

UMOWA NAJMU

nr SRH - 233/N/ /202[...]

zawarta w Gdańsku pomiędzy:

1. Spółką pod firmą: **Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.** z siedzibą w Gdańsku (80-955), ul. Zamknięta 18, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, VII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000040398, NIP: 5832461866, kapitał zakładowy: 2.109.250,00 zł wpłacony w całości, e-mail: info@portgdansk.pl, zwaną dalej **Wynajmującym**, w imieniu której działają:

1)

2)

oraz

2.
.....zwaną dalej **Najemcą**, w imieniu której działa:

1)

Zważywszy, że:

- 1) intencją Najemcy jest najem Przedmiotu Najmu na czas oznaczony 30 lat;
- 2) oferta Najemcy została wybrana w ramach Przetargu;
- 3) zarząd Wynajmującego i [...] Wynajmującego wyrazili zgodę na oddanie Przedmiotu Najmu w najem;
- 4) minister właściwy do spraw gospodarki morskiej wyraził zgodę na oddanie w najem Przedmiotu Najmu;

Strony zgodnie postanawiają, co następuje:

§ 1

Definicje i interpretacja

1. Strony zgodnie nadają pojęciom napisanym w treści Umowy wielką literą znaczenie wskazane w poniższych definicjach, chyba że z treści Umowy wyraźnie wynika inaczej:
 - 1) **Przedmiot Najmu** oznacza zabudowaną nieruchomość gruntową o łącznej powierzchni 239.502,00 m² zlokalizowaną w Gdańsku, przedstawioną w Załączniku nr 1. Znajdujące się w granicach Przedmiotu Najmu obiekty budowlane, wraz ze wskazaniem, które z nich zostaną oddane w najem, wskazane zostały w Załączniku nr 1 A.

- 2) **Eksplatacja** oznacza czynności wykonywane przez Najemcę na Przedmiocie Najmu w ramach zwykłej działalności przedsiębiorstwa Najemcy, będącej działalnością opisaną w Załączniku nr 12, z wyłączeniem prowadzenia działalności w sposób oddziaływujący na funkcjonowanie innych podmiotów gospodarczych w rejonie Przedmiotu Najmu w ten sposób, że nie jest możliwe jednoczesna ich eksploatacja.
- 3) **Czynsz** oznacza sumę następujących składników:
- a) Opłaty Stałej, o której mowa bliżej w § 6 ust. 1 pkt 1) Umowy;
 - b) Opłaty Dodatkowej, o której mowa bliżej w § 6 ust. 1 pkt 2) oraz § 7 Umowy;
 - c) Opłaty Ruchomej, o której mowa bliżej w § 6 ust. 1 pkt 3) Umowy;
- 4) **Prawo** oznacza aktualne na moment jego stosowania prawo obowiązujące na terenie Polski, w tym w szczególności wszelkie akty rangi ustawowej, rozporządzenia oraz akty prawa miejscowego oraz wszelkie inne akty obowiązujące na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku, w tym w szczególności wszelkie zarządzenia, regulaminy, obwieszczenia;
- 5) **Przeznaczenie Przedmiotu Najmu** oznacza gospodarcze wykorzystanie przez Najemcę Przedmiotu Najmu poprzez zrealizowanie Inwestycji i Eksploatację w okresie do daty Wygaśnięcia Umowy lub daty Rozwiązania Umowy;
- 6) **Inwestycja** oznacza wykonanie przez Najemcę na jego koszt i ryzyko prac określonych w Załączniku nr 5 zakładające przede wszystkim dostosowanie lub przebudowanie przez Najemcę na własny koszt i ryzyko Pirsu Rudowego do funkcji przeładunkowej;
- 7) **Harmonogram** oznacza harmonogram realizacji Inwestycji obejmujący m.in. terminy planowanego przeprowadzenia niezbędnych badań i ekspertyz, uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę, uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie oraz datę rozpoczęcia Eksploatacji, stanowiący Załącznik nr 13;
- 8) **Rozwiązanie Umowy** oznacza ustanie obowiązywania Umowy z woli Strony w przypadkach określonych w Umowie lub Stron, przed upływem czasu oznaczonego, na który została zawarta;
- 9) **Wygaśnięcie Umowy** oznacza ustanie obowiązywania Umowy wraz z upływem okresu obowiązywania Umowy;
- 10) **Umowa** oznacza niniejszy dokument wraz z dokumentami do niego załączonymi lub takimi, które nie są załączone, ale o których mowa w niniejszym dokumencie i do których niniejszy dokument odsyła, jako do załączników dotyczących Przedmiotu Najmu, Eksploatacji lub określających uprawnienia bądź zobowiązania Stron;
- 11) **Teren Portu Morskiego w Gdańsku** oznacza nieruchomość pozostającą we władaniu Wynajmującego, której granice wyznaczone są w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 29 maja 2012 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Gdańsku od strony morza, redy i lądu;
- 12) **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego** oznacza Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego:
- a) Port Północny IV Rejon Terminala Kontenerowego w mieście Gdańsku o numerze ewidencyjnym 1312;
 - b) Port Północny I w mieście Gdańsku o numerze ewidencyjnym 1304;

zgodnie z którymi Przedmiot Najmu przeznaczony jest pod:

- a) zabudowę produkcyjno-usługową;
- b) zabudowę produkcyjno-usługową wraz z urządzeniami transportu wewnętrznego i infrastrukturą nabrzeża morskiego;

13) **Strony** oznacza Wynajmującego i Najemcę razem;

14) **Strona** oznacza Wynajmującego i Najemcę osobno;

15) **Strona internetowa Wynajmującego** oznacza stronę internetową pod adresem: www.portgdansk.pl/biznes/tereny-inwestycyjne/, dla Załącznika 8 oznacza stronę internetową pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/biznes/uslugi/media/>, zaś dla Załącznika 17 oznacza stronę internetową pod adresem <https://www.portgdansk.pl/zmpg-sa/dane-osobowe#kontrahenci>;

16) **Sila Wyższa** oznacza zdarzenie zewnętrzne (niezależne od Stron), niemożliwe do przewidzenia przez Strony przy zawieraniu Umowy, którego następstwa są niemożliwe do zapobieżenia lub racjonalnego im przeciwdziałania;

17) **Zgoda Ministra** oznacza wydaną na podstawie art. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich przez ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej decyzję wyrażającą zgodę na oddanie w najem Przedmiotu Najmu, której kopia stanowi Załącznik nr 16;

18) **Przetarg** oznacza przetarg nr 1/SRH/2024;

19) **Pozwolenie na budowę** oznacza Pozwolenie na budowę pod nazwą: „Budowa Terminalu Przeładunkowo-Składowego w Porcie Północnym w Gdańsku wraz z infrastrukturą techniczną i rozbiórką obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej, na działkach nr 63, 67, 69, 70 - obręb 0086 i nr 39, 42, 43, 45 - obręb 0144, jednostka ewidencyjna 226101 1 Gdańsk, w Porcie Morskim w Gdańsku”; stanowiące Załącznik nr 14.

20) **Okres Inwestycji** oznacza okres 6 lat od dnia wydania Najemcy Przedmiotu Najmu.

2. W Umowie, o ile Strony nie postanowiły inaczej:

- 1) tytuły poszczególnych §-ów umieszczone są wyłącznie informacyjnie i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy;
- 2) odesłania do §§, ustępów lub Załączników stanowią odesłania do §§, ustępów lub Załączników Umowy;
- 3) odesłania do ustaw lub innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa oznaczają odesłanie do odpowiednich, obowiązujących w dacie zastosowania przez Stronę, przepisów Prawa, z uwzględnieniem zmian, uzupełnień i nowoprowadzonych przepisów w danym zakresie;
- 4) odesłania do stron internetowych lub informacji umieszczonych na stronach internetowych oznaczają odesłanie do odpowiednich, aktualnych w dacie korzystania przez Stronę wersji tych stron lub informacji, z uwzględnieniem zmian, uzupełnień i nowododanych informacji z zastrzeżeniem warunków określonych w § 16 ust. 4;

- 5) ilekroć mowa jest o: obiekcie budowlanym, obiekcie liniowym, urządzeniu budowlanym, pozwoleniu na budowę, pozwoleniu na użytkowanie, robotach budowlanych, terenie zamkniętym, dokumentacji budowy, remontach należy przez to rozumieć odpowiednie definicje wyżej wymienionych zwrotów zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 2

Przedmiot Umowy oraz Przeznaczenie Przedmiotu Najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Przedmiot Najmu, a Najemca przyjmuje w najem Przedmiot Najmu i zobowiązuje się płacić Czynsz oraz inne wskazane w Umowie opłaty i świadczenia na zasadach określonych w Umowie.
2. Przedmiot Najmu może być używany przez Najemcę zgodnie z Umową oraz z obowiązującym Prawem, w szczególności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz prawem ochrony środowiska wyłącznie dla celów zrealizowania i prowadzenia Inwestycji oraz Eksploatacji. Najemca przy wykonywaniu swojego prawa zobowiązuje się powstrzymać się od działań, które będą zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę niż wynikającą z Przeznaczenia Przedmiotu Najmu. Immisje wynikające z działalności Najemcy nie mogą wykraczać poza granice obszaru Przedmiotu Najmu. Najemca ponosi pełną materialną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie powyższego zobowiązania bez względu na przyczynę, w szczególności spowodowane winą umyślną, winą nieumyślną, szkodę powstałą z wyłącznej nieumyślnej winy poszkodowanego lub osoby trzeciej działającej na rzecz lub zlecenie Najemcy, w tym kontrahentów Najemcy, z zastrzeżeniem § 13. Najemca odpowiedzialny jest za własne działanie lub zaniechanie, za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązania wykonuje. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego naprawienia wszelkich szkód powstałych na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku oraz szkód wyrządzonych osobom trzecim w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań wskazanych w niniejszym ustępie.
3. Najemca nie może zmieniać Przeznaczenia Przedmiotu Najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony oświadczają, że Przedmiot Najmu zostanie wydany Najemcy w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy, w którym zawarty będzie opis jej stanu technicznego. Protokół zdawczo-odbiorczy zostanie sporządzony oraz podpisany przez osoby upoważnione do reprezentacji przez każdą ze Stron. W przypadku, gdyby protokół nie został podpisany przez Najemcę w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty zawarcia Umowy, Wynajmujący ma prawo do sporządzenia oraz jednostronnego podpisania przedmiotowego protokołu. W sytuacji, kiedy przed dniem wydania Przedmiotu Najmu Najemca nie wykona któregośkolwiek z przewidzianych Umową obowiązków jakie powinien do tego czasu wykonać, Wynajmujący uprawniony jest do wstrzymania się z wydaniem Przedmiotu Najmu Najemcy do chwili wykonania tych obowiązków. Z dniem sporządzenia oraz podpisania protokołu oraz wydania Przedmiotu Najmu Najemcy zaczną obowiązywać płatności określone w § 6 Umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część Umowy.

