

UMOWA NAJMU
nr SRH - 233/N/.../2024

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, o kapitale zakładowym: 2.109.250,00 zł wpłacony w całości, e-mail: info@portgdansk.pl, w dalszej treści określaną jako „**Wynajmujący**”, w imieniu której działa:

- a);
- b);

a

- 2)
.....
.....
w dalszej treści określaną jako „**Najemca**”, w imieniu której działają:

- a);
- b);

Osoby uprawnione do reprezentacji Najemcy i Wynajmującego, powołujące się w tej mierze na – według ich oświadczeń – informację z rejestru przedsiębiorców KRS, oddającą aktualny na dzień zawarcia Umowy sposób reprezentacji Najemcy i Wynajmującego.

Strony po negocjacjach 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 położoną w Gdańsku przy ul. Oliwskiej o łącznej powierzchni **2.398,00 m²**, zlokalizowaną na części działki nr 102/2, obręb nr 46 dla których Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00076936/6.

Lokalizację Przedmiotu Najmu przedstawia Załącznik nr 1 i Załącznik nr 1A;

- 2) **Eksplotacja** oznacza czynności wykonywane na Przedmiocie Najmu przez Najemcę w ramach zwykłej działalności przedsiębiorstwa polegające wyłącznie na [...]¹, z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej ze składowaniem, przeładowywaniem i obrotem:

- a) towarami nadmiernie pyłącymi poza granice Przedmiotu Najmu utrudniającymi funkcjonowanie innych podmiotów gospodarczych w rejonie Przedmiotu Najmu,
- b) gazów, ropy naftowej i produktów naftowych zaliczanych do I klasy, II klasy, III klasy według § 2 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie,
- c) pierwiastków promieniotwórczych;

- 3) **Czynsz** oznacza sumę następujących składników:
 - a) Opłaty Stałej, o której mowa bliżej w § 6 ust. 1 pkt 1),
 - b) Opłaty Dodatkowej, o której mowa bliżej w § 6 ust. 1 pkt 2) oraz § 7;
 - 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 Eksploatację;
 - 6) **Rozwiązanie Umowy** oznacza ustanie obowiązywania Umowy z woli Strony w przypadkach określonych w Umowie lub przez Strony, przed upływem czasu oznaczonego, na który została zawarta;
 - 7) **Wygaśnięcie Umowy** oznacza ustanie obowiązywania Umowy wraz z upływem okresu obowiązywania Umowy;
 - 8) **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;
 - 9) **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego** oznacza Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nowy Port nr 0402 w mieście Gdańsku, zatwierdzony uchwałą nr XXXVI/1153/01 Rady Miasta Gdańska z dnia 21 czerwca 2001 r., który obejmuje kartę terenu nr 006-42 i wyznacza dla Przedmiotu Najmu funkcję portową wraz z akwatoriami dopuszczalność funkcji wolnego obszaru celnego
 - 10) **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;
 - 11) **Polisa Ubezpieczeniowa** oznacza dokument umowy lub polisy ubezpieczenia lub inny dokument wystawiony przez ubezpieczyciela potwierdzający zawarcie ubezpieczenia z wskazaniem zakresu ubezpieczenia i sum gwarancyjnych zgodnie z wymaganiami określonymi w Umowie;
 - 12) **Strona internetowa Wynajmującego** oznacza stronę internetową pod adresem: www.portgdansk.pl/biznes/tereny-inwestycyjne/, dla Załącznika nr 8 oznacza stronę internetową pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/biznes/uslugi/media/>, zaś dla „Klauzuli informacyjnej dotyczącej przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów” stanowiącą Załącznik nr 5, oznacza stronę internetową pod adresem <https://www.portgdansk.pl/polityka-prywatnosci/#kontrahenci>;
 - 13) **Sila Wyższa** oznacza zdarzenie zewnętrzne (niezależne od Stron), niemożliwe do przewidzenia przez Strony, którego następstwa są niemożliwe do zapobieżenia;
 - 14) **Strony** oznacza Wynajmującego i Najemcę razem;
 - 15) **Strona** oznacza Wynajmującego i Najemcę osobno.
2. W Umowie, o ile Strony nie postanowiły inaczej:
- 1) tytuły poszczególnych §§ 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 nowowprowadzonych 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.
3. Strony wspólnie uczestniczyły w sporządzeniu Umowy, a w przypadku jakichkolwiek dwuznaczności lub wątpliwości, co do jednogłośnego zamiaru Stron lub interpretacji Umowy, Umowa będzie uważana za sporządzoną wspólnie przez Strony, a fakt, że autorstwo któregośkolwiek z postanowień Umowy przypisuje się którejkolwiek ze Stron nie będzie skutkował przyjęciem jakichkolwiek założeń, przypuszczeń, zasad dotyczących interpretacji lub zasad dotyczących ciężaru dowodu.

