

**UMOWA NAJMU**  
**nr DH-233/N/ /202[...]**

zawarta w Gdańsku pomiędzy:

- 1) spółką pod firmą: **Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.** z siedzibą w Gdańsku (80-545), 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 w wysokości 2.109.250,00 zł wpłaconym w całości, w dalszej treści określaną jako „**Wynajmujący**”, w imieniu której działają:

a) .....

b) .....

**a**

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

a) .....

b) .....

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

Zważywszy, że:

- 1) intencją Najemcy jest najem Nieruchomości na czas oznaczony 30 lat;
  - 2) oferta Najemcy została wybrana w ramach Przetargu;
  - 2) Zarząd Wynajmującego wyraził zgodę na zawarcie Umowy i uzyskał wszystkie zgody korporacyjne wymagane do zawarcia Umowy;
  - 3) minister właściwy do spraw gospodarki morskiej wyraził zgodę na oddanie w najem Nieruchomości;
- Strony zgodnie postanawiają, zawrzeć umowę najmu na poniższych warunkach:

**§ 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) **Nieruchomość** oznacza nieruchomość gruntową zabudowaną o powierzchni **50.937,00 m<sup>2</sup>**, zlokalizowaną w Gdańsku przy ul. Ku Ujściu z dostępem do Nabrzeża Bytomskiego na którą składa się:
    - a) grunt o powierzchni 50.675,00 m<sup>2</sup> położony na części działki nr 39, obręb nr 82 dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą

nr GD1G/00060295/5;

- b) grunt o powierzchni 262,00 m<sup>2</sup> położony na części działki nr 83 w obrębie 69 dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00250793/5.

Lokalizację Nieruchomości przedstawia Załącznik nr 1 i 1A do Umowy;

- 2) **Eksplotacja** oznacza czynności wykonywane przez Najemcę w ramach zwykłej działalności przedsiębiorstwa Najemcy będącej działalnością opisaną w rejestrze Najemcy w szczególności [...]<sup>1</sup>, z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej ze składowaniem, przeładowywaniem i obrotem:
- a) towarami nadmiernie pyłącymi poza granice Nieruchomości utrudniającymi funkcjonowanie innych podmiotów gospodarczych w rejonie Nieruchomości,
  - 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,
  - d) węglem w każdej postaci;
- 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 prawo polskie, 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 Nieruchomości** oznacza gospodarcze wykorzystanie przez Najemcę Nieruchomości poprzez Eksplotację;
- 6) **Inwestycja** oznacza wykonanie przez Najemcę na jego koszt i ryzyko prac według potrzeb Najemcy niezbędnych do przystosowania Nieruchomości do Eksplotacji, opisanych w Załączniku nr 4 do Umowy<sup>2</sup>;
- 7) **Harmonogram** oznacza planowany czas realizacji poszczególnych etapów Inwestycji obejmujący m.in. terminy planowanego przeprowadzenia niezbędnych badań i ekspertyz, uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę, uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie oraz datę rozpoczęcia Eksplotacji, stanowiący Załącznik nr 5 do Umowy<sup>3</sup>;
- 8) **Okres Inwestycji** oznacza okres 5 lat, liczony od dnia wydania Nieruchomości Najemcy<sup>4</sup>;
- 9) **Droga Pożarowa** oznacza znajdującą się w granicach Nieruchomości drogę pożarową o utwardzonej nawierzchni oznaczoną na Załącznikach nr 1 i 1A do Umowy, umożliwiającą dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektów budowlanych znajdujących się w granicach Nieruchomości lub w bezpośrednim jej sąsiedztwie;
- 10) **Rozwiązanie Umowy** oznacza datę ustania obowiązywania Umowy z woli Strony w przypadkach określonych w Umowie lub Stron, przed upływem czasu oznaczonego, na który została zawarta;
- 11) **Wygaśnięcie Umowy** oznacza datę ustania obowiązywania Umowy wraz z upływem okresu obowiązywania Umowy;
- 12) **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 Nieruchomości, Eksploatacji lub określających uprawnienia bądź zobowiązania Stron;

- 13) **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego** oznacza Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Przeróbka nr 1301 w mieście Gdańsku, zatwierdzony uchwałą nr LIII/1627/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 września 2002 r., który obejmuje kartę terenu nr 011-42 i dla części Nieruchomości położonej na części działki nr 39 w obrębie 82 wyznacza funkcje przemysł, funkcje portowe, składy wymagające dostępu do nabrzeża z akwenami z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2.000,00 m<sup>2</sup>;
  - 14) **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;
  - 15) **Polisa Ubezpieczeniowa** oznacza dokument umowy lub polisy ubezpieczenia lub inny dokument wystawiony przez ubezpieczyciela potwierdzający zawarcie ubezpieczenia ze wskazaniem zakresu ubezpieczenia i sum gwarancyjnych zgodnie z wymaganiami określonymi w Umowie;
  - 16) **Strona internetowa Wynajmującego** oznacza stronę internetową pod adresem: [www.portgdansk.pl/biznes/tereny-inwestycyjne/](http://www.portgdansk.pl/biznes/tereny-inwestycyjne/), dla Załącznika nr 4 oznacza stronę internetową pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/biznes/uslugi/media/>, dla Załącznika nr 10 oznacza stronę internetową pod adresem <https://www.portgdansk.pl/polityka-prywatnosci/>, dla Załącznika nr 11 oznacza stronę internetową pod adresem: [www.portgdansk.pl/o-firmie/zgloszenia](http://www.portgdansk.pl/o-firmie/zgloszenia) zaś dla Załączników nr 16, 17 i 18 oznacza stronę internetową pod adresem <https://www.portgdansk.pl/port/dostep-do-portu/#dojazd-kolejowy-i-nbbsp-drogowy>;
  - 17) **Siła Wyższa** oznacza zdarzenie zewnętrzne (niezależne od Stron), niemożliwe do przewidzenia przez Strony, którego następstwa są niemożliwe do zapobieżenia;
  - 18) **Strony** oznacza Wynajmującego i Najemcę razem;
  - 19) **Strona** oznacza Wynajmującego i Najemcę osobno;
  - 20) **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 Nieruchomości, której kopia stanowi Załącznik nr 6 do Umowy;
  - 21) **Przetarg** oznacza Przetarg nr 11/DH/2025;
  - 22) **Zabezpieczenie** oznacza bezwarunkową nieodwracalną gwarancję bankową przenoszalną bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody i płatną na pierwsze żądanie na kwotę brutto 6.100.000,00 (słownie: sześć milionów sto tysięcy i 00/100) złotych ustanawianą zgodnie z Umową.
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. 5;

- 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 skutkowało przyjęciem jakichkolwiek założeń, przypuszczeń, zasad dotyczących interpretacji lub zasad dotyczących ciężaru dowodu.