§ 3

Oświadczenia Wynajmującego i Najemcy

1. Wynajmujący oświadcza, że według stanu na dzień zawarcia Umowy:

- 1) co do Przedmiotu Najmu przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego oraz prawo własności do zlokalizowanych na nim obiektów budowlanych;
 - 2) Przedmiot Najmu nie jest przedmiotem jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu oraz rozporządzaniu w wyniku orzeczenia jakiegokolwiek sądu;
 - 3) z Przedmiotu Najmu nie jest prowadzona egzekucja sądowa ani administracyjna. Przedmiot Najmu nie stanowi także przedmiotu postępowania zabezpieczającego, administracyjnego, arbitrażowego, sądowego (za wyjątkiem toczącego się postępowania sądowego w zakresie aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste), jak również Przedmiot Najmu nie jest przedmiotem toczącego się postępowania wywłaszczeniowego, podziałowego, scaleniowego lub postępowania o podobnym charakterze;
 - 4) Przedmiot Najmu jest wolny od jakichkolwiek wad prawnych – roszczeń osób trzecich, które mogłyby mieć wpływ na wykonywanie przez Strony ich zobowiązań wynikających z Umowy;
 - 5) zgodnie z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych posiada status dużego przedsiębiorcy;
 - 6) klauzula informacyjna pod nazwą: „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów”, umieszczona jest pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/polityka-prywatnosci/> i stanowi Załącznik nr 17.
2. Najemca oświadcza, że według stanu na dzień zawarcia Umowy:
- 1) Przedmiot Najmu jest mu znany pod względem stanu prawnego oraz stanu faktycznego i znajduje się w stanie zdatnym do umówionego użytku i realizacji Inwestycji;
 - 2) znane mu są warunki techniczne i eksploatacyjne na obszarze Przedmiotu Najmu oraz na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku w szczególności ma świadomość, że nabrzeża mają charakter ogólnodostępny dla operatorów statków i ich ładunków, z zastrzeżeniem technicznych i organizacyjnych możliwości obsługi statków lub ładunków przy nabrzeżu, jego działalność nie może ograniczać innym użytkownikom możliwości korzystania z nabrzeża a kolejność korzystania z nabrzeża ustala Główny Dyspozytor Portu zgodnie z postanowieniami określonymi w Załączniku nr 18;
 - 3) wykonał analizy i badania związane z Przedmiotem Najmu, które potwierdziły możliwość prowadzenia przez Najemcę zamierzonej działalności gospodarczej w granicach Przedmiotu Najmu, na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku, zgodnie z Przeznaczeniem Przedmiotu Najmu na warunkach określonych w treści Umowy;
 - 4) znane są mu postanowienia wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Przedmiotu Najmu i nie kolidują one z Eksploatacją i realizacją Inwestycji;
 - 5) nie ma żadnych zaległych zobowiązań podatkowych, oraz stan finansowy i majątkowy Najemcy wskazuje, że nie istnieją przesłanki do ogłoszenia upadłości ani do otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego Najemcy;
 - 6) nie jest prowadzone przeciwko niemu jakiegokolwiek postępowanie egzekucyjne cywilne, ani administracyjne, postępowanie upadłościowe obejmujące likwidację majątku lub układowe w upadłości oraz że nie jest przeciwko niemu otwarte postępowanie restrukturyzacyjne ani inne postępowanie sądowe, które mogłoby mieć jakikolwiek wpływ na realizację Umowy;

- 7) został poinformowany przez Wynajmującego o możliwości wystąpienia takich okoliczności i w związku z tym zrzeka się wszelkich roszczeń, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych w związku z tym, że w granicach Przedmiotu Najmu mogą znajdować się:
- a) nakłady, obiekty budowlane, w tym liniowe, urządzenia budowlane, co do których Wynajmujący nie posiada dokumentacji budowy, dokumentacji projektowej lub innej dokumentacji technicznej,
 - b) nakłady, obiekty budowlane, urządzenia budowlane, które nie zostały ujawnione,
 - c) materiały wybuchowe, niewybuchy i inne znaleziska;
- 8) został poinformowany przez Wynajmującego oraz akceptuje, że:
- a) Przedmiot Najmu jest częściowo pokryty roślinnością;
 - b) na Przedmiocie Najmu znajdują się relikty fortyfikacji nabrzeżnych w szczególności 3 obiekty o wartościach kulturowych (2 schrony i elektrownia) – ochronie konserwatorskiej podlegają bryły budowli;
 - c) dla części Przedmiotu Najmu w dniu 15.11.2017 roku wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak RDOŚ-Gd-WOO.4211.7.2014.AT.KP.19, stanowiącą Załącznik nr 15 do Umowy, w której opisane są ograniczenia w korzystaniu z Przedmiotu Najmu;

w związku z tym Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń, w tym roszczeń o obniżenie płatności objętych Umową, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych w związku z tym, że nie będzie mógł faktycznie korzystać z Przedmiotu Najmu zgodnie z przeznaczeniem lub to korzystanie zostanie w znacznym stopniu ograniczone;

- d) część Przedmiotu Najmu objęta jest Pozwoleniem na budowę;
- e) Wynajmujący zastrzega sobie prawo realizacji fragmentów zakresów Pozwolenia na budowę na Przedmiocie Najmu. W związku z tym może wystąpić konieczność realizacji fragmentów infrastruktury towarzyszącej na Przedmiocie Najmu (w szczególności elementy sieci podziemnych i przyłączy) co może powodować czasowe ograniczenia w dostępie do Przedmiotu Najmu, utrudnienia w korzystaniu z Przedmiotu Najmu lub infrastruktury portowej, przy czym Wynajmujący zobowiązany jest uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Przedmiotu Najmu lub infrastruktury portowej nie później niż 7 (słownie: siedem) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami, w formie dokumentowej pod rygorem nieważności, a prace budowlane prowadzone będą w taki sposób aby zachowana była możliwość dojazdu do Przedmiotu Najmu, i w związku z tym zrzeka się wszelkich roszczeń, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych w związku z tym, o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w niniejszej literze. Z tego powodu Najemca zobowiązany będzie do zapewnienia Wynajmującemu i pisemnie upoważnionym przez niego podmiotom dostępu do Przedmiotu Najmu w zakresie i terminach uzgodnionych przez Strony w celu realizacji wyżej wymienionych prac budowlanych i z tego tytułu Najemcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia, o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w punkcie powyżej, przepisach prawa oraz starał się zachowywać w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy. Najemca może odmówić Wynajmującemu dostępu do Przedmiotu Najmu wyłącznie w szczególnie uzasadnionych okolicznościach;

- f) Wynajmujący zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych itp. falochronu brzegowego, który w ewidencji środków trwałych Wynajmującego posiada numer inwentarzowy 224-00-0078-0, w tym zgodnie z Pozwoleniem na budowę. W związku z tym mogą wystąpić czasowe ograniczenia w dostępie do Przedmiotu Najmu, utrudnienia w korzystaniu z Przedmiotu Najmu lub infrastruktury portowej, przy czym Wynajmujący zobowiązany jest uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Przedmiotu Najmu lub infrastruktury portowej nie później niż 7 (słownie: siedem) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami, w formie dokumentowej pod rygorem nieważności, a prace budowlane prowadzone będą w taki sposób aby zachowana była możliwość dojazdu do Przedmiotu Najmu, i w związku z tym zrzeka się wszelkich roszczeń, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych w związku z tym, o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w niniejszej literze. Z tego powodu Najemca zobowiązany będzie do zapewnienia Wynajmującemu i pisemnie upoważnionym przez niego podmiotom dostępu do Przedmiotu Najmu w zakresie i terminach uzgodnionych przez Strony w celu realizacji wyżej wymienionych prac budowlanych i z tego tytułu Najemcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia, o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w punkcie powyżej, przepisach prawa oraz starał się zachowywać w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy. Najemca może odmówić Wynajmującemu dostępu do Przedmiotu Najmu wyłącznie w szczególnie uzasadnionych okolicznościach;¹
- g) Najemcy *przysługuje/nie przysługuje*² prawo realizacji *części/całości*³ robót budowlanych w ramach Inwestycji w oparciu o Pozwolenie na budowę, po przeprowadzeniu procedury jego przeniesienia na koszt i ryzyko Najemcy;
- h) w przypadku decyzji Najemcy o realizacji części lub całości robót budowlanych w oparciu o Pozwolenie na budowę Najemca zobowiązany będzie do opracowania dokumentacji projektowej zamiennej, uwzględniającej przeniesienie elementów projektowanej infrastruktury wyłącznie na teren objęty Umową i uzyskania zamiennej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę;
- i) z zastrzeżeniem lit. f) i g) powyżej, w przypadku decyzji Najemcy o realizacji Inwestycji w oparciu o własne decyzje formalno-prawne uzyskane na koszt i ryzyko Najemcy, Wynajmujący zobowiązuje się podejmować na wniosek Najemcy działania zmierzające do zmiany lub wygaszenia Pozwolenia na budowę oraz decyzji i pozwoleń towarzyszących w zakresie kolidującym z Inwestycją Najemcy;
- 9) posiada wszelkie wymagane prawem zgody, pozwolenia i zezwolenia, które są niezbędne do wykonywania działalności określonej w Umowie;
- 10) przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że Wynajmujący oraz podmioty, działające na jego zlecenie, nie odpowiadają za skutki utrudnień w realizowaniu Eksploatacji, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 10 - 11, z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną z winy umyślnej. Najemca zrzeka się roszczenia o obniżenie Czynszu z tego tytułu;
- 11) przyjmuje do wiadomości klauzulę informacyjną pod nazwą: „Klauzula informacyjna

¹ W przypadku, gdy Opis Inwestycji nie przewiduje Inwestycji w falochron brzegowy, który w ewidencji środków trwałych Wynajmującego posiada numer inwentarzowy 224-00-0078-0.

² Niepotrzebne skreślić – w zależności od treści oświadczenia oferty handlowej złożonej w Przetargu.

³ Niepotrzebne skreślić – w zależności od treści oświadczenia oferty handlowej złożonej w Przetargu.

dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów”, umieszczoną pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/polityka-prywatnosci/>, stanowiącą Załącznik nr 17;

- 12) zobowiązuje się do wykonania lub spowodowania wykonania względem osób, których dane osobowe będą ujawniane lub zostały ujawnione Wynajmującemu w związku negocjowaniem, zawarciem i wykonywaniem Umowy, obowiązku informacyjnego w imieniu Wynajmującego zgodnie z wymogami 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) („RODO”). Obowiązek ten zostanie wykonany poprzez przekazanie osobom, których dane są udostępniane, klauzuli informacyjnej pod nazwą: „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów”, umieszczonej pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/polityka-prywatnosci/>, stanowiącej Załącznik nr 17.
3. Strony oświadczają, że podjęły decyzję o zawarciu Umowy polegając na oświadczeniach objętych treścią niniejszego §.