§ 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 Czyny 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 Eksploatacji. Najemca przy wykonywaniu swojego prawa zobowiązuje się powstrzymać 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, szkodą 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 wykaz obiektów budowlanych i urządzeń zlokalizowanych na Przedmiocie Najmu, oddanych w najem wraz z opisem ich stanu technicznego w terminie 30 dni od dnia zawarcia Umowy. 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 (słownie: 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 któregokolwiek 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 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, jak również Przedmiot Najmu nie jest przedmiotem toczącego się postępowania wywłaszczeniowego, podziałowego, scaleniowego lub postępowania o podobnym charakterze, mogących mieć wpływ na realizację Umowy;
 - 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*”, stanowiąca Załącznik nr 5, umieszczona jest na Stronie internetowej Wynajmującego.
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 Eksploatacji;
 - 2) znane mu są warunki techniczne i eksploatacyjne na obszarze Przedmiotu Najmu oraz na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku;
 - 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;
 - 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 jakiejkolwiek 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 niżej wymienionych okoliczności (zdarzeń) 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) posiada wszelkie wymagane Prawem zgody, pozwolenia i zezwolenia, które są niezbędne do wykonywania działalności określonej w Umowie;
- 9) 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 16 - 18, z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną z winy umyślnej. Najemca zrzeka się roszczenia o obniżenie Czynszu z tego tytułu;
- 10) został poinformowany przez Wynajmującego, że w obrębie Przedmiotu Najmu występują przekroczenia dozwolonego poziomu hałasu i w związku z tym Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych na skutek wprowadzenia rozwiązań przeciwhałasowych;
- 11) klauzulę informacyjną pod nazwą: „*Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów*”, stanowiącą Załącznik nr 5 udostępniony na Stronie internetowej Wynajmującego;
- 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*”, stanowiącą Załącznik nr 5 udostępnionym na Stronie internetowej Wynajmującego;
- 13) został poinformowany przez Wynajmującego oraz akceptuje, że w rejonie Nabrzeża Oliwskiego planowana jest realizacja projektu „Modernizacja II-ej Lini N. Oliwskiego i N. Ziółkowskiego” polegającego na modernizacji dróg i placów a w trakcie realizacji wyżej wymienionej inwestycji mogą wystąpić czasowe ograniczenia w dostępie 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 nie później niż 7 (siedem) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami, w formie dokumentowej pod rygorem nieważności, w związku z tym Najemca 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 niniejszym punkcie;

- 14) 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 udostępnionym na Stronie internetowej Wynajmującego.
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, konserwacji oraz remontów w celu utrzymania w stanie niepogorszonym, zgodnie z Prawem i Załącznikiem nr 2, z uwzględnieniem realizacji Inwestycji, Eksploatacji, zmian będących następstwem normalnego zużycia, zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisów Prawa;
 - 2) utrzymywania w stanie niepogorszonym, konserwacji oraz remontów obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych istniejących lub wybudowanych w granicach Przedmiotu Najmu przez Najemcę lub na jego zlecenie;
 - 3) przystosowania Przedmiotu Najmu do Eksploatacji zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa;
 - 4) używania Przedmiotu Najmu w sposób zgodny z jego cechami, nieprzekraczania dopuszczalnych nośności placów i dróg, odpowiedniego zabezpieczenia w miejscach przebiegu sieci kablowych podziemnej infrastruktury portowej określonej w Załączniku nr 1A, z zastrzeżeniem, że Najemca przejmuje na siebie odpowiedzialność za uszkodzenia Przedmiotu Najmu wywołane swoim działaniem. W przypadku stwierdzenia udokumentowanych uszkodzeń Przedmiotu Najmu powstałych na skutek działania Najemcy lub na skutek działania lub zaniechania jakiejkolwiek osoby trzeciej działającej na rzecz lub zlecenie Najemcy do niezwłocznego lecz nie później niż w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty pisemnego wezwania Wynajmującego usunięcia powstałego uszkodzenia ponosząc wszystkie koszty z tym związane;
 - 5) utrzymywania Przedmiotu Najmu w nieustannej zdolności eksploatacyjnej, w szczególności do:
 - a) całorocznego sprzątania 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;
 - 6) Najemca zobowiązuje się, że Eksploatacja oraz inna działalność Najemcy, jak również działania lub zaniechania nie utrudniają jakimkolwiek swoim zachowaniem, lub zachowaniem

osób trzecich działających na jego zlecenie, lub w jego imieniu możliwości korzystania z dróg w tym dróg ogólnodostępnych i ewakuacyjnych oraz układu torów kolejowych w rejonie Przedmiotu Najmu i zapewni ich nieustanną przejezdność 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 oraz 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;