## **§ 2**

### **Przedmiot Umowy oraz Przeznaczenie Nieruchomości**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Nieruchomość, a Najemca przyjmuje Nieruchomość w najem i zobowiązuje się płacić Czynyś oraz inne wskazane w Umowie opłaty i świadczenia na zasadach określonych w Umowie.
2. Nieruchomość może być używana 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 Nieruchomości. Immisje wynikające z działalności Najemcy nie mogą wykraczać poza granice obszaru Nieruchomości. 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 Nieruchomości bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Najemcy w ramach Umowy przysługuje niewyłączne uprawnienie do współkorzystania z:
  - 1) części Nabrzeża Bytomskiego, które w wykazie środków trwałych Wynajmującego posiada numer inwentarzowy 224-00-0019-0, na odcinku przylegającym do granic Nieruchomości oznaczonym na Załączniku nr 1 do Umowy (dalej jako: „Nabrzeże”) na warunkach określonych w Umowie;
  - 2) części torów kolejowych przebiegających w rejonie Nieruchomości, które w wykazie środków trwałych Wynajmującego posiadają numer inwentarzowy 221-00-0016-0, obejmujących tor nr 101, stanowiący czynną bocznice kolejową, zgodnie z zasadami określonymi w Umowie.
5. Najemca nie ma prawa do używania jakichkolwiek terenów lub ich części sąsiadujących z Nieruchomością bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Strony oświadczają, że Nieruchomość zostanie wydana Najemcy w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy, w którym zawarty będzie wykaz obiektów budowlanych zlokalizowanych na Nieruchomości, oddanych w najem wraz z opisem ich 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 (trzydziestu) dni od daty zawarcia Umowy, Wynajmujący ma prawo do sporządzenia oraz jednostronnego podpisania przedmiotowego protokołu. W sytuacji, kiedy przed dniem wydania

Nieruchomości Najemcy nie wykona któregokolwiek z przewidzianych Umową obowiązków jakie powinien do tego czasu wykonać, Wynajmujący uprawniony jest do wstrzymania się z wydaniem Nieruchomości Najemcy do chwili wykonania tych obowiązków. Z dniem sporządzenia oraz podpisania protokołu oraz wydania Nieruchomości 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 Nieruchomości przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego oraz prawo własności do zlokalizowanych na niej obiektów budowlanych z zastrzeżeniem że co do części Nieruchomości położonej na działce nr 83 w obrębie 69 oznaczonej jako „grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi” właścicielem jest Skarb Państwa a Wynajmujący na podstawie zawartej umowy użytkowania nr INZ3.233.107.2021.MM z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni działającym wyłącznie i na rzecz Skarbu Państwa ma prawo użytkowania przez okres 10 (dziesięciu) lat, poczynając od 15 września 2021 r. w celu zrealizowania inwestycji o której mowa w § 3 ust 2 pkt 10 Umowy. Po zrealizowaniu inwestycji Wynajmujący przeprowadzi postępowanie w sprawie ustalenia przebiegu linii brzegu dla morskich wód wewnętrznych w wyniku, którego na przedmiotowej działce stanowiącej ład ustanowione zostanie na jego rzecz prawo użytkowania wieczystego;
- 2) na mocy decyzji Prezydenta Miasta Gdańska nr WUiA-VI.6740.1231-3.2020.AB.331446 z 30.10.2020 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa wiaduktu drogowego nad torami kolejowymi linii nr 965 Gdańsk Kanał Kaszubski – Port Północny w km 1,353 w ciągu ul. Ku Ujściu” działka nr 39 w obrębie 82 uległa podziałowi na działki nr 39/1 i 39/2 w obrębie 82. Ze względu na toczące się procedury administracyjne podział działki nie został ujawniony w ewidencji gruntów i budynków. Informacja o podziale działki nie została również ujawniona w treści księgi wieczystej. Nieruchomość znajduje się w całości na terenie, który oznaczony zostanie jako działka nr 39/2 w obrębie 82. Ujawnienie podziału działki w ewidencji gruntów nie będzie miało wpływu na powierzchnię Nieruchomości;
- 3) Nieruchomość nie jest przedmiotem jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu oraz rozporządzaniu w wyniku orzeczenia jakiegokolwiek sądu;
- 4) z Nieruchomości nie jest prowadzona egzekucja sądowa ani administracyjna. Nieruchomość nie stanowi także przedmiotu postępowania zabezpieczającego, administracyjnego, arbitrażowego, sądowego, jak również Nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania wyłączeniowego, podziałowego, scaleniowego lub postępowania o podobnym charakterze, mogących mieć wpływ na realizację Umowy;
- 5) Nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek wad prawnych – roszczeń osób trzecich, które mogłyby mieć wpływ na wykonywanie przez Strony ich zobowiązań wynikających z Umowy;
- 6) zgodnie z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy;
- 7) klauzula informacyjna pod nazwą: „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów oraz monitorowaniem ruchu sieciowego”, udostępniona jest na Stronie internetowej Wynajmującego i stanowi Załącznik nr 19.