§ 4

Prawa i obowiązki

1. Z zastrzeżeniem wyraźnie wskazanych w Umowie wyjątków, wszystkie swoje obowiązki określone w Umowie dana Strona wykonuje na swój koszt i ryzyko bez prawa żądania zwrotu tych kosztów i nakładów od drugiej Strony.
2. Najemca jest zobowiązany do:
 - 1) utrzymywania Przedmiotu Najmu we właściwym stanie technicznym, z uwzględnieniem realizacji Inwestycji, Eksploatacji, zmian będących następstwem realizacji Umowy i normalnego zużycia, zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisów Prawa;
 - 2) utrzymywania w stanie nie pogorszonym, konserwacji oraz remontów obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych istniejących lub wybudowanych w granicach Przedmiotu Najmu przez Najemcę lub na jego zlecenie, w tym powstałych w ramach Inwestycji. Strony w dniu podpisania Umowy zawrą umowę o zarząd Przedmiotem Najmu, która stanowi Załącznik nr 2 do Umowy. Najemca zobowiązuje się wykonywać zobowiązania wynikające z odrębnej umowy o zarząd Przedmiotem Najmu na własny koszt. Strony potwierdzają, że wysokość Czynszu ustalona została z uwzględnieniem faktu wykonywania przez Najemcę na rzecz Wynajmującego czynności wynikających z umowy o zarząd Przedmiotem Najmu;
 - 3) utrzymywania Przedmiotu Najmu w nieustannej zdolności eksploatacyjnej, w szczególności do:
 - a) całorocznego sprzątania ze odpadów niezależnie od rodzaju i pochodzenia;
 - b) usuwania oblodzenia lub śniegu, zapobiegania śliskości, w tym usuwania nadmiaru śniegu i sopli lodu z dachu budynków;
 - c) koszenia terenów zielonych i usuwania skoszonej trawy i chwastów;
 - d) bieżącego wycinania wszystkich samosiewek drzew i krzaków zgodnie z Prawem;
 - e) sprzątania terenów przyległych do Przedmiotu Najmu w przypadku ich zanieczyszczenia z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub osób trzecich działających na rzecz lub zlecenie Najemcy, w tym jego kontrahentów;

- f) nie utrudniania jakimkolwiek swoim zachowaniem lub zachowaniem osób trzecich działających na jego zlecenie lub w jego imieniu możliwości korzystania z dróg oraz układu torów kolejowych w rejonie Przedmiotu Najmu z uwzględnieniem specyfiki, zwyczajów i dobrych praktyk działalności portowej, w szczególności zabronione jest długotrwałe i nieuzasadnione: blokowanie, utrudnianie ruchu, zastawianie, zasypywanie, zajmowanie skrajni torów, w tym przejazdów i rozjazdów oraz sąsiednich nieruchomości, urządzeń budowlanych, wszelkich instalacji i ciągów komunikacyjnych użytkowanych przez innych przedsiębiorców prowadzących działalność w sąsiedztwie Przedmiotu Najmu. W szczególności Najemca jest zobowiązany do organizacji ruchu w sposób ograniczający do absolutnego minimum ewentualny czas postoju pojazdów poza terenem Przedmiotu Najmu;
- 4) utrzymywania Przedmiotu Najmu we właściwym porządku, przechowywania rzeczy w przeznaczonych do tego miejscach oraz do gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz ponoszenia wszelkich kosztów z tym związanych. Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami, złożonej do właściwej jednostki administracyjnej, w terminie miesiąca od dnia wydania Przedmiotu Najmu. W przypadku składania nowej deklaracji Najemca zobowiązuje się do przekazania jej Wynajmującemu zgodnie z zasadami opisanymi w zdaniu poprzednim;
- 5) niezwłocznego informowania, zgodnie z Załącznikiem nr 10, Wynajmującego i właściwych organów o wszystkich znanych mu zdarzeniach stanowiących zagrożenie Przedmiotu Najmu, środowiska i osób trzecich w trakcie wykonywania Umowy, w szczególności o katastrofach budowlanych, awariach urządzeń technicznych, niebezpiecznych uszkodzeniach, zagrożeniach pożarowych i innych miejscowych zagrożeniach, które wystąpią w granicach Przedmiotu Najmu, które zostaną usunięte w trybie i w sposób określony w Umowie lub przepisach Prawa, a także wszelkich uszkodzeniach ogólnodostępnej infrastruktury portowej zaistniałych w trakcie korzystania z tej infrastruktury. W przypadku zaistnienia szkody z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Najemca lub powstałej na skutek działania lub zaniechania jakiejkolwiek osoby trzeciej działającej na rzecz lub zlecenie Najemcy, w tym kontrahentów Najemcy, Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkody na swój koszt i ryzyko w odpowiednim terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;
- 6) zapewnienia odwodnienia i prawidłowej gospodarki wodami opadowymi na Przedmiocie Najmu poprzez odprowadzanie ścieków deszczowych do kanalizacji zgodnie z warunkami technicznymi, pozwoleniami wodnoprawnymi i Prawem;
- 7) użytkowania placów i dróg wewnętrznych w sposób niepowodujący zanieczyszczania kanalizacji deszczowej i odwodnienia w trakcie składowania i obsługi towarów lub odpadów w szczególności poprzez zabezpieczenie wpustów deszczowych, odwodnienia liniowego, studni. W przypadku zanieczyszczenia lub uszkodzenia kanalizacji deszczowej oraz innych elementów infrastruktury Wynajmującego znajdujących się na terenie Przedmiotu Najmu, takich jak na przykład słupy oświetleniowe, rozdzielnice, w trakcie Eksploatacji lub niewłaściwego ich zabezpieczenia, Najemca zobowiązuje się do przywrócenia danego elementu instalacji lub urządzenia technicznego do sprawności i stanu pierwotnego, w odpowiednim terminie wskazanym pisemnie pod rygorem nieważności przez Wynajmującego;

- 8) realizacji przewidzianych Prawem obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska, w odniesieniu do Przedmiotu Najmu, infrastruktury portowej oraz wykorzystywanego sprzętu. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione przez niego udokumentowane kary oraz koszty naprawy szkód spowodowanych niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez Najemcę obowiązków, o których mowa w niniejszym pkt;
- 9) zapewnienia ochrony mienia dotyczącego Przedmiotu Najmu zgodnie z Prawem w tym z obowiązkami wynikającymi z ustawy o ochronie żeglugi i portów morski jako dla zarządzającego obiektem portowym jakim będzie Najemca. Najemca zobowiązany jest przestrzegać również zasad określonych w Załączniku nr 11;
- 10) Najemca zobowiązany jest do umożliwienia służbom technicznym Wynajmującego lub podmiotom działającym na jego zlecenie, służbom ratowniczym oraz podmiotom trzecim swobodnego i nieodpłatnego dostępu do Przedmiotu Najmu lub możliwości przejazdu przez teren Przedmiotu Najmu, w przypadku awarii, katastrof lub konieczności wykonania przeglądów bądź prac remontowych, modernizacyjnych czy inwestycyjnych dotyczących obiektów, urządzeń, instalacji i infrastruktury znajdujących się w obrębie Przedmiotu Najmu lub w jego sąsiedztwie, jak również w przypadku konieczności przejazdu przez Przedmiot Najmu służb ratowniczych i z tego tytułu Najemcy nie przysługują żadne roszczenia. Wynajmujący zobowiązuje się wykonywać powyższe uprawnienie w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy;
- 11) umożliwienia Wynajmującemu przeprowadzania w obecności właściwie umocowanego przedstawiciela Najemcy kontroli dla sprawdzenia, czy Najemca należycie wypełnia swoje zobowiązania wynikające z Umowy. Kontrola powinna mieć miejsce, w zwyczajowo przyjętych godzinach pracy przedsiębiorstwa Najemcy, za pisemnym powiadomieniem wysłanym z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni roboczych, wskazującym przedmiot i zakres kontroli, co nie ma zastosowania w wypadkach nagłych, grożących Wynajmującemu lub osobom trzecim poważną szkodą. Wynajmujący zapewnia, że zakres kontroli nie spowoduje zakłócenia w korzystaniu z Przedmiotu Najmu zgodnie z Przeznaczeniem Przedmiotu Najmu. Najemcy nie przysługują żadne roszczenia w związku z przeprowadzeniem kontroli na zasadach wskazanych powyżej, w szczególności o naprawienie szkody powstałej w związku z przeprowadzeniem kontroli, z wyjątkiem sytuacji, w której uniemożliwienie Eksploatacji w następstwie kontroli wynikało z winy umyślnej Wynajmującego, lub osób, którymi Wynajmujący posługuje się przy wykonywaniu kontroli. Wynajmujący zastrzega sobie prawo, do przeprowadzania w każdym czasie, kontroli bieżącej obiektów infrastruktury krytycznej, znajdujących się na Przedmiocie Najmu, wymienionych w art. 3 Ustawy o zarządzaniu kryzysowym z dnia 26 kwietnia 2007 roku i art. 5 ust. 2 pkt 5 Ustawy o ochronie osób i mienia przez wskazanych operatorów infrastruktury i inspektorów Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązuje się na swój koszt i ryzyko do należytego, bieżącego utrzymywania sprawności operacyjnej istniejącej lub powstałej infrastruktury hydrotechnicznej łącznie z liniami cumowniczo-odbojowymi i urządzeniami umożliwiającymi obsługę statków oraz do ponoszenia wszelkich kosztów z tym związanych, w tym: sprzątania, usuwania oblodzenia lub śniegu, zapobiegania śliskości, naprawy uszkodzeń powstałych w wyniku działalności Najemcy lub powstałych na skutek działania lub zaniechania kontrahentów Najemcy, zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 18 i Załączniku nr 19. Najemca potwierdza i akceptuje, że jego powyżej opisane obowiązki nie ograniczają w żaden sposób ogólnodostępności wyżej opisanej infrastruktury, a Najemcy nie przysługuje żadne prawo wyłączności ani pierwszeństwa w korzystaniu z tej infrastruktury. W przypadku powstania szkody z winy Najemcy w wyżej opisanej infrastrukturze Najemca w wyznaczonym przez Wynajmującego pisemnie terminie nie krótszym niż 14 dni, zobowiązany jest do jej naprawienia. Wynajmujący w sytuacji bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego Najemcy na usunięcie szkody uprawniony jest do naprawienia szkody na koszt i ryzyko Najemcy. Podczas korzystania z wyżej opisanej infrastruktury nie można przekraczać w żadnej fazie prac przeładunkowych dopuszczalnego obciążenia roboczego tej infrastruktury.
4. Dopuszczalne zanurzenie przy infrastrukturze hydrotechnicznej, o której mowa w ustępie poprzedzającym zostanie określone przez Kapitanat Portu Gdańsk zgodnie z Atlasem Zanurzeń. Najemca powinien na bieżąco kontrolować Atlas Zanurzeń z uwagi na możliwe spłylenia i wynikające z tego tytułu ograniczenia dopuszczalnego zanurzenia statku. Zgodnie z obowiązującymi na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku przepisami Najemca zobowiązany jest każdorazowo:
 - 1) uzyskać zgodę Kapitanatu Portu Gdańsk na cumowanie jednostek;
 - 2) poinformować Głównego Dyspozytora Portu o wejściu i wyjściu statku z portu;
 - 3) uzyskać informację o możliwości cumowania oraz zgodę na cumowanie;
 - 4) poinformować Wynajmującego o terminie cumowania statku oraz czasie prowadzenia przeładunku lub postoju jednostki.
5. Nie uchybiając innym obowiązkom wynikającym z przepisów Prawa lub z Umowy, Najemca zobowiązuje się bez dodatkowego wynagrodzenia lub rekompensaty z tego tytułu utrzymywać dno morskie w odległości co najmniej 50 (pięćdziesiąt) metrów od infrastruktury hydrotechnicznej istniejącej lub powstałej. Nadto, w przypadku stwierdzenia spłylenia, przegłębienia lub zanieczyszczenia dna od krawędzi toru w kanale portowym do linii infrastruktury hydrotechnicznej istniejącej lub powstałej, w obrębie stanowisk przeładunkowych, Wynajmujący jest uprawniony do żądania, aby Najemca niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania od Wynajmującego pisemnego żądania, usunął takie spłylenie, przegłębienie lub zanieczyszczenie dna na własny koszt i ryzyko. Jeżeli Najemca nie usunie przedmiotowych spłyceń, przegłębień lub zanieczyszczeń dna w terminie określonym w zdaniu poprzedzającym, a Strony nie ustalą pod rygorem nieważności na piśmie innych zasad ich usunięcia, Wynajmujący będzie uprawniony do usunięcia ich na koszt i ryzyko Najemcy. W przypadku, jeżeli Wynajmujący dokonana usunięcia spłylenia, przegłębienia lub zanieczyszczenia dna, w wyżej opisanej sytuacji, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione z tego tytułu koszty w terminie 14 (czternastu) dni od daty doręczenia odpowiedniego dokumentu księgowego przez Wynajmującego.

6. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązków Najemcy wynikających z niniejszego § – o ile dalej idące konsekwencje nie będą wynikały z treści Umowy, Wynajmujący wezwie Najemcę w formie pisemnej pod rygorem nieważności do wykonania lub należytego wykonania obowiązków Najemcy w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty doręczenia wezwania Najemcy wskazując, jakie zachowanie powinno być podjęte przez Najemcę. W przypadku braku zastosowania się przez Najemcę do treści wezwania, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania lub należytego wykonania obowiązku na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody lub upoważnienia sądu. W przypadku, jeżeli Wynajmujący wykona obowiązki Najemcy, o których mowa w niniejszym § za Najemcę, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione z tego tytułu koszty w terminie do 14 (czternastu) dni od daty doręczenia Najemcy dokumentu księgowego przez Wynajmującego.

§ 5

Inwestycja oraz inne roboty budowlane

1. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzenia na własny koszt i ryzyko Inwestycji na warunkach wskazanych w Umowie, w szczególności Najemca zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty, nakłady i wydatki związane z przygotowaniem oraz zrealizowaniem Inwestycji, w szczególności koszty związane z zaprojektowaniem, wykonaniem i ukończeniem Inwestycji, uzyskaniem wszelkich pozwoleń, takich jak na przykład pozwolenia na budowę lub użytkowanie obiektów budowlanych wchodzących w skład Inwestycji, koszty związane z wszelkimi procedurami administracyjnymi, prawnymi, uzyskiwaniem zgód, pozwoleń oraz przygotowania wszelkich dokumentów, opracowań, analiz, wniosków, jeśli wystąpi taka konieczność.
2. W ramach Czynszu Wynajmujący udziela Najemcy prawa do dysponowania Przedmiotem Najmu na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 Prawa Budowlanego, obejmującego uprawnienie do wykonywania robót budowlanych mających na celu wyłącznie realizację Inwestycji.
3. Wszelkie, w tym wchodzące w zakres Inwestycji, roboty budowlane muszą być zgodne z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i przepisami Prawa oraz uzgodnione uprzednio pisemnie z Wynajmującym pod rygorem nieważności, z zachowaniem trybu określonego w Załączniku nr 9.
4. Po uzyskaniu uprzedniej zgody Wynajmującego, zgodnie z postanowieniami ustępu poprzedzającego, w przypadku konieczności rozbiórki, usunięcia, demontażu, przeniesienia, przebudowy lub modernizacji istniejących w dacie zawarcia Umowy jakichkolwiek obiektów budowlanych znajdujących się w granicach i poza granicami Przedmiotu Najmu, kolidujących z Inwestycją lub z obiektami budowlanymi stanowiącymi części składowe Inwestycji, koszty wszelkich prac niezbędnych dla rozbiórki, usunięcia, demontażu i utylizacji, oraz przeniesienia, przebudowy lub modernizacji kolidujących obiektów budowlanych poniesie Najemca. Wszelkie ryzyka związane z rozbiórką, usunięciem, demontażem, przeniesieniem, przebudową lub modernizacją kolidujących obiektów budowlanych poniesie wyłącznie Najemca.

5. Wszelkie znalezione w czasie realizacji Inwestycji oraz innych robót, materiały wybuchowe, niewybuchy, lub nakłady, obiekty budowlane, urządzenia budowlane nieujawnione, co do których Wynajmujący nie posiada dokumentacji budowy, dokumentacji projektowej lub innej dokumentacji technicznej, Najemca zobowiązuje się usunąć we własnym zakresie i ponieść wszelkie koszty z tym związane, bez prawa żądania od Wynajmującego zwrotu wydatków poniesionych z tego tytułu. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę powyższych obowiązków, Wynajmujący wezwie Najemcę w formie pisemnej pod rygorem nieważności do ich wykonania lub należytego wykonania w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania Najemcy wskazując, jakie zachowanie powinno być podjęte przez Najemcę. W przypadku braku zastosowania się przez Najemcę do treści wezwania w określonym terminie, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania lub należytego wykonania obowiązku na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody lub upoważnienia sądu.
6. Najemca zobowiązuje się, że w związku z realizacją Inwestycji w Okresie Inwestycji dokona nakładów trwale związanych z Przedmiotem Najmu o wartości nie mniejszej niż [...] ([...]) złotych netto⁴ ustalonej na dzień zakończenia Okresu Inwestycji.
7. Strony ustalają, że po Okresie Inwestycji, Wynajmujący zleci niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie na koszt Najemcy opinii, której przedmiotem będzie ustalenie wartości dokonanych przez Najemcę w powyższym okresie nakładów trwale związanych z Przedmiotem Najmu, ustalonej na dzień zakończenia realizacji tych nakładów.
8. W przypadku, jeżeli z treści opinii rzeczoznawcy majątkowego będzie wynikało, że Najemca nie wykonał lub nienależycie wykonał zobowiązanie wskazane w ust. 6, tj. wartość nakładów poniesionych przez Najemcę nie jest równa albo większa od wartości wskazanej w ust. 6, Wynajmujący będzie uprawniony do obciążenia Najemcy karą umowną w kwocie stanowiącej różnicę między kwotą wskazaną w ust. 6, a kwotą wskazaną w opinii rzeczoznawcy majątkowego, o której mowa w ust. 7.
9. Wynajmujący zobowiązuje się do udziału w postępowaniach administracyjnych zmierzających do uzyskania potrzebnych pozwoleń wymaganych dla zrealizowania Inwestycji wyłącznie, jeżeli wynika to z przepisów Prawa lub będzie niezbędne dla realizacji Inwestycji.
10. Wszelkie obiekty będące w budowie lub wybudowane na Przedmiocie Najmu bez wymaganego pozwolenia albo zgłoszenia lub bez wiedzy i wymaganej zgody Wynajmującego, podlegają natychmiastowemu usunięciu na koszt i ryzyko Najemcy, chyba że Wynajmujący zdecyduje inaczej.
11. Do dnia 10 stycznia każdego roku kalendarzowego Najemca zobowiązuje się do doręczania Wynajmującemu w formie pisemnej pod rygorem nieważności kompletnego zestawienia wszystkich nakładów poniesionych przez Najemcę na Przedmiot Najmu, według stanu na dzień 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Zestawienie to zawierać będzie co najmniej dane wskazane w Załączniku nr 3 do Umowy. W przypadku niewykonania tego obowiązku lub złożenia oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy 00/100) złotych za każdy przypadek naruszenia tego obowiązku.

⁴ Wskazana kwota odpowiada kwocie określonej ofercie handlowej podanej w Przetargu.

12. Najemca zobowiązuje się ponadto do niezwłocznego informowania Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności o wszelkich zmianach dotyczących przekazanych informacji o nakładach poniesionych przez Najemcę na Przedmiot Najmu, ujawnionych w treści zestawienia, o którym mowa w ustępie powyżej, dokonanych po przedstawieniu ostatniego zestawienia oraz o nowych nakładach. Z chwilą doręczenia Wynajmującemu zestawienia wszystkich nakładów, zestawienie to staje się integralną częścią Umowy. W przypadku niewykonania lub złożenia oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane co do powyższego obowiązku, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy 00/100) złotych, za każdy przypadek naruszenia tego obowiązku.

§ 6

Czynsz i inne należności

1. Najemca zobowiązuje się płacić Czynsz należny Wynajmującemu od daty protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu Najemcy na zasadach wskazanych w Umowie. Czynsz stanowi sumę następujących składników:
 - 1) **Oplaty Stalej** w wysokości obliczanej jako iloczyn stawki [...] ⁵ (słownie: [...]) złotych netto miesięcznie za jeden metr kwadratowy i powierzchni Przedmiotu Najmu;
 - 2) **Oplaty Dodatkowej** w wysokości kwoty równej sumie wszelkich przypadających na Przedmiot Najmu opłat publicznoprawnych lub cywilnoprawnych poniesionych przez Wynajmującego, w tym opłat od gruntów, budynków lub budowli, włącznie z obiektami budowlanymi wybudowanymi przez Najemcę w granicach Przedmiotu Najmu, a w szczególności: kwot odpowiadających pełnej wysokości zapłaconego przez nieruchomości oraz zapłaconych przez Wynajmującego opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub opłat zastępujących tę opłatę.
 - 3) **Oplaty Ruchomej** związanej bezpośrednio z dokonywanymi przez Najemcę przeładunkami portowymi, niezależnie od wykorzystania majątku lub infrastruktury portowej Wynajmującego, płatnej miesięcznie, lecz ostatecznie rozliczanej w odrębnych okresach rocznych w ramach danego roku kalendarzowego, obliczanej jako iloczyn stawki [...] ⁶ ([...]) za jedną tonę przeładowanego towaru i ilości ton przeładowanego towaru w obrocie morskim w relacji statek - nabrzeże, nabrzeże – statek, statek – statek obliczanej z dokładnością do czterech miejsc po przecinku. Ilość wszystkich towarów przeładowywanych w opakowaniach zbiorczych będzie obliczana według faktycznej wagi przeładowanego towaru;
2. Wobec zadeklarowania przez Najemcę wykonania Inwestycji oraz w związku z wartością zadeklarowanych nakładów, o których mowa w § 5 ust. 6 Umowy, będzie obowiązywała stawka inwestycyjna w wysokości ⁷:
 - 1) **10 % Oplaty Stalej**, począwszy od dnia protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu do dnia, w którym upłynie 24 miesięcy od protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu;

⁵ Wskazana stawka odpowiada stawce określonej w ofercie handlowej podanej w Przetargu.

⁶ Wskazana stawka odpowiada stawce określonej w ofercie handlowej podanej w Przetargu.

⁷ W zależności od oferty handlowej podanej w Przetargu, gdy wskazana wartość nakładów netto trwałe związanych z Przedmiotem Najmu, poczynionych w Okresie Inwestycji nie będzie mniejsza niż 150.000.000,00 (sto pięćdziesiąt milionów i 00/100) złotych netto.

- 2) następnie po powyższym okresie, w wysokości **40 % Oplaty Stalej**, począwszy od 25 miesiąca, liczonego od dnia protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu do dnia, w którym upłynie 48 miesięcy od protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu;
 - 3) następnie po powyższym okresie, w wysokości **80 % Oplaty Stalej**, począwszy od 49 miesiąca, liczonego od dnia protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu do dnia, w którym upłynie 72 miesięcy od protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu.
3. Czynsz będzie płatny na następujących warunkach:
- 1) Opłata Stała płatna jest miesięcznie z góry w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury za bieżący miesiąc kalendarzowy;
 - 2) Opłata Dodatkowa płatna jest przez Najemcę miesięcznie z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury. Część Oplaty Dodatkowej obejmująca opłatę za użytkowanie wieczyste płatna będzie jednorazowo z góry do 15 marca danego roku. Wymogi dotyczące Oplaty Dodatkowej określają szerzej postanowienia § 7 Umowy. W pierwszym roku kalendarzowym, w którym zostanie zawarta Umowa, część Oplaty Dodatkowej obejmująca opłatę za użytkowanie wieczyste zostanie rozliczona proporcjonalnie w skali roku i płatna będzie jednorazowo z góry w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury.
 - 3) Opłata Ruchoma płatna jest miesięcznie, po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego w terminie 14 (czternastu) dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury i obliczana na podstawie pisemnego oświadczenia Najemcy, potwierdzonego dokumentami świadczącymi o wykonanym obrocie ładunkowym, tj. konosamentami, raportami niezależnych przedsiębiorstw kontrolnych, listami przewozowymi drogowymi, listami przewozowymi kolejowymi, międzynarodowymi listami przewozowymi CMR, manifestami ładunkowymi, zleceniami przewozu lub raportami generowanymi z systemów elektronicznych uznawanych przez Wynajmującego, doręczonymi Wynajmującemu na piśmie lub pocztą elektroniczną na adres: glowny.dyspozytor@portgdansk.pl w terminie do 5 dni (słownie: pięciu dni) roboczych od zakończenia odpowiedniego miesiąca kalendarzowego, którego dotyczy oświadczenie. Ostateczne rozliczenie tej części czynszu za każdy kalendarzowy rok nastąpi do 15 dnia stycznia następnego roku kalendarzowego na podstawie pisemnego oświadczenia Najemcy potwierdzonego dokumentami świadczącymi o wykonanym obrocie ładunkowym, doręczonymi Wynajmującemu na piśmie lub pocztą elektroniczną na adres: glowny.dyspozytor@portgdansk.pl w terminie do 5 dni (słownie: pięciu dni) od zakończenia odpowiedniego roku kalendarzowego, którego dotyczy oświadczenie. Przyjmuje się, iż okresy sprawozdawcze kończą się ostatniego roboczego dnia każdego miesiąca, natomiast każda masa towarowa przeładowywana z lub na statek w relacjach burtowych, będzie rozliczona z końcem tego przeładunku i wliczana do miesiąca w którym przeładunek ten został zakończony. Strony zastrzegają, iż przeładunek rozpoczęty w miesiącu grudniu, według wskazania Wynajmującego będzie wliczony do roku kalendarzowego w którym przeładunek ten został zakończony. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku złożenia pisemnego oświadczenia Najemcy potwierdzonego ww. dokumentami świadczącymi o wykonanym obrocie ładunkowym, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 20.000,00 (dwadzieścia tysięcy złotych 00/100) złotych, za każdy przypadek naruszenia tego obowiązku.