- 7) utrzymywania Przedmiotu Najmu we właściwym porządku, przechowywania rzeczy w przeznaczonych do tego miejscach oraz do gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z Prawem, w szczególności z Ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, jak również wykonywania postanowień zawartych w Załączniku nr 7 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;
- 8) niezwłocznego informowania, zgodnie z Załącznikiem nr 10 zamieszczonym na Stronie internetowej Wynajmującego, 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 i 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 terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;
- 9) zapewnienia odwodnienia i prawidłowej gospodarki wodami opadowymi na Przedmiocie Najmu poprzez odprowadzanie ścieków deszczowych do kanalizacji zgodnie z warunkami technicznymi, pozwoleniami wodno-prawnymi i Prawem;
- 10) 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, infrastruktura wskazana w Załączniku nr 1A w trakcie Eksploatacji lub niewłaściwego ich zabezpieczenia, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego przywrócenia danego elementu instalacji lub urządzenia technicznego do sprawności i stanu pierwotnego, nie później niż w terminie wskazanym pisemnie pod rygorem nieważności przez Wynajmującego;
- 11) korzystania z zasilania i odprowadzenia z/do sieci zgodnie z umowami i określonymi w nich warunkami technicznymi na dostawę lub odbiór mediów, zawartymi z Wynajmującym.

Szczegółowe warunki przyłączenia i zasilania zostaną określone na podstawie wniosków zawierających zapotrzebowanie na poszczególne media zgodnie z Załącznikiem nr 8 zamieszczonym na Stronie internetowej Wynajmującego. Najemca będzie ponosił koszty energii elektrycznej za oświetlenie Przedmiotu Najmu za pomocą słupów oświetleniowych, zlokalizowanych na terenie Przedmiotu Najmu lub przy jego granicach na podstawie umowy na dostawę energii elektrycznej. Utrzymanie i eksploatacja oświetlenia na słupach wraz z kablem zasilającym te słupy pozostaje w obsłudze Wynajmującego. Najemca ma obowiązek zapewnić służbom Wynajmującego dostęp i możliwość wykonania obsługi lub napraw. W przypadku uszkodzenia słupów oświetleniowych lub ich zasilania przez Najemcę, będzie on zobowiązany do pokrycia kosztów naprawy;

- 12) realizacji przewidzianych Prawem obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska, w tym obowiązków określonych w Załączniku nr 4 dostępnym na Stronie internetowej Wynajmującego, 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.;
- 13) zapewnienia ochrony mienia dotyczącego Przedmiotu Najmu zgodnie z Prawem;
- 14) przestrzegania zasad określonych w Załączniku nr 11 zamieszczonym na Stronie internetowej Wynajmującego;
- 15) w zakresie przewidzianym przez obowiązujące przepisy Prawa Najemca ponosi odpowiedzialność za prowadzoną działalność, która narusza przepisy o ochronie środowiska, w tym określonych w Załączniku nr 7 zamieszczonym na Stronie internetowej Wynajmującego. 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.;
- 16) umożliwienia służbom technicznym Wynajmującego i/lub podmiotom działającym na jego zlecenie oraz służbom ratowniczym swobodnego i nieodpłatnego dostępu do Przedmiotu Najmu i/lub możliwości przejazdu przez jego teren, w przypadku awarii, katastrof lub konieczności wykonania przez Wynajmującego przeglądów bądź prac remontowych, modernizacyjnych czy inwestycyjnych dotyczących obiektów, urządzeń, instalacji i infrastruktury Wynajmującego znajdujących się w obrębie Przedmiotu Najmu lub w jej sąsiedztwie, jak również w przypadku konieczności przejazdu przez Przedmiot Najmu służb ratowniczych i z tego tytułu Najemcy nie przysługują żadne roszczenia, w szczególności roszczenie o dodatkowe wynagrodzenie. Wynajmujący zobowiązuje się wykonywać powyższe uprawnienie w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy. Najemca nie może odmówić Wynajmującemu dostępu do Przedmiot Najmu;
- 17) zapewnienia Wynajmującemu i pisemnie upoważnionym przez niego podmiotom dostępu do Przedmiotu Najmu w zakresie i terminach uzgodnionych przez Strony w celu realizacji planowanych projektu, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 13 Umowy i z tego tytułu Najemcy nie przysługują żadne roszczenia, w szczególności roszczenie o dodatkowe wynagrodzenie, o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w § 3 ust. 2 pkt 13 Umowy, 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;
- 18) umożliwienia Wynajmującemu przeprowadzania w obecności właściwie umocowanego przedstawiciela Najemcy kontroli dla sprawdzenia, czy Najemca należyście wypełnia swoje zobowiązania wynikające z Umowy. Kontrola powinna mieć miejsce, w zwyczajowo