2. Najemca oświadcza, że według stanu na dzień zawarcia Umowy:

- 1) Nieruchomość jest mu znana pod względem stanu prawnego oraz stanu faktycznego i znajduje się w stanie technicznym zdatnym do umówionego użytku i realizacji Inwestycji;
- 2) znany jest mu stan prawny części Nieruchomości określonej w § 1 ust. 1 pkt 1b;
- 3) znane mu są warunki techniczne i eksploatacyjne na obszarze Nieruchomości oraz na terenie Portu Morskiego w Gdańsku;

- 4) znane mu są warunki techniczne i eksploatacyjne na akwenie morskim sąsiadującym z Nabrzeżem, w szczególności ma świadomość, że Nabrzeże ma 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 14;
- 5) wykonał analizy i badania związane z Nieruchomością, które potwierdziły możliwość prowadzenia przez Najemcę zamierzonej działalności gospodarczej w granicach Nieruchomości, na terenie Portu Morskiego w Gdańsku, zgodnie z Przeznaczeniem Nieruchomości na warunkach określonych w treści Umowy;
- 6) znane są mu postanowienia wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Nieruchomości i nie kolidują one z realizacją Inwestycji;
- 7) 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;
- 8) nie jest prowadzone przeciwko niemu jakiegokolwiek postępowanie egzekucyjne, cywilne, 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;
- 9) został poinformowany przez Wynajmującego oraz akceptuje, że w rejonie Nieruchomości w 2025 roku, przy czym okres ten może ulec przedłużeniu, prowadzone są przez Wynajmującego prace inwestycyjne dotyczące przebudowy wewnętrznego układu komunikacyjnego drogowego oraz toru kolejowego nr 101, w efekcie których zmianie ulegnie układ komunikacyjny w sąsiedztwie Nieruchomości. W trakcie realizacji wyżej wymienionej inwestycji mogą wystąpić okresowe ograniczenia i utrudnienia w korzystaniu z Nieruchomości lub jej części zgodnie z Przeznaczeniem Nieruchomości oraz okresowe ograniczenia i utrudnienia w korzystaniu z infrastruktury portowej, w tym utrudnienia dojazdu do/z Nieruchomości oraz konieczność korekty granic Nieruchomości. W trakcie robót ruch drogowy odbywać się będzie na zasadach tymczasowej organizacji ruchu oraz z uwagi na przebudowę toru kolejowego nr 101 przewidziane są tymczasowe zamknięcia, przy czym Wynajmujący zobowiązany jest uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości i infrastruktury portowej nie później niż 14 (słownie: czternaście) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a prace budowlane prowadzone będą w taki sposób aby zachowana była możliwość dojazdu do Nieruchomości. Dojazd ten winien być zorganizowany tak, aby Najemca miał możliwość prowadzenia Eksploatacji. Trasa dojazdu wyznaczona przez Wynajmującego winna zostać zaakceptowana i potwierdzona w formie pisemnej przez obydwie Strony przed przystąpieniem do realizacji planowanej inwestycji. W związku z powyższym Najemca zrzeka się roszczeń o obniżenie Czynszu ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych z tego tytułu, o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w niniejszym punkcie. Po zakończeniu budowy nowego układu komunikacyjnego może nastąpić konieczność nieznacznej korekty granic i powierzchni Nieruchomości;
- 10) został poinformowany przez Wynajmującego oraz akceptuje, że w rejonie Nieruchomości prowadzone są przez Wynajmującego w latach 2025-2026, przy czym termin ten może ulec przedłużeniu, prace inwestycyjne w ramach projektu „Rozbudowa Nabrzeża Bytomskiego”. W trakcie realizacji powyższych prac inwestycyjnych mogą wystąpić czasowe utrudnienia i ograniczenia w korzystaniu z Nieruchomości lub jej części zgodnie z Przeznaczeniem Nieruchomości oraz okresowe ograniczenia i utrudnienia w korzystaniu z infrastruktury portowej w tym brak odwodnienia terenu przy nabrzeżu do czasu zakończenia projektu oraz konieczność korekty granic Nieruchomości. Z tego powodu Najemca zobowiązany będzie do zapewnienia Wynajmującemu i pisemnie upoważnionym przez niego podmiotom swobodnego i nieograniczonego dostępu do Nieruchomości w celu realizacji wyżej wymienionych prac inwestycyjnych, przy czym dostęp ten winien być zorganizowany tak, aby Najemca miał

zachowaną możliwość prowadzenia Eksploatacji. Zakres tego dostępu powinien zostać uzgodniony i potwierdzony w formie pisemnej przez obydwie Strony przed przystąpieniem do realizacji planowanych prac inwestycyjnych. Wynajmujący zobowiązany jest uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości i infrastruktury portowej nie później niż 14 (słownie: czternaście) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W związku z powyższym Najemca zrzeka się roszczeń o obniżenie Czynszu, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych z tego tytułu o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w niniejszym punkcie;

- 11) 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 Nieruchomości mogą znajdować się:
  - 1) nakłady, obiekty budowlane, w tym liniowe, urządzenia budowlane, co do których Wynajmujący nie posiada dokumentacji budowlanej, dokumentacji projektowej lub innej dokumentacji technicznej,
  - 2) nakłady, obiekty budowlane, urządzenia budowlane, które nie zostały ujawnione,
  - 3) materiały wybuchowe, niewybuchy i inne znaleziska;
- 12) został poinformowany 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 15) – 17), z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną z winy umyślnej. Najemca zrzeka się roszczenia o obniżenie Czynszu z tego tytułu;
- 13) posiada wymagane Prawem zgody, pozwolenia i zezwolenia, które są niezbędne do wykonywania działalności prowadzonej na Nieruchomości w ramach Eksploatacji;
- 14) został poinformowany i akceptuje, że przy wjeździe w granicach Nieruchomości Wynajmujący planuje posadowienie posterunku wartowniczego. Planowaną lokalizację posterunku pokazuje Załącznik nr 1 do Umowy. W trakcie realizacji powyższych prac mogą wystąpić czasowe utrudnienia i ograniczenia w korzystaniu z Nieruchomości lub jej części zgodnie z Przeznaczeniem Nieruchomości oraz okresowe ograniczenia i utrudnienia w korzystaniu z infrastruktury portowej w tym dojazdu do/z Nieruchomości oraz konieczność korekty granic Nieruchomości. Z tego powodu Najemca zobowiązany będzie do zapewnienia Wynajmującemu i pisemnie upoważnionym przez niego podmiotom swobodnego i nieograniczonego dostępu do Nieruchomości w celu realizacji wyżej wymienionych prac, przy czym dostęp ten winien być zorganizowany tak, aby Najemca miał zachowaną możliwość prowadzenia Eksploatacji. Zakres tego dostępu powinien zostać uzgodniony i potwierdzony w formie pisemnej przez obydwie Strony przed przystąpieniem do realizacji planowanych prac. Wynajmujący zobowiązany jest uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości i infrastruktury portowej nie później niż 14 (słownie: czternaście) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W związku z powyższym Najemca zrzeka się roszczeń o obniżenie Czynszu, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych z tego tytułu o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w niniejszym punkcie;
- 15) został poinformowany i akceptuje, że w latach 2026-2027 Wynajmujący planuje przebudowę ogrodzenia zewnętrznego N/Krakowskie/N/Bytomskie o nr inw. 291-00-0052. W trakcie realizacji powyższych prac mogą wystąpić czasowe utrudnienia i ograniczenia w korzystaniu z Nieruchomości lub jej części zgodnie z Przeznaczeniem Nieruchomości oraz okresowe ograniczenia i utrudnienia w korzystaniu z infrastruktury portowej w tym dojazdu do/z Nieruchomości oraz konieczność korekty granic Nieruchomości. Z tego powodu Najemca zobowiązany będzie do zapewnienia Wynajmującemu i pisemnie upoważnionym przez niego podmiotom swobodnego i nieograniczonego dostępu do Nieruchomości w celu realizacji wyżej wymienionych prac inwestycyjnych, przy czym dostęp ten winien być zorganizowany tak, aby Najemca miał zachowaną możliwość prowadzenia Eksploatacji. Zakres tego dostępu powinien zostać uzgodniony i potwierdzony w formie pisemnej przez obydwie Strony przed przystąpieniem

