
6. Użytkownikowi przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku, gdy Infrastruktura ARP stanowiąca jedyny dostęp Użytkownika do Drogi Publicznej będzie w sposób nieprzerwany niedostępna przez co najmniej 30 dni, z winy leżącej po stronie ARP S.A., przy czym Użytkownik może skorzystać z uprawnienia do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, pod warunkiem bezskutecznego upływu dodatkowego terminu na usunięcie danego naruszenia nie krótszego niż 30 dni, wyznaczonego ARP S.A. przez Użytkownika na piśmie. W celu uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że konieczność wykonania przez

ARP S.A. niezbędnych remontów lub napraw Infrastruktury ARP nie stanowi okoliczności zawinionej po stronie ARP S.A.

§ 7

Odpowiedzialność

1. Użytkownik będzie ponosił odpowiedzialność za szkody związane z korzystaniem z Infrastruktury ARP poniesione przez ARP S.A lub inne osoby korzystające z Infrastruktury ARP spowodowane z przyczyn leżących po stronie Użytkownika, wyrządzone w szczególności przez osoby działające w imieniu lub na rzecz Użytkownika, w tym jego pracowników lub współpracowników. W przypadku powstania szkód w Infrastrukturze ARP spowodowanych przez Użytkownika lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność, Użytkownik niezwłocznie zawiadomi o tym fakcie ARP S.A. i podejmie wszelkie uzasadnione działania mające na celu ich zmniejszenie.
2. ARP S.A. nie będzie odpowiedzialna wobec Użytkownika za szkody jakie mogą być spowodowane tymczasową przerwą w zakresie możliwości korzystania przez Użytkownika z Infrastruktury ARP w całości lub w części, spowodowaną niezbędnymi pracami konserwacyjnymi, remontami, naprawami lub inspekcjami lub kontrolami dokonywanymi na podstawie Umowy lub przez uprawnione służby w związku z obowiązującymi przepisami lub decyzjami administracyjnymi. ARP S.A. nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne przerwy w działalności gospodarczej Użytkownika lub inne szkody związane z utrudnieniami w korzystaniu z Infrastruktury ARP, z zastrzeżeniem szkód wyrządzonych z winy umyślnej oraz uprawnienia, o którym mowa w § 6 ust. 6 Umowy.
3. ARP S.A. nie ponosi na podstawie Umowy odpowiedzialności za utracone korzyści Użytkownika, z zastrzeżeniem szkód wyrządzonych umyślnie.

§ 8

Pozostałe postanowienia

1. Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z tym prawem powinna być interpretowana.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową znajdują zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Użytkownik nie jest uprawniony do przeniesienia praw ani obowiązków wynikających z Umowy bez uprzedniej pisemnej zgody ARP S.A.

4. W przypadku, gdy Umowy nie sporządzono z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi, Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
5. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku, gdy którekolwiek z postanowień Umowy bądź jego część okaże się z jakichkolwiek przyczyn nieważne lub niewykonalne, nie ma to wpływu na ważność Umowy w pozostałym zakresie. Strony zobowiązują się w takim wypadku do podjęcia wszelkich prawnie dopuszczalnych kroków, celem takiego ułożenia swoich praw i wspólnych interesów, aby cele określone w Umowie zrealizować w inny, zgodny z prawem i możliwy do wykonania sposób.
6. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, o ile Umowa nie stanowi inaczej.
7. Wszelkie spory związane z Umową będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby ARP S.A.
8. W przypadku powstania rozbieżności interpretacyjnej pomiędzy postanowieniami Umowy a postanowieniami Regulaminu, pierwszeństwo mają postanowienia Umowy.
9. Umowa wchodzi w życie ze skutkiem od 1 stycznia 2027 roku.
10. Integralną część Umowy stanowią Załączniki:
 - 1) Załącznik Nr 1 - Dokumentacja potwierdzająca reprezentację ARP S.A.
(o ile jest inna niż w KRS)
 - 2) Załącznik Nr 2 - Dokumentacja potwierdzająca reprezentację Użytkownika
(o ile jest inna niż w KRS/CEIDG)
 - 3) Załącznik Nr 3 - Informacja z ewidencji gruntów
 - 4) Załącznik Nr 4 - Regulamin
 - 5) Załącznik Nr 5 - Porozumienie dotyczące przesyłania faktur elektronicznych
 - 6) Załącznik Nr 6 - Klauzula RODO ARP S.A.
 - 7) Załącznik Nr 7 - Klauzula dotycząca tzw. przepisów sankcyjnych
 - 8) Załącznik Nr 8 - Klauzula antykorupcyjna

W imieniu ARP S.A.

(data, podpis)

W imieniu Użytkownika

(data, podpis)