przyjętych godzinach pracy przedsiębiorstwa Najemcy, co nie ma zastosowania w wypadkach nagłych, groźących 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. Wynajmujący zastrzega sobie prawo, do przeprowadzania w każdym czasie, kontroli bieżącej obiektów podlegających obowiązkowej ochronie, znajdujących się na Przedmiocie Najmu, wymienionych w art. 5 ust. 2 pkt 5 Ustawy o ochronie osób i mienia oraz art. 3 Ustawy o zarządzaniu kryzysowym przez wskazanych operatorów obiektów i inspektorów Wynajmującego;

- 19) zabezpieczenia elementów infrastruktury portowej w szczególności elektroenergetycznej telekomunikacyjnej, kanalizacyjnej wraz z kablami światłowodowymi i telefonicznej przed uszkodzeniem oraz udostępnienia obiektów w przypadku prowadzenia prac inwestycyjnych lub remontowych. Najemca będzie zobowiązany do ponoszenia kosztu oświetlenia Przedmiotu Najmu.
3. W granicach Przedmiotu Najmu znajduje się naziemna jak i podziemna czynna infrastruktura należąca do Wynajmującego, z której Najemca będzie mógł korzystać w ramach Eksploatacji, z tym zastrzeżeniem, że korzystanie z instalacji będzie musiało uwzględniać postanowienia umów zawartych z dostawcami mediów lub usług w każdym wypadku, w którym zawarcie takiej dodatkowej umowy będzie wymagane.
4. 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 niezwłocznie, jednak w terminie nie krótszym niż 14 (słownie: czternastu) 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 (słownie: czternastu) dni od daty doręczenia Najemcy faktury VAT przez Wynajmującego.

§ 5

Inwestycja oraz inne prace budowlane

1. Wszelkie nakłady, które Najemca miałby ponieść na Przedmiocie Najmu w okresie obowiązywania Umowy, wymagają każdorazowo uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zasady wykonywania inwestycyjnych robót budowlanych zostały określone w Załączniku nr 9 zamieszczonym na stronie internetowej Wynajmującego.
2. 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.
3. Do dnia 10 (słownie: dziesiątego) stycznia każdego roku kalendarzowego Najemca zobowiązuje się do doręczania Wynajmującemu w formie pisemnej pod rygorem nieważności kompletnego zestawienia wszystkich nakładów poniesionych przez Najemcę na Przedmiocie Najmu, według stanu na dzień 1 (słownie: pierwszego) 1 stycznia danego roku kalendarzowego, przy czym za datę doręczenia zestawienia rozumie się dokonanie doręczenia w formie elektronicznej co skutkuje

uznaniem, iż w/w termin został zachowany. Zestawienie to zawierać będzie co najmniej dane wskazane w Załączniku nr 3 do Umowy.

4. 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 Przedmiocie 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.
5. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych w ust. 3 lub 4, pomimo otrzymania wezwania wzywającego Najemcę do wykonania określonego obowiązku w dodatkowym terminie 5 dni, 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) Opłaty Stałej w wysokości obliczanej jako iloczyn stawki [...] ([...])² złotych netto miesięcznie za jeden metr kwadratowy powierzchni Przedmiotu Najmu;
 - 2) Opłaty Dodatkowej w wysokości kwoty równej sumie wszelkich przypadających na Przedmiocie Najmu opłat publicznoprawnych lub cywilnoprawnych poniesionych przez Wynajmującego, w tym opłat od gruntów, budynków lub budowli, włącznie z obiektami budowlanymi nabytymi lub wybudowanymi przez Najemcę w granicach Przedmiotu Najmu, a w szczególności: kwot odpowiadających pełnej wysokości zapłaconego przez Wynajmującego podatku od nieruchomości lub podatków zastępujących podatek od nieruchomości oraz zapłaconych przez Wynajmującego opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub opłat zastępujących tę opłatę.
2. Czynsz będzie płatny na następujących warunkach:
 - 1) Opłata Stała płatna jest miesięcznie, z góry w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury zgodnie z obowiązującymi przepisami za bieżący miesiąc kalendarzowy;
 - 2) Opłata Dodatkowa płatna jest przez Najemcę miesięcznie z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury zgodnie z obowiązującymi przepisami. Część Opłaty 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. Na żądanie Najemcy, zgłoszone nie wcześniej niż w dniu doręczenia mu faktury, Wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia Najemcy w terminie 14 dni dokumentów źródłowych wykazujących poniesienie lub obowiązek poniesienia przez Wynajmującego na rzecz właściwych organów lub uprawnionych podmiotów należności składających się na Opłatę Dodatkową w zakresie objętym przedmiotową fakturą. Wymogi dotyczące Opłaty Dodatkowej określają szerzej postanowienia § 7 Umowy.
3. O dotrzymaniu terminu płatności przez Najemcę jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego decyduje data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