do realizacji planowanych prac inwestycyjnych. Wynajmujący zobowiązany jest uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości i infrastruktury portowej nie później niż 14 (słownie: czternaście) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W związku z powyższym Najemca zrzeka się roszczeń o obniżenie Czynszu, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych z tego tytułu o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w niniejszym punkcie;

- 16) został poinformowany i akceptuje, że w 2026 r. Wynajmujący planuje wykonać prace rozbiórkowe budynku wiaty N/Bytomskie o powierzchni 1.141,50 m<sup>2</sup>, który w wykazie środków trwałych ZMPG S.A. posiada numer inwentarzowy 104-00-0066-0. W trakcie realizacji powyższych prac inwestycyjnych mogą wystąpić czasowe utrudnienia i ograniczenia w korzystaniu z Nieruchomości lub jej części zgodnie z Przeznaczeniem Nieruchomości oraz okresowe ograniczenia i utrudnienia w korzystaniu z infrastruktury portowej. Z tego powodu Najemca zobowiązany będzie do zapewnienia Wynajmującemu i pisemnie upoważnionym przez niego podmiotom swobodnego i nieograniczonego dostępu do Nieruchomości w celu realizacji wyżej wymienionych prac, przy czym dostęp ten winien być zorganizowany tak, aby Najemca miał zachowaną możliwość prowadzenia Eksploatacji. Zakres tego dostępu powinien zostać uzgodniony i potwierdzony w formie pisemnej przez obydwie Strony przed przystąpieniem do realizacji planowanych prac. Wynajmujący zobowiązany jest uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości i infrastruktury portowej nie później niż 14 (słownie: czternaście) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W związku z powyższym Najemca zrzeka się roszczeń o obniżenie Czynszu, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych z tego tytułu o ile Wynajmujący będzie przestrzegał obowiązków wymienionych w niniejszym punkcie;
- 17) został poinformowany i akceptuje, że w wyniku prowadzonych przez Wynajmującego prac inwestycyjnych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 9-10 oraz § 3 ust. 2 pkt 14-16 na terenie Nieruchomości część majątku i infrastruktury Wynajmującego oznaczona na Załączniku nr 1A i 1B do Umowy ulegnie przebudowie lub likwidacji w związku z czym po zakończeniu wszystkich wymienionych powyżej prac inwestycyjnych zostanie dokonana aktualizacja Załączników nr 1, 1A i 1B do Umowy oraz ewentualna korekta granic Nieruchomości;
- 18) został poinformowany i akceptuje, że w związku ze współfinansowaniem projektu inwestycyjnego pn. „Rozbudowa Nabrzeża Bytomskiego”, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 10 ze środków unijnych zachowana musi zostać 5 (słownie: pięć) letnia trwałość wybudowanych w ramach projektu środków trwałych co oznacza szacunkowo, że do 2035 r. nie można zmienić funkcji, pogorszyć parametrów czy zlikwidować któregoś wybudowanych w ramach projektu elementów infrastruktury;
- 19) został poinformowany i akceptuje, że część Nieruchomości o powierzchni 1.080,00 m<sup>2</sup> oznaczona na Załączniku 1C do Umowy, do dnia 27 czerwca 2026 r. jest oddana do korzystania spółce pod firmą Malteurop Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku w związku z wykonywaniem „Umowy dzierżawy nieruchomości, budowy i eksploatacji zakładu produkcji słoju, eksploatacji infrastruktury portowej oraz współpracy stron” zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr 6834/1996;<sup>5</sup>
- 20) został poinformowany i akceptuje, że część Nieruchomości o powierzchni 1.329,00 m<sup>2</sup> oznaczona na Załączniku 1C do Umowy, do dnia 13 maja 2026 r. jest oddana do korzystania spółce pod firmą PORR S.A. z siedzibą w Warszawie w związku z wykonywaniem umowy najmu nr SRH-233/N/43/2024 z przeznaczeniem na prowadzenie placu budowy w związku z realizacją prac inwestycyjnych o których mowa § 3 ust. 2 pkt 10;<sup>6</sup>
- 21) został poinformowany i akceptuje, że w granicach Nieruchomości znajdują się nieczynne tory kolejowe o długości 272,00 m, które w wykazie środków trwałych Wynajmującego posiadają numer inwentarzowy 221-00-0016-0, które Najemca może wykorzystać do prowadzonej działalności lub usunąć na własny koszt;