4. Najemca zobowiązuje się, że ilość ton przeładowanych ładunków drogą morską realizowanych w granicach Przedmiotu Najmu z wykorzystaniem Pirsu Rudowego dostosowanego przez Najemcę do funkcji przeładunkowej w ramach Inwestycji w każdym pełnym roku kalendarzowym obowiązywania zgodnie z Umową powyższego minimum będzie nie mniejsza niż [...] ton⁸ ([...]) rocznie w tym [...] ton zboża. W wypadku, gdyby masa przeładowanych ładunków w którymkolwiek roku kalendarzowym obowiązywania Umowy była mniejsza niż [...] ton ([...]) rocznie w tym [...] ton zboża, Najemca zobowiązuje się do uiszczenia opłaty wyrównawczej na rzecz Wynajmującego w wysokości odpowiadającej iloczynowi: różnicy pomiędzy [...] ton ([...]) rocznie a masą faktycznie przeładowanych ładunków w odpowiednim roku kalendarzowym oraz stawki Opłaty Ruchomej, określonej w art. 6 ust. 1 pkt 2, obliczonej dla odpowiedniego roku kalendarzowego, za który naliczona ma zostać opłata wyrównawcza, powiększonej o 100 %. Termin płatności opłaty wyrównawczej wynosi 30 dni od dnia zakończenia roku kalendarzowego, którego dotyczy opłata. W związku z wartością zadeklarowanych nakładów, o których mowa w § 5 ust. 6 Umowy, powyższe minimum nie obowiązuje Najemcy w Okresie Inwestycji.
5. O dotrzymaniu terminu płatności przez Najemcę jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego decyduje data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. Wszelkie opłaty na rzecz Wynajmującego, Czynsz lub inne świadczenia pieniężne Najemcy wynikające z Umowy, każdorazowo zostaną powiększone o podatek od towarów i usług (VAT), w wysokości zgodnej z przepisami Prawa obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
7. Czynsz nie zawiera opłat eksploatacyjnych w szczególności opłat za energię elektryczną, ciepłą, wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych i inne media, łącza teletechniczne. Strony będą mogły w razie potrzeby, na wniosek Najemcy zawrzeć dodatkowe umowy na dostarczanie energii elektrycznej, ciepłą, wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych i inne media oraz łącza teletechniczne, zgodnie z Załącznikiem nr 8.
8. Stawki Opłaty Stałej i Opłaty Ruchomej podlegać będą waloryzacji po upływie każdego roku kalendarzowego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni wyłącznie w razie, gdy wskaźnik ten wyniesie powyżej 100. Zmiana Opłaty Stałej i Opłaty Ruchomej z tytułu waloryzacji nie stanowi zmiany warunków Umowy i wymaga dla swej ważności jedynie doręczenia Najemcy pisemnego pod rygorem nieważności zawiadomienia o zmianie Opłat. Wysokość Opłaty Stałej i Opłaty Ruchomej, których stawki zostaną zwaloryzowane przez Wynajmującego w powyższy sposób będą obowiązywać od dnia 1 stycznia każdego roku kalendarzowego niezależnie od daty doręczenia Najemcy zawiadomienia o dokonaniu takiej waloryzacji. Strony postanawiają, że do czasu określenia nowej, zwaloryzowanej wysokości stawki Opłaty Stałej i Opłaty Ruchomej, Najemca będzie obciążany na podstawie wysokości obowiązującej w roku poprzednim, zaś po ogłoszeniu wskaźnika waloryzacji dokonana zostanie korekta wysokości za okres od początku danego roku kalendarzowego.
9. Zmiana Opłaty Dodatkowej następować będzie na podstawie przepisów Prawa, decyzji lub ogłoszenia organów właściwych do ich naliczania i poboru z dniem obowiązywania zmienionej opłaty. Powyższa zmiana Opłaty Dodatkowej nie stanowi zmiany warunków Umowy i wymaga dla swej ważności jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy o zmianie wysokości.
10. Z zastrzeżeniami wskazanymi w § 10 ust. 5 oraz § 11 ust. 3 Umowy, po Rozwiązaniu lub Wygaśnięciu Umowy, do momentu faktycznego wydania Przedmiotu Najmu przez Najemcę,

⁸ Wskazana wartość odpowiada wartości określonej w ofercie handlowej podanej w Przetargu.

Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznie na rzecz Wynajmującego tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu kwoty stanowiącej sumę Opłaty Stałej i Opłaty Dodatkowej w wysokości z ostatniego pełnego miesiąca poprzedzającego Rozwiązanie lub Wygaśnięcie Umowy.

11. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę Czynnem w postaci Opłaty Stałej oraz Opłaty Dodatkowej w wysokości 200 % tych Opłat za każdy miesiąc, w przypadku korzystania z Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z postanowieniami określonymi § 14.
12. Jeżeli Najemca nie zapłaci Czynnem lub innych należności wynikających z Umowy w uzgodnionych terminach, Wynajmujący będzie uprawniony do naliczania i pobierania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
13. Wszelkie nie wymienione w niniejszym § oraz § 7 opłaty i obciążenia związane z Przedmiotem Najmu, wynikające z przepisów Prawa, za okres obowiązywania Umowy pokrywa Najemca, bez prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego.
14. Strony wyłączają stosowanie przepisu art. 664 k.c.
15. Najemca zobowiązany jest złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty na rzecz Wynajmującego zobowiązań pieniężnych wynikających z Umowy do wysokości kwoty brutto [...] ([...])⁹ złotych tj. wysokości równoważności przewidywanej Opłaty Stałej zgodnie z Umową za okres 12 (dwunastu) miesięcy. Akt notarialny zostanie sporządzony zgodnie z przepisami Prawa i będzie zawierał co najmniej treść określoną w Załączniku nr 4. Najemca jest zobowiązany doręczyć Wynajmującemu wypis aktu notarialnego o zaakceptowanej uprzednio przez Wynajmującego treści w terminie do dnia poprzedzającego dzień wydania Przedmiotu Najmu pod rygorem odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego w terminie 30 dni od niewykonania lub nienależytego wykonania powyższego zobowiązania. Termin na dostarczenie aktu notarialnego ulega wydłużeniu, jeśli Najemca nie ma możliwości złożenia oświadczenia z uwagi na zakażenie, bądź objęcie kwarantanną lub izolacją w warunkach związanych z pandemią SARS-CoV-2, osób uprawnionych do reprezentacji Najemcy.
16. Najemca zobowiązany jest złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego o poddaniu się egzekucji co do obowiązku wydania Przedmiotu Najmu Wynajmującemu po Rozwiązaniu lub Wygaśnięciu Umowy. Akt notarialny zostanie sporządzony zgodnie z przepisami Prawa i będzie zawierał co najmniej treść określoną w Załączniku nr 4. Najemca jest zobowiązany doręczyć Wynajmującemu wypis aktu notarialnego o zaakceptowanej uprzednio przez Wynajmującego treści w terminie do dnia poprzedzającego dzień wydania Przedmiotu Najmu pod rygorem odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego w terminie 30 dni od niewykonania lub nienależytego wykonania powyższego zobowiązania. Termin na dostarczenie aktu notarialnego ulega wydłużeniu, jeśli Najemca nie ma możliwości złożenia oświadczenia z uwagi na zakażenie, bądź objęcie kwarantanną lub izolacją w warunkach związanych z pandemią SARS-CoV-2, osób uprawnionych do reprezentacji Najemcy.

⁹ Wskazana wartość obliczona będzie według stawki określonej w ofercie handlowej podanej w Przetargu.

17. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na przysyłanie przez Wynajmującego wszelkich faktur związanych z wykonywaniem Umowy w formie elektronicznej, na wskazany przez Najemcę w Umowie adres poczty elektronicznej. Najemca zobowiązany jest do złożenia wypełnionego „Oświadczenia o akceptacji otrzymywania faktury w formie elektronicznej”, zgodnie z Załącznikiem nr 6.
18. W celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wynajmującego mogących wynikać z Umowy, Najemca zobowiązuje się w terminie do dnia poprzedzającego dzień wydania Przedmiotu Najmu wpłacić na rachunek Wynajmującego nr [...] kaucję tytułem zabezpieczenia Umowy na kwotę [...] ([...])¹⁰ złotych, tj. wysokości równoważności przewidywanej Opłaty Stałej zgodnie z Umową za okres 12 (dwunastu) miesięcy brutto, pod rygorem odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego w terminie 30 (trzydziestu) dni od niewykonania lub nienależytego wykonania powyższego zobowiązania.
19. Zobowiązanie do złożenia zabezpieczenia uznaje się za wykonane w sytuacji, kiedy pełna kwota zabezpieczenia wpłynie na rachunek bankowy Wynajmującego.
20. Zabezpieczenie podlegać będzie waloryzacji po upływie każdego roku kalendarzowego za rok poprzedni o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni wyłącznie w razie, gdy wskaźnik ten wyniesie powyżej 100. Dodatkowo zabezpieczenie ulegnie zwiększeniu w sytuacji wzrostu stawki podatku od towarów i usług w stosunku do jej wysokości z dnia zawarcia Umowy, która została ujęta w kwocie wskazanej w ust. 17 powyżej.
21. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z całości lub części zabezpieczenia lub z uwagi na waloryzację lub wzrost stawki podatku od towarów i usług zachodzi konieczność uzupełnienia zabezpieczenia, Najemca w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wezwania przez Wynajmującego zobowiązuje się do odpowiedniego uzupełnienia zabezpieczenia.
22. Do zabezpieczenia zastosowanie znajdują następujące zasady:
- 1) kaucja będzie służyć zabezpieczeniu wszelkich roszczeń majątkowych Wynajmującego wynikających z Umowy zarówno z tytułu odpowiedzialności kontraktowej jak i deliktowej;
 - 2) Wynajmujący może dokonać zaspokojenia z kwoty kaucji w przypadku zalegania przez Najemcę z jakąkolwiek wymagalną płatnością i nie uiszczenia tej płatności pomimo otrzymania od Wynajmującego wezwania do zapłaty zaległej płatności i wyznaczenia dodatkowego 14 (czternaście) dniowego terminu na jej zapłatę. Zaspokojenie takie powinno nastąpić przez złożenie Najemcy oświadczenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności;
 - 3) w przypadku dokonania wypłaty przez Wynajmującego całości lub części kwoty, na którą została wystawiona kaucja, Najemca zobowiązuje się w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania pisemnego wezwania uzupełnić kaucję o brakującą kwotę;
 - 4) z zastrzeżeniem powyższych warunków kaucja zostanie Najemcy zwrócona w wysokości nominalnej bez odsetek po potrąceniu ewentualnych należności Wynajmującego w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia Rozwiązania lub Wygaśnięcia Umowy, z zastrzeżeniem, że jeżeli w tej dacie jakiegokolwiek obowiązki Najemcy z Umowy pozostaną niewykonane, kaucja zostanie zwrócona dopiero po ich wykonaniu.