4. 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.
5. Czynsz nie zawiera opłat eksploatacyjnych w szczególności opłat za energię elektryczną, ciepłą, wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych i inne media, łączy teletechniczne, które będą rozliczane w oparciu o oddzielne umowy zawarte z Wynajmującym zgodnie z Załącznikiem nr 7. Najemca jest zobowiązany do pokrycia wszelkich opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z Przedmiotu Najmu.
6. Opłata Stała podlegać będzie 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 (słownie: stu). Zmiana Opłaty Stałej z tytułu waloryzacji nie stanowi zmiany warunków Umowy i wymaga dla swej ważności jedynie doręczenia Najemcy pisemnego pod rygorem nieważności zawiadomienia o zmianie wysokości Opłaty. Wysokość Opłaty Stałej zwaloryzowana przez Wynajmującego w powyższy sposób będzie obowiązywać od dnia 1 (słownie: pierwszego) stycznia każdego roku kalendarzowego niezależnie od daty doręczenia Najemcy zawiadomienia o dokonaniu takiej waloryzacji. Strony postanawiają, że do czasu określenia nowej, zwaloryzowanej wysokości Opłaty Stałej, 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. Pierwsza waloryzacja Opłaty Stałej obowiązuje od dnia 1 stycznia 2025 roku.
7. 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.
8. Czynsz i inne należności wynikające z Umowy będą należne Wynajmującemu do daty faktycznego zwrotu Przedmiotu Najmu Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zgodnie z postanowieniami § 10.
9. Strony postanawiają, że Wynajmujący ma prawo do zarachowania jakichkolwiek świadczeń pieniężnych spełnianych przez Najemcę na poczet najdawniej wymagalnego świadczenia, niezależnie od wskazania przez Najemcę, którego okresu lub którego spełniane przez Najemcę świadczenie pieniężne miałyby dotyczyć.
10. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kwotą Opłaty Stałej Czynszu powiększoną o 200 % (słownie: dwieście procent) za każdy miesiąc, w przypadku korzystania z Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z postanowieniami określonymi § 14.
11. Jeżeli Najemca nie zapłaci Czynszu lub innych należności wynikających z Umowy w uzgodnionych terminach, Wynajmujący będzie uprawniony do naliczania i pobierania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
12. 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 Przedmiocie Najmu. Najemca zobowiązuje się do naprawienia szkody, w tym zwrotu wszelkich kosztów lub wydatków poniesionych przez Wynajmującego w związku z powyższym.

13. Wszelkie niewymienione w niniejszym § opłaty i obciążenia związane z Przedmiotem Najmu, wynikające z przepisów Prawa, pokrywa Najemca przez cały okres trwania Umowy, 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 150.000,00 (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy 00/100) złotych. 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.
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.

§ 7

Oplata Dodatkowa

1. Wynajmujący będzie ustalać wysokość Opłaty Dodatkowej obciążającej Najemcę z uwzględnieniem zestawienia informacji udzielonych przez Najemcę w trybie § 5 ust. 3 i 4.
2. Jeżeli w czasie trwania Umowy zostaną wprowadzone lub będą miały zastosowanie obciążające Wynajmującego świadczenia o charakterze publicznoprawnym lub cywilnoprawnych, 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, 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 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 niezwłocznego udzielenia takich informacji nie później niż w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od wezwania przez Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, 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. 3 i 4, na pierwsze

wezwanie Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do niezwłocznego, nie później niż w terminie 7 (słownie: siedmiu) 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 Przedmiocie 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 5 (słownie: pięciu) lat, licząc od dnia zawarcia Umowy.