- 22) 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 12 udostępnionym na Stronie internetowej Wynajmującego;
  - 23) przyjmuje do wiadomości klauzulę informacyjną pod nazwą: „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów oraz monitorowaniem ruchu sieciowego”, udostępnioną na Stronie internetowej Wynajmującego, która stanowi Załącznik nr 19;
  - 24) przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący przyjmuje zgłoszenia naruszeń prawa, w tym obowiązujących u Wynajmującego regulacji wewnętrznych i standardów etycznych, dokonane przez samego Wynajmującego lub osoby działające w imieniu Wynajmującego lub na rzecz Wynajmującego, które rozpatrywane są zgodnie z Procedurą Zgłoszeń Wewnętrznych i Podejmowania Działań Następczych w Zarządzie Morskiego Portu Gdańsk S.A., stanowiącą Załącznik nr 20. Informacje dla sygnalistów, w tym o dedykowanych kanałach dla dokonania zgłoszeń umieszczono 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) przystosowania Nieruchomości do potrzeb Eksploatacji zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa;
  - 2) utrzymywania Nieruchomości we właściwym stanie technicznym, z uwzględnieniem realizacji Inwestycji<sup>7</sup>, Eksploatacji, zmian będących następstwem realizacji Umowy i normalnego zużycia, zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisów Prawa;
  - 3) utrzymywania Nieruchomości w stanie niepogorszonym, konserwacji oraz remontów obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych istniejących lub wybudowanych w granicach Nieruchomości przez Najemcę lub na jego zlecenie, w tym powstałych w ramach Inwestycji. Strony w dniu podpisania Umowy zawrą umowę o zarząd Nieruchomością, która stanowi Załącznik nr 2 do Umowy. Najemca zobowiązuje się wykonywać zobowiązania wynikające z odrębnej umowy o zarząd Nieruchomością 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 Nieruchomością;
  - 4) używania Nieruchomości w sposób zgodny z jej cechami, nieprzekraczania dopuszczalnych nośności placów, dróg i nabrzeży, odpowiedniego zabezpieczenia w miejscach przebiegu sieci podziemnej infrastruktury portowej określonej w Załączniku nr 1B, w tym zabezpieczenia studni elektroenergetycznych i teletechnicznych przed uszkodzeniem, z zastrzeżeniem, że Najemca przejmuje na siebie odpowiedzialność za uszkodzenia Nieruchomości wywołane swoim działaniem. W przypadku stwierdzenia udokumentowanych uszkodzeń Nieruchomości powstałych na skutek działania Najemcy lub na skutek działania lub zaniechania jakiegokolwiek 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 Nieruchomości w nieustannej zdolności eksploatacyjnej, w szczególności do:
    - a) całorocznego sprzątania z odpadów niezależnie od rodzaju i pochodzenia,

- b) usuwania oblodzenia lub śniegu, zapobiegania śliskości, w tym usuwania nadmiaru śniegu,
  - 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 Nieruchomości w przypadku ich zanieczyszczenia z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub osób trzecich działających na rzecz lub zlecenie Najemcy, w tym jego kontrahentów;
- 6) nieutrudniania Inwestycją i Eksploatacją oraz inną działalnością Najemcy jak również działaniem lub zachowaniem jakichkolwiek osób trzecich działających na zlecenie Najemcy lub w jego imieniu możliwości korzystania z dróg oraz układu torów kolejowych w rejonie Nieruchomości 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 Nieruchomości.
- 7) utrzymywania Nieruchomości we właściwym porządku, przechowywania rzeczy w przeznaczonych do tego miejscach oraz do gospodarowania odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach 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 30 (słownie: trzydziestu) dni od wydania Nieruchomości. W przypadku składania nowej deklaracji Najemca zobowiązuje się do przekazania jej Wynajmującemu zgodnie z zasadami opisanymi w zdaniu poprzednim. Jeżeli z uwagi na charakter prowadzonej działalności odpady, w tym komunalne nie będą wytwarzane na Nieruchomości, Najemca zobowiązuje się do złożenia oświadczenia w tym zakresie w ciągu 7 (słownie: siedmiu) dni od daty zawarcia Umowy;
- 8) 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 Nieruchomości, takich jak na przykład słupy oświetleniowe, rozdzielnice, infrastruktura wskazana w Załączniku nr 1B 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;
- 9) zapewnienia odwodnienia i prawidłowej gospodarki wodami opadowymi na Nieruchomości poprzez odprowadzanie ścieków deszczowych do kanalizacji zgodnie z warunkami technicznymi, pozwoleniami wodno-prawnymi i Prawem;
- 10) niezwłocznego informowania, zgodnie z Załącznikiem nr 10 udostępnionym na Stronie internetowej Wynajmującego, Wynajmującego i właściwych organów o wszystkich znanych mu zdarzeniach stanowiących zagrożenie Nieruchomości, 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 Nieruchomości, 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;

- 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 Nieruchomości za pomocą słupów oświetleniowych, zlokalizowanych na terenie Nieruchomości lub przy jej 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 odniesieniu do Nieruchomości, 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 punkcie;
- 13) zapewnienia ochrony mienia dotyczącego Nieruchomości zgodnie z Prawem;
- 14) przestrzegania zasad określonych w Załączniku nr 11 zamieszczonym na Stronie internetowej Wynajmującego;
- 15) umożliwienia służbom technicznym Wynajmującego lub podmiotom działającym na jego zlecenie oraz służbom ratowniczym swobodnego i nieodpłatnego dostępu do Nieruchomości lub możliwości przejazdu przez jej 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 Nieruchomości lub w jej sąsiedztwie, w razie wystąpienia konieczności uzyskania dostępu do podziemnej infrastruktury należy udostępnić Wynajmującemu dostęp do Nieruchomości i usunąć ewentualny składowany materiał, 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 Nieruchomości;
- 16) zapewnienia Wynajmującemu i pisemnie upoważnionym przez niego podmiotom dostępu do Nieruchomości w zakresie i terminach uzgodnionych przez Strony w celu realizacji planowanych projektów, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 9 i 10 oraz § 3 ust. 2 pkt 14 do 16 Umowy i z tego tytułu Najemcy nie przysługują żadne roszczenia w szczególności o obniżenie Czyszu;
- 17) umożliwienia Wynajmującemu przeprowadzenia 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, 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 Nieruchomości zgodnie z Przeznaczeniem Nieruchomości. 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 Nieruchomości, 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;