¹⁰ Wskazana wartość obliczona będzie według stawki określonej w ofercie handlowej podanej w Przetargu.

23. Najemcy przysługuje prawo zmiany formy zabezpieczenia z kaucji na gwarancję i odwrotnie. Dotychczasowe zabezpieczenie zostanie w takiej sytuacji zwrócone Najemcy po odpowiadającym powyższym wymogom ustanowieniu i przekazaniu nowego zabezpieczenia, o ile w danym momencie wszystkie wymagalne obowiązki Najemcy z Umowy będą należycie wykonane. Strony dopuszczają możliwość zmiany formy zabezpieczenia na inną, niewskazaną w Umowie, za uprzednią zgodą Wynajmującego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
24. W przypadku braku ustanowienia zabezpieczenia w pełnej wysokości określonej w ust. 17 i w terminie tam przewidzianym oraz nieskorzystania przez Wynajmującego z prawa odstąpienia od Umowy, Wynajmujący będzie dodatkowo uprawniony do ustanowienia za Najemcę kaucji w wysokości określonej w ust. 17 jako zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego wynikających z Umowy poprzez zaliczenie na poczet kaucji wszelkich uiszczanych przez Najemcę należności wynikających z Umowy niezależnie od tytułu świadczenia wskazanego przez Najemcę aż do pokrycia jej w pełnej wysokości.
25. Wadium złożone przez Najemcę w toku Przetargu w wysokości 3.000.000,00 (trzy miliony i 00/100) złotych zostanie przez Wynajmującego zaliczane na poczet bieżącego Czynszu. W terminie 30 dni (trzydziestu dni) od dnia wyczerpania całej kwoty stanowiącej wadium, Wynajmującyłoży Najemcy pisemne rozliczenie kwoty wadium.

§ 7

Oплата Dodatkowa

1. Wynajmujący będzie ustalać wysokość Opłaty Dodatkowej obciążającej Najemcę, w szczególności z uwzględnieniem zestawienia i informacji udzielonych przez Najemcę w trybie § 5 ust. 11 i 12.
2. Jeżeli w czasie trwania Umowy zostaną wprowadzone lub będą miały zastosowanie obciążające Wynajmującego świadczenia o charakterze publicznoprawnym lub cywilnoprawnych – wynikające z okoliczności niezależnych od Wynajmującego, w tym w szczególności z przepisów Prawa, które nie istnieją lub nie mają zastosowania w dacie zawarcia Umowy do Wynajmującego, związane z Przedmiotem Najmu, lub obiektami budowlanymi wzniesionymi przez Najemcę w okresie obowiązywania Umowy, w szczególności w postaci opłaty za zmniejszenie naturalnej retencji terenu, wysokość Opłaty Dodatkowej zostanie niezwłocznie odpowiednio dostosowana przez Wynajmującego z zastosowaniem zasad określonych w Umowie poprzez uwzględnienie wartości nowych świadczeń o charakterze publicznoprawnym lub cywilnoprawnym związanych z Przedmiotem Najmu, lub obiektami budowlanymi wzniesionymi przez Najemcę w okresie obowiązywania Umowy. Zmiana wysokości Opłaty Dodatkowej w zakresie wynikającym z niniejszego ustępu nie stanowi zmiany Umowy i wymaga dla swej ważności jedynie pisemnego pod rygorem nieważności zawiadomienia przez Wynajmującego o zmianie wysokości Opłaty Dodatkowej.
3. W przypadku, gdyby powstała konieczność uzyskania przez jedną ze Stron od drugiej Strony określonych informacji niezbędnych do prawidłowego obliczenia wysokości opłat lub obciążeń publicznoprawnych lub cywilnoprawnych ciążyących na Stronie, druga Strona zobowiązuje się do udzielenia takich informacji nie później niż w terminie 7 dni od wezwania przez Stronę na piśmie pod rygorem, przy czym Stronie udzielającej informacji przysługuje uprawnienie do zastrzeżenia poufności tych informacji względem osób trzecich, z wyłączeniem organów podatkowych lub organów władzy lub administracji publicznej.

4. W przypadku, gdyby Wynajmujący poniósł szkodę w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania wynikającego z ust. 3 niniejszego § lub § 5 ust. 11 i 12, na pierwsze wezwanie Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do niezwłocznego, nie później niż w terminie 7 dni od dnia wezwania Najemcy w formie pisemnej pod rygorem nieważności, naprawienia szkody z tego tytułu, w tym w szczególności poniesienia kosztów wszelkich odsetek lub kar związanych z zaniżeniem wysokości opłat publicznoprawnych lub cywilnoprawnych, związanych z Przedmiotem Najmu lub znajdującymi się na niej obiektami lub innych opłat, poniesionych wskutek takich zdarzeń przez Wynajmującego.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie zobowiązania w tym różnego rodzaju opłaty publicznoprawne lub cywilnoprawne, od środków trwałych nieujętych w ewidencji księgowej Wynajmującego, a wybudowanych przez Najemcę w granicach Przedmiotu Najmu, bądź wzniesionych przez Najemcę w okresie obowiązywania Umowy bez zgody Wynajmującego lub powstałych wskutek jakichkolwiek wydatków Najemcy poniesionych bez zgody Wynajmującego na Przedmiot Najmu. Najemca zobowiązuje się do naprawienia szkody, w tym zwrotu wszelkich kosztów lub wydatków poniesionych przez Wynajmującego w związku z powyższym.

§ 8

Okres obowiązywania Umowy

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **30 (trzydzieści) lat**, licząc od dnia zawarcia Umowy.

§ 9

Rozwiązanie Umowy

1. Wynajmujący może Rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca opóźnia się z zapłatą jakiegokolwiek części Czynszu lub innych należności na rzecz Wynajmującego wynikających z Umowy, gdy suma wszystkich opóźnionych świadczeń pieniężnych Najemcy przewyższa wysokość Opłaty Stałej za dwa pełne miesięczne okresy płatności. Przed Rozwiązaniem Umowy z powodu określonego w zdaniu poprzedzającym, Wynajmujący jest zobowiązany do zawiadomienia Najemcy na piśmie pod rygorem nieważności o zamiarze Rozwiązania Umowy, wskazując w zawiadomieniu ostateczny termin 1 (jednego) miesiąca, w którym Najemca będzie zobowiązany do zapłaty całego zaległego Czynszu i całej kwoty innych należności Wynajmującego wynikających z wykonywania Umowy wskazanych w wezwaniu pod rygorem Rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia wskutek jednostronnego oświadczenia woli Wynajmującego.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo do Rozwiązania Umowy z winy Najemcy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rażącego naruszenia warunków Umowy polegającego na:
 - 1) celowym złożeniu nieprawdziwego oświadczenia, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 5), 6), 9);
 - 2) wykorzystywaniu Przedmiotu Najmu lub jego części w sposób niezgodny z Przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, bądź dokonania zmiany Przeznaczenia Przedmiotu Najmu lub jakiegokolwiek jej części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 3) naruszeniu zakazu podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie osobom trzecim całości lub części Przedmiotu Najmu jak również przeniesienia praw wynikających z Umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 4) nieuzyskaniu przez Najemcę pozwolenia na użytkowanie Inwestycji w terminie określonym w Harmonogramie;

- 5) uporczywym naruszaniu przez Najemcę obowiązków umownych. Uporczywe naruszenie obowiązków umownych oznacza każde naruszenie obowiązków umownych pomimo dwukrotnego wezwania Najemcy na piśmie pod rygorem nieważności do zaniechania naruszenia i bezskutecznego upływu wyznaczonych mu w tym celu terminów. Zastosowanie się do wezwania przez Najemcę powoduje, że poprzednie wezwania uznaje się za niebyłe.
3. Najemcy przysługuje prawo do Rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) wszczęcia z Przedmiotu Najmu egzekucji sądowej, administracyjnej;
 - 2) gdy Przedmiot Najmu stał się całkowicie niezdalny do umówionej Eksploatacji i realizacji Inwestycji z wyłącznej winy Wynajmującego.
4. Przed Rozwiązaniem Umowy z przyczyn określonych w ust. 2 pkt 2 - 5 powyżej, Wynajmujący jest zobowiązany wezwać Najemcę, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, do naprawienia danego naruszenia w odpowiednim terminie, nie krótszym niż 30 dni od daty doręczenia Najemcy pisemnego pod rygorem nieważności wezwania pod rygorem Rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Przed Rozwiązaniem Umowy z przyczyn określonych w ust. 3 powyżej, Najemca jest zobowiązany wezwać Wynajmującego, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, do naprawienia danego naruszenia w odpowiednim terminie, nie krótszym niż 30 dni od daty doręczenia Wynajmującemu pisemnego pod rygorem nieważności wezwania pod rygorem Rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 10

Skutki Wygaśnięcia Umowy lub Rozwiązania Umowy

1. W przypadku Rozwiązania Umowy przez Wynajmującego z przyczyn określonych w § 9 ust. 1 i 2, Rozwiązania Umowy z przyczyn określonych w § 16 ust. 4 a także w przypadku Wygaśnięcia Umowy, Najemca wyda Wynajmującemu Przedmiot Najmu na zasadach wskazanych w § 11. Jednocześnie Wynajmujący może według własnego wyboru:
 - 1) żądać od Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, przywrócenia Przedmiotu Najmu na jego koszt i ryzyko do stanu poprzedniego, tj. do stanu z dnia podpisania protokołu zdawczo odbiorczego w stanie niepogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki, pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszałoby substancji Przedmiotu Najmu czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Najemcę żądania, o którym mowa w niniejszym punkcie; lub
 - 2) złożyć Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich lub tylko niektórych nakładów i ulepszeń trwale związanych z Przedmiotem Najmu, bez zapłaty wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy. Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia względem Wynajmującego w związku z zatrzymaniem powyższych nakładów i ulepszeń. W stosunku do nakładów i ulepszeń, co do których Wynajmujący nie złożył oświadczenia o ich zatrzymaniu, Najemca zobowiązuje się na swój koszt oraz ryzyko przywrócić stan poprzedni, pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszałoby substancji Przedmiotu Najmu czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie.