§ 9

Rozwiązanie Umowy

1. Wynajmujący może Rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, 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 na rzecz Wynajmującego wynikających z Umowy przewyższa wysokość Czynszu za dwa pełne miesiące płatności. Przed Rozwiązaniem Umowy z powodu określonego w zdaniu poprzedzającym, Wynajmujący jest zobowiązany do zawiadomienia Najemcy na piśmie o zamiarze Rozwiązania Umowy, wskazując w zawiadomieniu ostateczny termin 14 (słownie: czternastu) dni od dnia doręczenia, 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 ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku rażącego naruszenia warunków Umowy polegającego na:
 - 1) celowym złożeniu nieprawdziwych oświadczeń, o których mowa w § 3 ust. 2;
 - 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) nie zawarciu umowy lub nieprzedstawieniu dowodu przedłużenia lub zawarcia przez Najemcę nowej umowy ubezpieczenia OC zgodnie z zasadami określonymi w § 12;
 - 5) uporczywym naruszaniu przez Najemcę jego istotnych obowiązków Umownych. Uporczywe naruszanie istotnych obowiązków Umownych oznacza każde zawinione naruszenie istotnych obowiązków Umownych pomimo dwukrotnego wezwania Najemcy do zaprzestania naruszeń i bezskutecznego upływu wyznaczonych mu w tym celu terminów.
3. Najemcy przysługuje prawo do Rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku:

- 1) wszczęcia z Przedmiotu Najmu egzekucji sądowej, administracyjnej;
 - 2) gdy Przedmiot Najmu stał się przedmiotem postępowania zabezpieczającego, administracyjnego, arbitrażowego, sądowego, wywłaszczeniowego, podziałowego, scaleniowego lub postępowania o podobnym charakterze.
4. Przed Rozwiązaniem Umowy z przyczyn określonych w ust. 2 pkt 1 - 4 powyżej, Wynajmujący jest zobowiązany wezwać Najemcę, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, do naprawienia danego naruszenia w odpowiednim terminie, nie krótszym niż 30 (słownie: trzydzieści) dni od daty doręczenia Najemcy pisemnego pod rygorem nieważności wezwania pod rygorem Rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
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 (słownie: trzydzieści) dni od daty doręczenia Wynajmującemu pisemnego pod rygorem nieważności wezwania pod rygorem Rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 10

Skutki Wygaśnięcia Umowy lub Rozwiązania Umowy

1. W przypadku Rozwiązania Umowy, a także w przypadku Wygaśnięcia Umowy, Najemca wyda Wynajmującemu Przedmiot Najmu na zasadach wskazanych w § 11 ust. 1 i 2. 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, o którym mowa w § 2 ust. 4 w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki, pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszy substancji Przedmiotu Najmu czy nie zmieni jego przeznaczenia i charakteru, nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 14 (słownie: czternastu) 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 jego przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 14 (słownie: czternastu) 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 jego przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 14 (słownie: czternastu) 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 (słownie: czternastu) dni od daty doręczenia Najemcy dokumentu księgowego 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 Czynszu w wysokości zwiększonej o 200 % (słownie: dwieście procent) 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 niniejszym §. 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 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.
7. W celu uniknięcia wątpliwości postanowienia Umowy, które ze względu na swój charakter winny pozostać w mocy po Wygaśnięciu Umowy lub Rozwiązaniu Umowy, pozostają ważnymi i egzekwowalnymi zobowiązaniami Stron, niezależnie od takiego Wygaśnięcia Umowy lub Rozwiązania Umowy. W szczególności jakiegokolwiek Wygaśnięcia Umowy lub Rozwiązania

Umowy nie ma wpływu na zobowiązania Stron zgodnie z § 6, § 9, § 10, § 15 lub zobowiązania do zachowania poufności zgodnie z § 16 ust. 1.