- 18) realizacji prawa do współkorzystania z części toru kolejowego nr 101 na terenie przyległym do Nieruchomości, który w wykazie środków trwałych Wynajmującego posiada numer inwentarzowy 221-00-0016-0, z zastrzeżeniem:
- 1) zachowania procedury określonej w Załączniku nr 16 dostępnym na Stronie internetowej Wynajmującego, zgodnie z którą Wynajmujący wyrazi zgodę na zawarcie przez Najemcę umowy z przewoźnikiem kolejowym w celu korzystania z udostępnionych torów kolejowych nr 101,
  - 2) stosowania się do Załącznika nr 17 i Załącznika nr 18 dostępnych na Stronie internetowej Wynajmującego,
  - 3) korzystania z usług doradcy ds. przewozu materiałów niebezpiecznych zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa w przypadku przeładunku i przewozu kolejną materiałów niebezpiecznych,
  - 4) bieżącego usuwania przez Najemcę zanieczyszczeń powstałych wskutek jego działalności z obrębu nawierzchni kolejowych oraz zgłaszania Wynajmującemu wszelkich awarii i uszkodzeń nawierzchni zagrażających bezpieczeństwu ruchu, znanych Najemcy;
- 19) należytego bieżącego na swój koszt i ryzyko, utrzymywania w sprawności operacyjnej udostępnionej części Nabrzeża Bytomskiego łącznie ze ścieżką cumowniczą, urządzeniami umożliwiającymi obsługę statków (w tym pachoły i odbojnice) oraz do ponoszenia wszelkich kosztów z tym związanych, w tym: sprzątania, usuwania oblodzenia lub śniegu, zapobiegania śliskości, naprawy uszkodzeń Nabrzeża, linii cumowniczej, linii odbojowej oraz wyposażenia Nabrzeża ( pachołów, odbojnic, drabinek, tablic DOR, reperów, stojaków na sprzęt ratunkowy wraz z uzupełnieniem braków), usuwaniem z dna zanieczyszczeń powstałych w wyniku działalności Najemcy lub jakichkolwiek osób trzecich działających na rzecz lub zlecenie Najemcy, w tym kontrahentów Najemcy, zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 14 oraz Załączniku nr 15. Najemca potwierdza i akceptuje, iż jego powyżej opisane obowiązki nie ograniczają w żaden sposób ogólnodostępności Nabrzeża, a Najemcy nie przysługuje żadne prawo wyłączności ani pierwszeństwa w korzystaniu z Nabrzeża. W przypadku powstania szkody w wyżej opisanej infrastrukturze Najemca w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie zobowiązany jest do jej naprawienia. Wynajmujący w sytuacji bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego Najemcą na usunięcie szkody uprawniony jest do naprawienia szkody na koszt i ryzyko Najemcy. Podczas Eksploatacji Nabrzeża w każdej fazie prac przeładunkowych Najemca nie może przekraczać dopuszczalnego obciążenia pasa technicznego udostępnionego odcinka Nabrzeża;
- 20) sprawdzania aktualnego dopuszczalnego zanurzenia przy Nabrzeżu, określonego przez Kapitanat Portu Gdańsk zgodnie z Atlasem Zanurzeń. Najemca korzystając z Nabrzeża powinien na bieżąco kontrolować Atlas Zanurzeń z uwagi na możliwe spłycenia i wynikające z tego tytułu ograniczenia dopuszczalnego zanurzenia statku. Zgodnie z obowiązującymi na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku przepisami Najemca zobowiązany jest każdorazowo:
- a) uzyskać zgodę Kapitanatu Portu Gdańsk na cumowanie jednostek przy Nabrzeżu,
  - b) poinformować Głównego Dyspozytora Portu o wejściu i wyjściu statku z portu,
  - c) uzyskać informację o możliwości jego cumowania przy Nabrzeżu oraz zgodę na cumowanie,
  - d) poinformować Wynajmującego o terminie cumowania statku oraz czasie prowadzenia przeładunku lub postoju jednostki przy Nabrzeżu;

W przypadku stwierdzenia spłylenia, przegłębienia lub zanieczyszczenia dna od krawędzi toru w kanale portowym do linii Nabrzeża w obrębie stanowiska przeładunkowego Nabrzeża, Wynajmujący jest uprawniony do żądania, aby Najemca niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 14 dni (słownie: czternastu) od daty otrzymania od Wynajmującego pisemnego żądania, usunął te 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 dokona usunięcia spłycenia, przegłębienia lub zanieczyszczenia dna, w wyżej opisanej sytuacji, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione z tego tytułu koszty w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty doręczenia faktury przez Wynajmującego;

- 21) działania zgodnego z politykami zrównoważonego rozwoju obowiązującymi u Wynajmującego i opublikowanymi na stronie internetowej Wynajmującego. Ponadto Najemca jest zobowiązany dostarczyć Wynajmującemu najpóźniej do końca stycznia roku następującego po zakończeniu roku obrotowego Wynajmującego wszelkie informacje niezbędne do sporządzenia przez Wynajmującego sprawozdania zrównoważonego rozwoju w rozumieniu przepisów Rozdziału 6c „Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju” Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości w wersji zmienionej Ustawą z dnia 6 grudnia 2024 r. o zmianie ustawy o rachunkowości, ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz niektórych innych ustaw;
  - 22) 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 oraz monitorowaniem ruchu sieciowego”, udostępnionej na Stronie internetowej Wynajmującego, stanowiącej Załącznik nr 19.
3. W granicach Nieruchomości znajduje się nieoddana w najem infrastruktura 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. Infrastrukturę znajdującą się w granicach Nieruchomości przedstawia Załącznik nr 1B do Umowy.
  4. W granicach Nieruchomości znajduje się Droga Pożarowa, z której Najemca będzie mógł korzystać w ramach Eksploatacji z tym zastrzeżeniem, że Eksploatacja Drogi Pożarowej może odbywać się wyłącznie z zastrzeżeniem realizacji wymogów przewidzianych Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
  5. 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: czternaście) 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. 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. Inwestycja Najemcy musi uwzględniać i być skorelowana z projektami inwestycyjnymi Wynajmującego, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 9 i 10 oraz § 3 ust. 2 pkt 14 do 16 Umowy<sup>8</sup>.