2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego w sposób i terminie wskazanym w ust. 1, zgodnie z wyborem Wynajmującego, Wynajmujący może:
 - 1) na koszt i ryzyko Najemcy przywrócić Przedmiot Najmu do stanu poprzedniego bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody lub upoważnienia sądu; lub
 - 2) złożyć Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich lub tylko niektórych nakładów i ulepszeń trwale związanych z Przedmiotem Najmu, bez zapłaty wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy. W stosunku do nakładów i ulepszeń, co do których Wynajmujący nie złożył oświadczenia o ich zatrzymaniu, Najemca zobowiązuje się na swój koszt oraz ryzyko przywrócić stan poprzedni, pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszałoby substancji Przedmiotu Najmu czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie.
3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego w sposób i terminie wskazanym w ust. 2, zgodnie z wyborem Wynajmującego, Wynajmujący może:
 - 1) na koszt i ryzyko Najemcy przywrócić Przedmiot Najmu do stanu poprzedniego bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody lub upoważnienia sądu; lub
 - 2) złożyć Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich, – nieobjętych oświadczeniem, o którym mowa w ust. 2 pkt 2) – nakładów i ulepszeń trwale związanych z Przedmiotem Najmu, bez zapłaty wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy.
4. W przypadku, jeżeli Wynajmujący wykona obowiązki Najemcy, o których mowa w niniejszym § za Najemcę, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione z tego tytułu koszty w terminie do 14 (czternastu) dni od daty doręczenia Najemcy faktury przez Wynajmującego.
5. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego, w sposób i terminie wskazanym w ust. 1 powyżej, niezależnie od uprawnień wskazanych w ust. 2 - 4 niniejszego § i niezależnie od innych opłat wynikających z Umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznie na rzecz Wynajmującego tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu kwoty stanowiącej 200 % sumy Opłaty Stałej i Opłaty Dodatkowej w wysokości z ostatniego pełnego miesiąca poprzedzającego Rozwiązanie lub Wygaśnięcie Umowy do momentu – odpowiednio – przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego przez Wynajmującego, na podstawie ust. 2 pkt 1) lub ust. 3 pkt 1) albo przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego przez Najemcę na podstawie ust. 2 pkt 2) zd. 2 albo złożenia przez Wynajmującego oświadczenia o zatrzymaniu nakładów i ulepszeń trwale związanych z Przedmiotem Najmu na podstawie ust. 3 pkt 2). Zapłata powyższej kwoty nie ogranicza uprawnienia Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania należnego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego.

6. W przypadku Rozwiązania Umowy przez Najemcę z przyczyn określonych w § 9 ust. 3, Najemca wyda Wynajmującemu Przedmiot Najmu na zasadach wskazanych w § 11. Jednocześnie Wynajmujący złoży Najemcy oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich nakładów i ulepszeń trwale związanych z Przedmiotem Najmu, za zapłatą wynagrodzenia obliczonego według ich wartości wynikającej z ksiąg rachunkowych Najemcy. W przypadku nieudostępnienia ksiąg rachunkowych przez Najemcę uznaje się, że Wynajmujący zatrzymuje wszelkie nakłady i ulepszenia trwale związane z Przedmiotem Najmu bez zapłaty wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy. Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia względem Wynajmującego w związku z zatrzymaniem powyższych nakładów i ulepszeń.

§ 11

Zwrot Przedmiotu Najmu

1. Po Wygaśnięciu Umowy lub Rozwiązaniu Umowy Przedmiot Najmu zostanie zwrotnie wydany Wynajmującemu przez Najemcę na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zgodnie z postanowieniami niniejszego § oraz § 10.
2. Termin wydania Przedmiotu Najmu zostanie wyznaczony przez Wynajmującego z uwzględnieniem terminów na doprowadzenie Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego określonych w § 10. Wynajmujący ma obowiązek powiadomienia Najemcy pisemnie o wyznaczonym terminie zwrotu Przedmiotu Najmu, na co najmniej 7 dni przed tym terminem. W przypadku odmowy wydania Przedmiotu Najmu przez Najemcę, Wynajmujący jest uprawniony do podjęcia i udokumentowania odpowiednich czynności.
3. W przypadku, gdyby Najemca nie zwrócił Przedmiotu Najmu w wyznaczonym terminie, Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznie na rzecz Wynajmującego tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu kwoty stanowiącej sumę Opłaty Stałej i Opłaty Dodatkowej w wysokości z ostatniego pełnego miesiąca poprzedzającego Rozwiązanie lub Wygaśnięcie Umowy powiększonych o 200 % (dwieście procent) do momentu faktycznego wydania Przedmiotu Najmu przez Najemcę. Zapłata powyższej kwoty nie ogranicza uprawnienia Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania należnego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku zwrotu Przedmiotu Najmu.

§ 12

Ubezpieczenie

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za majątek Najemcy, majątek osób trzecich znajdujący się na terenie Przedmiotu Najmu.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną przez niego działalnością wyrządzone przez niego, jego pracowników lub kontrahentów, dostawców, podwykonawców, klientów.
3. Najemca, jako strona ubezpieczająca, zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania przez cały okres trwania Umowy, umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i posiadania mienia na Przedmiocie Najmu, która obejmować winna swoim zakresem:
 - 1) sumę gwarancyjną nie niższą niż 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych i 00/100) na jedno i na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 2) działalność prowadzoną przez Najemcę na terenie Przedmiotu Najmu;

- 3) zarówno odpowiedzialność deliktową jak i kontraktową do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 4) odpowiedzialność cywilną za szkody osobowe i rzeczowe oraz z konsekwentnymi stratami finansowymi tych szkód pod warunkiem, że wypadek ubezpieczeniowy miał miejsce w okresie ubezpieczenia, nawet jeżeli zostaną one zgłoszone po tym okresie, jednak przed upływem terminu przedawnienia, do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 5) odpowiedzialność cywilną najemcy nieruchomości - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 6) odpowiedzialność cywilną za produkt - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 7) odpowiedzialność cywilną za szkody spowodowane przez pojazdy nie podlegające obowiązkowemu ubezpieczeniu OC, jeżeli tego typu pojazdy będą wykorzystywane przez Najemcę na terenie Przedmiotu Najmu - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 8) szkody wyrządzone przez podwykonawców do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 9) odpowiedzialność cywilną za szkody wynikające z nagłego zanieczyszczenia środowiska szkodliwymi substancjami - dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 50 % ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 10) czyste straty finansowe - dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 10% ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 11) szkody wyrządzone wskutek rażącego niedbalstwa do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
4. Dodatkowo, w przypadku prowadzenia przez Najemcę prac budowlanych lub budowlano - montażowych na Przedmiocie Najmu, Najemca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania do czasu ich zakończenia n/w umów ubezpieczenia:
- 1) umowy ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowy / montażu (CAR/EAR). Polisa ubezpieczeniowa CAR/EAR obejmować winna swoim zakresem rodzaj i charakter prac wykonywanych na Przedmiocie Najmu, przy czym:
 - a) jako ubezpieczni w umowie ubezpieczenia wskazani zostaną: Wynajmujący, Najemca, wykonawca, podwykonawcy lub inne firmy zatrudnione przez ubezpieczającego przy realizacji kontraktu oraz wszystkie inne podmioty uczestniczące w realizacji prac budowlanych lub budowlano-montażowych na Przedmiocie Najmu, jeżeli mają podpisane stosowne umowy, a wartości ich prac ujęte są w zgłoszonej wartości kontraktu;
 - b) suma ubezpieczenia odpowiadać będzie do pełnej wartości prac kontraktowych netto;
 - c) okres ubezpieczenia obejmować winien okres kompleksowej realizacji przedmiotowych robót budowlano – montażowych rozpoczynający się od dnia protokolarnego przekazania terenu budowy wykonawcy robót budowlanych do dnia wystawienia świadectwa przejścia/końcowego protokołu odbioru robót – z uwzględnieniem postanowień klauzul: 003, 004 (w przypadku ubezpieczenia na bazie standardu monachijskiego) lub równoważnych).

- 2) polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, przy czym:
- a) jako ubezpieczeni w umowie ubezpieczenia wskazani zostaną: Wynajmujący, Najemca, wykonawca, podwykonawcy;
 - b) suma gwarancyjna określona w umowie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej będzie nie niższa niż 25 % wartości prac kontraktowych netto na jedno i na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
 - c) obejmować będzie zarówno odpowiedzialność deliktową jak i kontraktową - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
 - d) obejmować będzie odpowiedzialność cywilną za szkody osobowe i rzeczowe wraz z konsekwentnymi stratami finansowymi po takiej szkodzie, pod warunkiem, że wypadek ubezpieczeniowy miał miejsce w okresie ubezpieczenia, nawet jeżeli zostaną one zgłoszone po tym okresie, jednak przed upływem terminu przedawnienia – odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
 - e) obejmować będzie odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe po wykonaniu pracy lub usługi - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
 - f) obejmować będzie odpowiedzialność cywilną za szkody spowodowane przez wózki widłowe lub inne pojazdy wolnobieżne, w tym niepodlegające obowiązkowemu ubezpieczeniu OC – jeżeli tego typu pojazdy będą używane na terenie prac - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
 - g) obejmować będzie odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone przez wykonawców i podwykonawców - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
 - h) obejmować będzie odpowiedzialność cywilną za szkody wynikające z nagłego zanieczyszczenia środowiska szkodliwymi substancjami - dopuszczalny podlimit odpowiedzialności – 50% ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
 - i) obejmować będzie odpowiedzialność cywilną za szkody w podziemnych instalacjach - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
 - j) obejmować będzie szkody polegające na długotrwałym oddziaływaniu czynnika wibracji – dopuszczalny podlimit odpowiedzialności – 10 % ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
 - k) obejmować będzie klauzulę usunięcia i zastąpienia (koszty usunięcia demontażu lub odsłonięcia wadliwych produktów oraz montażu, umocowania lub położenia produktów pozbawionych wad) – dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 10 % ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
 - l) obejmować będzie czyste straty finansowe - dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 10% ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,

- m) obejmować będzie rażące niedbalstwo - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
5. Wynajmujący dopuszcza możliwość, aby osoba trzecia, której Najemca powierzył wykonanie prac budowlanych lub budowlano-montażowych na Przedmiocie Najmu posiadała zamiast Najemcy umowy ubezpieczenia określone w ust. 4 pkt 1) i 4 pkt 2).
 6. Niezależnie od powyższych obowiązków, jeżeli w toku obowiązywania Umowy powstanie na Przedmiocie Najmu urządzenie lub budynek trwale związany z gruntem, Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk na okres od dnia powstania ww. mienia na cały czas trwania Umowy. Umowa ubezpieczenia winna zostać zawarta w systemie od wszystkich ryzyk według wartości odtworzeniowej z jasno wskazanym interesem majątkowym Wynajmującego i Najemcy, z tym zastrzeżeniem, że odszkodowanie uzyskane z tego ubezpieczenia musi być przeznaczone na odbudowę lub naprawę mienia, którego szkoda dotyczy, chyba że Wynajmujący zdecyduje inaczej. Przed zawarciem umowy ubezpieczenia, o której mowa powyżej, Najemca zobowiązany jest uzyskać od Wynajmującego akceptację jej warunków.
 7. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu oryginał lub kopię poświadczoną przez Najemcę za zgodność z oryginałem umowy ubezpieczenia, o jakiej mowa w ust. 3 niniejszego §, w ciągu 21 dni od dnia zawarcia Umowy a także każdej umowy ubezpieczenia, o jakiej mowa w ust. 4 niniejszego §, w ciągu 7 dni od dnia rozpoczęcia prac budowlanych lub budowlano-montażowych oraz każdej umowy ubezpieczenia o jakiej mowa w ust. 6 niniejszego §, w ciągu 7 dni od dnia powstania urządzenia lub budynku, oraz utrzymywać i przedstawiać bez wezwania ubezpieczenie przez cały okres trwania Umowy i tym samym oświadcza, że będzie kontynuował umowy ubezpieczenia przez cały okres Umowy. W przypadku uchybienia powyżej wskazanemu obowiązkowi, oraz gdy dostarczona przez Najemcę polisa ubezpieczeniowa nie będzie spełniać określonych przez Wynajmującego wymogów lub zawierać inne niekorzystne rynkowo zapisy dla jakości ochrony ubezpieczeniowej, Wynajmujący zgłosi Najemcy stosowne uwagi, które ten zobowiązany będzie uwzględnić, korygując zawartą umowę ubezpieczenia lub zawierając nową, w terminie 7 dni od dnia otrzymania uwag Wynajmującego. Po bezskutecznym upływie tego terminu Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy ubezpieczenia na warunkach nie gorszych niż wskazanych w niniejszym § na koszt Najemcy na okres do 12 miesięcy, bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody sądu. Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy ubezpieczenia w terminie 14 dni.
 8. Najemca oraz osoba trzecia, o której mowa w ust. 5, zobowiązany jest przestrzegać obowiązków wynikających z zawartych umów ubezpieczenia oraz OWU stanowiących podstawę zawartych umów.
 9. W przypadku szkody wyrządzonej Wynajmującemu nie pokrytej przez ubezpieczyciela, Najemca zobowiązuje się ją pokryć we własnym zakresie. W przypadku szkód pokrytych przez ubezpieczyciela z potrąceniem franszyzy redukcyjnej/udziału własnego, Najemca zobowiązuje się pokryć kwotę franszyzy/udziału własnego we własnym zakresie.
 10. Wszystkie koszty związane z zawarciem, posiadaniem, przedstawieniem Wynajmującemu dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia oraz opłacaniem składek ubezpieczeniowych obciążają Najemcę.