§ 11

Zwrot Przedmiotu Najmu

1. Po Wygaśnięciu Umowy lub Rozwiązaniu Umowy Przedmiot Najmu zostanie zwrotnie wydany Wynajmującemu przez Najemcę zgodnie z postanowieniami niniejszego § oraz § 10 na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
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 (słownie: siedem) dni przed tym terminem. W przypadku odmowy wydania Przedmiotu Najmu przez Najemcę, Wynajmujący jest uprawniony do podjęcia i udokumentowania odpowiednich czynności (w szczególności do jednostronnego sporządzenia i podpisania odpowiedniego protokołu), zaś Najemca uznaje się za związany treścią sporządzonego jednostronnie protokołu. Najemca niniejszym upoważnia Wynajmującego do objęcia w posiadanie po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy całego Przedmiotu Najmu oraz podjęcia wszelkich działań faktycznych według uznania Wynajmującego lub dokonania czynności prawnych według uznania Wynajmującego (w tym takich, których drugą stroną będzie Wynajmujący), jakie okażą się niezbędne dla zrealizowania powyższego celu. Ze względu na treść stosunku prawnego będącego podstawą powyższego pełnomocnictwa, Najemca zrzeka się uprawnienia do odwołania tego pełnomocnictwa.
3. W przypadku, gdyby Najemca nie zwrócił Przedmiot Najmu w wyznaczonym terminie, Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznie na rzecz Wynajmującego tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu kwoty Czynszu w wysokości zwiększonej o 200 % (słownie: dwieście procent) od dnia następującego po wyznaczonym terminie zwrotu Przedmiotu Najmu do momentu faktycznego zwrotu Przedmiot 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, Polisy Ubezpieczeniowej odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i posiadania mienia na Przedmiot Najmu, która obejmować winna swoim zakresem:
 - 1) sumę gwarancyjną nie niższą niż 5.000.000 (słownie: pięć milionów i 00/100) złotych 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) OC 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 za szkody spowodowane przez wózki widłowe lub inne pojazdy wolnobieżne, niepodlegające 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;
 - 6) szkody wyrządzone przez podwykonawców do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 7) odpowiedzialność cywilną za produkt do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 8) odpowiedzialność cywilną za szkody w podziemnych instalacjach - odpowiedzialność 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 - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 10) czyste straty finansowe - dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 20 % 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. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu oryginał lub kopię poświadczoną przez Najemcę za zgodność z oryginałem każdej Polisy Ubezpieczeniowej, o jakiej mowa w niniejszym §, w ciągu 14 (słownie: czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy oraz utrzymywać i przedstawiać bez wezwania ubezpieczenie przez cały okres trwania Umowy i tym samym oświadcza, że będzie kontynuował Polisy Ubezpieczeniowe przez cały okres realizacji 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 (słownie: siedmiu) dni od dnia otrzymania uwag Wynajmującego. Po bezskutecznym upływie tego terminu Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do zawarcia Polisy Ubezpieczeniowej na warunkach nie gorszych niż wskazanych w niniejszym § na koszt Najemcy na okres do 12 (słownie: dwunastu) miesięcy, bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody sądu. Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów związanych z zawarciem Polisy Ubezpieczeniowej w terminie 14 (słownie: czternastu) dni.
5. Najemca, zobowiązany jest przestrzegać obowiązków wynikających z zawartych Polis Ubezpieczeniowych oraz OWU stanowiących podstawę zawartych polis.
6. 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 lub udziału własnego, Najemca zobowiązuje się pokryć kwotę franszyzy lub udziału własnego we własnym zakresie.
7. Wszystkie koszty związane z zawarciem, posiadaniem, przedstawieniem Wynajmującemu dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia oraz opłacaniem składek ubezpieczeniowych obciążają Najemcę.

8. 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 inwestycji 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.
9. 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 Polis Ubezpieczeniowych:
- 1) Polisy Ubezpieczeniowej wszystkich ryzyk budowy / montażu (CAR/EAR). Polisa Ubezpieczeniowa CAR/EAR obejmować winna swoim zakresem rodzaj i charakter prac wykonywanych na terenie Przedmiotu Najmu, przy czym:
 - a) jako ubezpieczeni w umowie ubezpieczenia wskazani zostaną: Wynajmujący, Najemca, wykonawca, podwykonawcy lub inne firmy zatrudnione przez ubezpieczającego przy realizacji umowy oraz wszystkie inne podmioty uczestniczące w realizacji inwestycji, jeżeli mają podpisane stosowne umowy, a wartości ich prac ujęte są w zgłoszonej wartości umowy,
 - 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.
 - 2) Polisę Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, przy czym:
 - a) jako ubezpieczeni w Polisie Ubezpieczeniowej wskazany zostanie wykonawca Inwestycji,
 - b) suma gwarancyjna określona w Polisie Ubezpieczeniowej odpowiedzialności cywilnej będzie nie niższa niż 30% wartości netto realizowanej inwestycji 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, 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.
10. Wynajmujący dopuszcza możliwość, aby osoba trzecia, której Najemca powierzył wykonanie Inwestycji lub prac budowlanych lub budowlano-montażowych na Nieruchomości posiadała zamiast Najemcy Polisę Ubezpieczeniową określone w ust. 4 pkt 1) i 4 pkt 2).
11. Niezależnie od powyższych obowiązków, jeżeli w toku obowiązywania Umowy powstanie urządzenie lub budynek trwale związany z Przedmiotem Najmu, Najemca zobowiązany jest do zawarcia Polisy Ubezpieczeniowej 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 wg 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.
12. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu oryginał lub kopię poświadczoną przez Najemcę za zgodność z oryginałem Polisy Ubezpieczeniowej, 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 (słownie: siedmiu) dni od dnia rozpoczęcia prac budowlanych lub budowlano-montażowych na Nieruchomości oraz każdej Polisy Ubezpieczeniowej o jakiej mowa w ust. 6 niniejszego §, w ciągu 7 (słownie: siedmiu) 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 Polisę Ubezpieczeniową 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 (słownie: siedmiu) 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 (słownie: dwunastu) miesięcy, bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody sądu. Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy ubezpieczenia w terminie 14 (słownie: czternastu) dni.

13. Wszelkie odstępstwa od powyższego zakresu muszą być każdorazowo, pisemnie zaakceptowane przez 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 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 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 (słownie: trzydziestu) 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 jakiejkolwiek formie w używanie Przedmiotu Najmu lub jego części osobie trzeciej bez 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.
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. Każda ze Stron zobowiązuje się do zachowania w poufności faktu zawarcia, 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 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 państwowej.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. 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.
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 któregośkolwiek 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 (słownie: dwadzieścia jeden) dni od daty doręczenia pisemnego wezwania pod rygorem Rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

5. W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień Umowy okaże się nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia będą nadal ważne i wiążące, a strony dokonają zmiany Umowy lub zawrą odpowiednie porozumienie, które będzie ważne i skuteczne oraz odzwierciedlać będzie intencję i wolę Stron wyrażoną w Umowie, a także jej cel ekonomiczny.
6. Umowa zastępuje, w zakresie objętym jej przedmiotem, wszelkie poprzednie porozumienia, ustalenia i umowy między Stronami niezależnie od ich formy.
7. Wszelkie ewentualne spory wynikające z Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo ze względu na siedzibę Wynajmującego sądowi powszechnemu.
8. 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 następujące adresy:
 - 1) **Wynajmujący:** ul. Zamknięta nr 18, 80-955 Gdańsk, email: info@portgdansk.pl;
 - 2) **Najemca:**
9. 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.
10. Umowa zostaje zawarta z dniem złożenia ostatniego podpisu przez osobę reprezentującą Wynajmującego. Dzień zawarcia Umowy jest odnotowywany przy nazwisku reprezentanta Wynajmującego.
11. Umowa została sporządzona w 2 (słownie: dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

PODPISY

W imieniu **Najemcy**:

Podpis:

W imieniu **Wynajmującego**:

Podpis:

data zawarcia

Załączniki do Umowy:

- 1) doręczone w wersji papierowej:
 - a) Załącznik nr 1 „Mapa lokalizacyjna”,
 - b) Załącznik nr 1 A „Mapa z infrastrukturą Wynajmującego”,
 - c) Załącznik nr 2 „Ogólne zasady korzystania z majątku ZMPG”,
 - d) Załącznik nr 4 „Minimalna treść oświadczeń o poddaniu się egzekucji”;
- 2) udostępnione na Stronie internetowej: www.portgdansk.pl/biznes/tereny-inwestycyjne/:
 - a) Załącznik nr 3 „Zestawienie nakładów Najemcy poniesionych na Nieruchomość”;
 - b) Załącznik nr 6 „Regulamin wystawiania i przesyłania faktur w formie elektronicznej przez Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.”,
 - c) Załącznik nr 7 „Warunki korzystania ze środowiska dla Najemców nieruchomości zlokalizowanych na terenach należących do Zarządu Morskiego Portu Gdańsk S.A.”,
 - d) Załącznik nr 9 „Zasady wykonywania inwestycyjnych robót budowlanych w obiekcie oraz na nieruchomości gruntowej ZMPG S.A.”,
 - e) Załącznik nr 10 „Wytyczne dotyczące szkód”,
 - f) Załącznik nr 11 „Instrukcja ruchu osobowego, materiałowego oraz pojazdów na terenach portowych ZMPG S.A.”;
- 3) udostępnione na Stronie internetowej: <https://www.portgdansk.pl/biznes/uslugi/media/> :

Załącznik nr 8 „Ogólne zasady dostawy i rozliczeń nośników energii elektrycznej, ciepłej, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz usług teleinformatycznych”;
- 4) udostępnione na Stronie internetowej: <https://www.portgdansk.pl/zmpg-sa/dane-osobowe#kontrahenci>:

Załącznik nr 5 „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów”.

¹ zapis zostanie uzupełniony o informacje podane przez Oferenta;

² Wskazana stawka odpowiadać będzie stawce czynszu zgłoszonej w Przetargu