11. W przypadku wystąpienia na Przedmiocie Najmu jakiegokolwiek szkody rzeczowej lub osobowej oraz wystąpienia szkody rzeczowej lub osobowej poza terenem Przedmiotu Najmu jednakże spowodowanej działalnością Najemcy lub osób trzecich działających na rzecz lub zlecenie Najemcy (w tym wybranego przez Najemcę wykonawcy oraz jego podwykonawców), Najemca ponosi wszelką odpowiedzialność za szkodę, a w przypadku gdyby odpowiedzialność za powyższe zdarzenia z mocy Prawa ciążyła na Wynajmującym, Najemca zobowiązuje się zwolnić Wynajmującego z obowiązku świadczenia i jest odpowiedzialny względem Wynajmującego za to, że wierzyciel nie będzie od niego żądał spełnienia świadczenia z wyłączeniem przypadków powstałych z wyłącznej winy Wynajmującego lub osób trzecich działających na rzecz lub zlecenie Wynajmującego.

§ 13

Siła Wyższa

1. Zarówno Wynajmujący, jak i Najemca nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy w zakresie, w którym niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy będzie następstwem zdarzenia o charakterze Siły Wyższej.
2. W przypadku zaistnienia zdarzenia uważanego przez którąkolwiek ze Stron za zdarzenie o charakterze Siły Wyższej, mogącego wpłynąć na wykonanie jej zobowiązań wynikających z Umowy, Strona, która będzie się powoływać na takie zdarzenie zobowiązana będzie do niezwłocznego poinformowania drugiej Strony na piśmie pod rygorem nieważności o jego wystąpieniu i podjęcia wszelkich kroków zmierzających do zminimalizowania oddziaływania takiego zdarzenia a tym samym prawidłowego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy w możliwym zakresie.
3. Strona, która będzie się powoływać na występowanie zdarzenia uważanego przez nią za zdarzenie o charakterze Siły Wyższej, zobowiązana będzie także do poinformowania drugiej Strony na piśmie pod rygorem nieważności o wszelkich następstwach wynikających z zaistniałej sytuacji, włącznie z przedstawieniem alternatywnych sposobów wykonania Umowy lub poszczególnych zobowiązań z niej wynikających. Zastosowanie alternatywnych sposobów wykonania Umowy lub poszczególnych zobowiązań z niej wynikających wymaga uprzedniej zgody drugiej Strony wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie 30 dni od dnia złożenia przez Stronę informacji. Bezskuteczny upływ terminu na wyrażenie zgody poczytywany będzie jako wyrażenie zgody.

§ 14

Podnajem oraz przeniesienie praw z Umowy

1. Najemca nie ma prawa do podnajmowania ani do przekazywania w jakiegokolwiek formie w używanie Przedmiotu Najmu lub jej części osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Przeniesienie na osobę trzecią jakichkolwiek praw lub obowiązków Najemcy wynikających z treści Umowy, łączenie, podział oraz przekształcenie w jakikolwiek sposób formy prawnej Najemcy oraz sprzedaż udziałów lub akcji w spółce Najemcy wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz jeżeli będzie to wymagane przez Prawo uzyskania, odpowiedniej zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej lub innych zgód wymaganych Prawem.

§ 15

Kary Umowne

1. Strony postanawiają, iż ilekroć w treści Umowy jest mowa o stosowaniu kar umownych, będą one stosowane i egzekwowane w sposób określony w treści niniejszego §.
2. W przypadku powstania okoliczności uzasadniających nałożenie kary umownej na Stronę obowiązującą, będzie ona stosowana przez Stronę uprawnioną po uprzednim wezwaniu Strony obowiązanej w formie pisemnej pod rygorem nieważności wraz z wyznaczeniem terminu do zastosowania się do treści wezwania. W przypadku braku zastosowania się przez Stronę obowiązującą do treści wezwania w określonym terminie, Strona uprawniona będzie miała prawo do wystawienia noty obciążeniowej na kwotę w wysokości umówionej przez Strony kary umownej za konkretne naruszenie Umowy wraz z terminem jej płatności.
3. W przypadku braku dokonania przez Stronę obowiązującą zapłaty umówionej kary umownej w terminie wskazanym w treści noty obciążeniowej, Strona uprawniona będzie miała prawo do potrącenia kwoty kary umownej z jakiegokolwiek, nawet niewymagalną wierzytelnością pieniężną przysługującą Stronie uprawnionej wobec Strony obowiązanej. Potrącenie dla swojej ważności wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Ilekroć Umowa przyznaje Stronie prawo dochodzenia od drugiej Strony zapłaty kary umownej, Stronie przysługuje prawo dochodzenia od drugiej Strony odszkodowania w pełnej wysokości także w kwocie przenoszącej wartość kary umownej.

§ 16

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
2. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część lub będą stanowić w przypadku, gdyby powstały po zawarciu Umowy. W przypadku kolizji między treścią Umowy a treścią załączników do Umowy Strony oświadczają, że w pierwszej kolejności uznają się za związane treścią Umowy, w dalszej treścią załączników do Umowy.
3. Wszelkie ewentualne spory wynikające z Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo ze względu na siedzibę Wynajmującego sądowi powszechnemu.
4. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w Umowie. Zmiany załączników udostępnionych na Stronie internetowej Wynajmującego nie wymagają dla swojej ważności zwykłej formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy, a jedynie wysłania zawiadomienia o dokonanej zmianie bez konieczności przekazywania jej treści pocztą elektroniczną na podany w Umowie przez Najemcę adres poczty elektronicznej: [...]. Jeżeli zmiana któregokolwiek z załączników udostępnionych na Stronie internetowej Wynajmującego, pociąga za sobą stałe zwiększenie obciążenia Najemcy pod względem finansowym na rzecz Wynajmującego, Najemca będzie uprawniony do Rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Przed Rozwiązaniem za wypowiedzeniem Umowy z tego powodu Najemca jest zobowiązany wezwać Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności wskazując, jakie konkretnie zachowanie powinno być podjęte przez Wynajmującego, nie krótszym niż 21 (dwadzieścia jeden) dni od daty doręczenia pisemnego wezwania pod rygorem Rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

5. Wszelkie zawiadomienia lub doręczenia pomiędzy Stronami będą dokonywane (z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy) pod rygorem nieważności na piśmie w języku polskim i będą uważane za doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście, pocztą kurierską lub listownie na adresy podane w Umowie. Dla celów Umowy Strony postanawiają, że wszelkie doręczenia powinny być dokonywane na adresy podane w Umowie.
6. Strony są zobowiązane informować się wzajemnie na piśmie na adresy podane w Umowie o każdej zmianie adresu, w tym adresu poczty elektronicznej, w terminie do siedmiu dni od daty dokonania odpowiedniej zmiany. W razie braku odpowiedniego zawiadomienia korespondencja wysłana na poprzedni adres Strony będzie uznawana za właściwie doręczoną.
7. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienia Umowy okażą się nieważne, nie uchybia to ważności pozostałych.
8. Umowa zostaje zawarta z dniem złożenia ostatniego podpisu przez osoby reprezentujące Wynajmującego. Dzień zawarcia Umowy jest odnotowywany przy nazwisku reprezentanta Wynajmującego.
9. Każda ze Stron zobowiązuje się do zachowania w poufności treści i wykonania Umowy, jak również wszelkich informacji dotyczących działalności drugiej Strony pozyskanych podczas negocjacji treści Umowy. Niniejsze zobowiązanie nie dotyczy informacji:
 - 1) ujawnianych rzeczoznawcom, doradcom prawnym, technicznym i finansowym oraz biegłym rewidentom Stron, którzy zostaną zobowiązani do zachowania tajemnicy w zakresie ustalonym w niniejszym §;
 - 2) gdy obowiązek udzielenia informacji o zawarciu Umowy i jej postanowieniach oraz o zdarzeniach mających miejsce w trakcie jej wykonywania wynika z obowiązujących przepisów Prawa;
 - 3) na żądanie uprawnionych do tego organów władzy państwowe.
10. Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

PODPISY:

W imieniu **Najemcy** ([...]):

Podpis:

W imieniu **Wynajmującego (ZMPG)**:

Podpis:

data zawarcia

Załączniki do Umowy:

1. doręczone w wersji papierowej:

- 1) Załącznik nr 1 „Mapa lokalizacyjna”;
- 2) Załącznik nr 1 A „Mapa lokalizacyjna”;
- 3) Załącznik nr 2 „Umowa o Zarząd”;
- 4) Załącznik nr 4 „Minimalna treść oświadczeń o poddaniu się egzekucji”;
- 5) Załącznik nr 5 „Opis Inwestycji”;
- 6) Załącznik nr 12 „Opis Eksploatacji”;
- 7) Załącznik nr 13 „Harmonogram”;
- 8) Załącznik nr 14 „Pozwolenie na budowę pod nazwą: „Budowa Terminalu Przeładunkowo-Składowego w Porcie Północnym w Gdańsku wraz z infrastrukturą techniczną i rozbiórką obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej, na działkach nr 63, 67, 69, 70 - obręb 0086 i nr 39, 42, 43, 45 - obręb 0144, jednostka ewidencyjna 226101 1 Gdańsk, w Porcie Morskim w Gdańsku”;
- 9) Załącznik nr 15 „Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak RDOŚ-Gd-WOO.4211.7.2014.AT.KP.19”;
- 10) Załącznik nr 16 „Zgoda Ministra”;

2. udostępnione na Stronie internetowej Wynajmującego:

- 1) Załącznik nr 3 „Zestawienie nakładów Najemcy poniesionych na nieruchomość”;
- 2) Załącznik nr 6 „Regulamin wystawiania i przysyłania faktur w formie elektronicznej przez Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.”;
- 3) Załącznik nr 7 „Warunki korzystania ze środowiska dla Najemców nieruchomości zlokalizowanych na terenach należących do Zarządu Morskiego Portu Gdańsk S.A.”;
- 4) Załącznik nr 8 „Ogólne zasady dostawy i rozliczeń nośników energii elektrycznej, ciepłej, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz usług teleinformatycznych”;
- 5) Załącznik nr 9 „Zasady wykonywania inwestycyjnych robót budowlanych w obiekcie oraz na nieruchomości gruntowej ZMPG S.A.”;
- 6) Załącznik nr 10 „Wytyczne dotyczące szkód”;
- 7) Załącznik nr 11 „Instrukcja ruchu osobowego, materiałowego oraz pojazdów na terenach portowych ZMPG S.A.”;
- 8) Załącznik nr 18 „Regulamin Głównego Dyspozytora Portu”;
- 9) Załącznik nr 19 „Ogólne zasady korzystania z infrastruktury portowej ZMPG SA.”.

3. udostępnione na stronie internetowej: <https://www.portgdansk.pl/polityka-prywatnosci/>:

- 1) Załącznik nr 17 „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów”.