2. W ramach przyjętych przez Najemcę zamierzeń inwestycyjnych wchodzących w zakres Inwestycji Wynajmujący udziela Najemcy prawa do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy Prawo budowlane, obejmującego uprawnienie do wykonywania robót budowlanych mających na celu wyłącznie realizację Inwestycji<sup>9</sup>.
3. Wszelkie, w tym wchodzące w zakres Inwestycji<sup>10</sup>, roboty budowlane muszą być zgodne z aktualnie obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i przepisami Prawa oraz uzgodnione uprzednio pisemnie z Wynajmującym pod rygorem nieważności, z zachowaniem trybu określonego w Załączniku nr 9 udostępnionym na Stronie internetowej Wynajmującego.
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 Nieruchomości, 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 Nieruchomością o wartości [...] (słownie: [...]) złotych netto<sup>11</sup> ustalonej na dzień zakończenia Okresu Inwestycji.
7. Strony ustalają, że w terminie 14 dni od upływu Okresu Inwestycji, Najemca przedstawi w formie pisemnej zestawienie obejmujące wartość i rodzaj dokonanych w Okresie Inwestycji nakładów trwale związanych z Nieruchomością, ustalonych na dzień zakończenia Okresu Inwestycji. Wynajmujący zleci niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu wybranemu przez Wynajmującego spośród rzeczoznawców majątkowych wpisanych na listę biegłych Sądu Apelacyjnego w Gdańsku lub Warszawie sporządzenie opinii, której przedmiotem będzie ustalenie wartości dokonanych przez Najemcę w Okresie Inwestycji nakładów trwale związanych z Nieruchomością, ustalonej na dzień zakończenia Okresu Inwestycji<sup>12</sup>.
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<sup>13</sup>.

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<sup>14</sup>.
10. Wszelkie obiekty będące w budowie lub wybudowane na Nieruchomości 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 Nieruchomość, według stanu na dzień 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Zestawienie to zawierać będzie co najmniej dane wskazane w Załączniku nr 13 udostępnionym na Stronie internetowej Wynajmującego. W przypadku niewykonania tego obowiązku lub złożenia oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5.000,00 (słownie: pięć tysięcy 00/100) złotych za każdy przypadek naruszenia tego obowiązku.
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 Nieruchomość, 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 (słownie: 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 Nieruchomości Najemcy na zasadach wskazanych w Umowie. Czynsz stanowi sumę następujących składników:
  - 1) **Oplaty Stałej** w wysokości [...] (słownie: [...])<sup>15</sup> złotych netto za każdy metr kwadratowy Nieruchomości miesięcznie,
  - 2) **Oplaty Dodatkowej** w wysokości kwoty równej sumie wszelkich przypadających na Nieruchomość opłat publicznoprawnych lub cywilnoprawnych poniesionych przez Wynajmującego, w tym opłat od gruntów, budynków lub budowli, włącznie z obiektami budowlanymi wybudowanymi przez Najemcę w granicach Nieruchomości, 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,
  - 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 [...] <sup>16</sup> (słownie: [...]) za jedną tonę przeładowanego towaru i ilości ton przeładowanego towaru w obrocie morskim w relacji statek - nabrzeże, nabrzeże – statek, a w przypadku gdyby ładunek nie został dostarczony albo wysłany (nadany) drogą morską – w relacji środek transportu lądowego (kolej, samochód) - plac składowy, plac składowy- środek transportu lądowego (kolej, samochód), 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, Najemcę będzie obowiązywała stawka inwestycyjna w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent) Opłaty Stałej, przez okres 36 (słownie: trzydziestu sześciu) miesięcy począwszy od dnia protokolarnego wydania Nieruchomości<sup>17</sup>.
3. Czynnosc będzie płatny na następujących warunkach:
  - 1) Opłata Stała płatna jest miesięcznie z góry w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury za bieżący miesiąc kalendarzowy;
  - 2) Opłata Dodatkowa płatna jest przez Najemcę miesięcznie z góry, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury. Część Opłaty Dodatkowej obejmująca opłatę za użytkowanie wieczyste płatna będzie jednorazowo z góry do 15 (słownie: piętnastego) marca danego roku. Wymogi dotyczące Opłaty Dodatkowej określają szerzej postanowienia § 7 Umowy. W pierwszym roku kalendarzowym, w którym zostanie zawarta Umowa, Opłata Dodatkowa zostanie rozliczona proporcjonalnie w skali roku i płatna będzie przez Najemcę miesięcznie z góry, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury, zaś część Opłaty Dodatkowej obejmująca opłatę za użytkowanie wieczyste płatna będzie jednorazowo z góry w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury;
  - 3) Opłata Ruchoma płatna jest miesięcznie, po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego w terminie 14 (słownie: 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 lub zleceniami przewozu, doręczonymi Wynajmującemu na piśmie lub pocztą elektroniczną na adres: [glowny.dyspozytor@portgdansk.pl](mailto:glowny.dyspozytor@portgdansk.pl) w terminie do 5 (słownie: pięciu) dni roboczych od zakończenia odpowiedniego miesiąca kalendarzowego, którego dotyczy oświadczenie. Ostateczne rozliczenie tej części Czynnosc za każdy kalendarzowy rok będzie następowało 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](mailto:glowny.dyspozytor@portgdansk.pl) w terminie do 5 (słownie: pięciu) dni od zakończenia odpowiedniego roku kalendarzowego, którego dotyczy oświadczenie. Przyjmuje się, iż okresy sprawozdawcze kończą się ostatniego 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. Przeładunek rozpoczęty w miesiącu grudniu, według wskazania Najemcy będzie wliczony do roku kalendarzowego w którym przeładunek ten zostanie zakończony. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku złożenia pisemnego oświadczenia Najemcy potwierdzonego ww. dokumentami świadczącymi o wykonanym obrocie ładunkowym, Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 20.000,00 (słownie: dwadzieścia tysięcy i 00/100) złotych, za każdy przypadek naruszenia tego obowiązku;
4. O dotrzymaniu terminu płatności przez Najemcę jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego decyduje data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Wszelkie opłaty na rzecz Wynajmującego, Czynnosc 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.
6. Najemca zobowiązuje się, że minimalna masa przeładowanych ładunków drogą morską na terenie Nieruchomości, w każdym kolejnym pełnym roku kalendarzowym następującym po 3 (trzecim) pełnym roku kalendarzowym, licząc od dnia protokolarnego wydania Nieruchomości, nie będzie mniejsza niż:

- 1) 50 (słownie: pięćdziesiąt) % ilości ton, o której mowa w pkt 2 poniżej – w czwartym i piątym pełnym roku kalendarzowym, licząc od dnia protokolarnego wydania Nieruchomości;
  - 2) [...] <sup>18</sup> ton rocznie – od szóstego pełnego roku kalendarzowego, licząc od dnia protokolarnego wydania Nieruchomości.
7. W wypadku, gdyby masa przeładowanych ładunków w danym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy była mniejsza niż wskazana w ust. 6 powyżej, Najemca zobowiązuje się do uiszczenia opłaty wyrównawczej na rzecz Wynajmującego w wysokości odpowiadającej iloczynowi różnicy pomiędzy liczbą wskazanych ton rocznie a masą faktycznie przeładowanych ładunków w odpowiednim roku kalendarzowym oraz stawki Opłaty Ruchomej, powiększonej o 200 % (słownie: dwieście procent). Termin płatności opłaty wyrównawczej wynosi 21 (słownie: dwadzieścia jeden) dni od dnia zakończenia roku kalendarzowego, którego dotyczy wyrównanie. W ostatnim roku kalendarzowym obowiązywania Umowy, minimalna wielkość przeładunków będzie obliczana proporcjonalnie w skali roku.
8. Czynsz nie zawiera:
- 1) opłat eksploatacyjnych, w szczególności opłat za energię elektryczną, ciepłą, wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych i inne media, łącza teletechniczne, które będą rozliczane w oparciu o oddzielne umowy zawarte z Wynajmującym zgodnie z Załącznikiem nr 4 zamieszczonym na Stronie internetowej Wynajmującego,
  - 2) należnych opłat portowych które Najemca zobowiązany jest ponosić zgodnie z Taryfą Opłat Portowych Wynajmującego wynikającą z przepisów Prawa dostępną na stronie internetowej Wynajmującego pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/biznes/uslugi/taryfy-portowe/> oraz wszelkich innych opłat wynikających z przepisów Prawa, które to opłaty bądź równowartość tych opłat będzie ponosił Najemca.
9. 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 (słownie: stu). Zmiana stawek 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 wysokości Opłat. Wysokość Opłaty Stałej i Opłaty Ruchomej, których stawki zostaną zwaloryzowane przez Wynajmującego w powyższy sposób będzie 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 stawek 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. Pierwsza waloryzacja obowiązuje od 1 stycznia 2026 r.
10. 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.
11. 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, 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, do momentu faktycznego wydania Nieruchomości przez Najemcę.
12. Czynsz i inne należności wynikające z Umowy będą należne Wynajmującemu do daty faktycznego zwrotu Nieruchomości Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zgodnie z postanowieniami § 10 i 11.
13. Strony postanawiają, że Wynajmujący ma prawo do zachowania jakichkolwiek świadczeń pieniężnych spełnianych przez Najemcę na poczet najdawniej wymagalnego świadczenia, niezależnie

od wskazania przez Najemcę, którego okresu lub którego spełnianie przez Najemcę świadczenie pieniężne miałyby dotyczyć.

14. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kwotą Czynszu w postaci Opłaty Stałej oraz Opłaty Dodatkowej w wysokości 300 % (słownie: trzysta procent) sumy tych opłat z ostatniego pełnego miesiąca za każdy rozpoczęty miesiąc, w przypadku korzystania z Nieruchomości w sposób sprzeczny z postanowieniami określonymi w § 14.
15. W przypadku bezumownego wykorzystywania przez Najemcę terenów sąsiadujących z Nieruchomością lub ich części, Najemca zostanie obciążony karą umowną za każdy dzień takiego korzystania, obliczaną jako iloczyn 1/30 stawki Opłaty Stałej Czynszu wskazanej w § 6 ust. 1 oraz ilości metrów kwadratowych wykorzystywanych bezumownie terenów, powiększoną o 300 % (słownie: trzysta procent).
16. 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.
17. 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 Nieruchomości, bądź wzniesionych przez Najemcę w okresie obowiązywania Umowy bez zgody Wynajmującego lub powstałych wskutek jakichkolwiek wydatków Najemcy poniesionych bez zgody Wynajmującego na Nieruchomość. Najemca zobowiązuje się do naprawienia szkody, w tym zwrotu wszelkich kosztów lub wydatków poniesionych przez Wynajmującego w związku z powyższym.
18. Wszelkie niewymienione w niniejszym § opłaty i obciążenia związane z Nieruchomością, wynikające z przepisów Prawa, pokrywa Najemca przez cały okres trwania Umowy, bez prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego.
19. Strony wyłączają stosowanie przepisu art. 664 k.c.
20. 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 [...] <sup>19</sup> (słownie: [...] <sup>19</sup>) złotych tj. wysokości równowartości Opłaty Stałej brutto wynikającej z Umowy za okres 6 (słownie: sześciu) miesięcy. Akt notarialny zostanie sporządzony zgodnie z przepisami Prawa i będzie zawierał co najmniej treść określoną w Załączniku nr 3 do Umowy. Najemca jest zobowiązany doręczyć Wynajmującemu wypis aktu notarialnego o zaakceptowanej uprzednio przez Wynajmującego treści w terminie do dnia poprzedzającego dzień wydania Nieruchomości pod rygorem odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od niewykonania lub nienależytego wykonania powyższego zobowiązania.
21. 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 Nieruchomości Wynajmującemu po Rozwiązaniu lub Wygaśnięciu Umowy. Akt notarialny zostanie sporządzony zgodnie z przepisami Prawa i będzie zawierał co najmniej treść określoną w Załączniku nr 3 do Umowy. Najemca jest zobowiązany doręczyć Wynajmującemu wypis aktu notarialnego o zaakceptowanej uprzednio przez Wynajmującego treści w terminie do dnia poprzedzającego dzień wydania Nieruchomości pod rygorem odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od niewykonania lub nienależytego wykonania powyższego zobowiązania.
22. Wadium złożone przez Najemcę w Przetargu w wysokości 900.000,00 (słownie: dziewięćset tysięcy 00/100) złotych zostanie przez Wynajmującego po zakończeniu Okresu Inwestycji zaliczone według wyboru Wynajmującego na poczet bieżącego Czynszu albo ewentualnej kary umownej, o której mowa w § 5 ust. 8 Umowy. W terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia wyczerpania całej kwoty stanowiącej wadium, Wynajmującyłoży Najemcy pisemne rozliczenie kwoty wadium.
23. W celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wynajmującego mogących wynikać z Umowy, Najemca zobowiązuje się w terminie do dnia poprzedzającego dzień wydania Nieruchomości ustanowić Zabezpieczenie pod rygorem odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego w terminie 30 (słownie:

trzydziestu) dni od niewykonania lub nienależytego wykonania powyższego zobowiązania.

24. Zobowiązanie do złożenia Zabezpieczenia uznaje się za wykonane w sytuacji, kiedy dokument Zabezpieczenia zostanie doręczony Wynajmującemu.
25. 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 przypadku gdy wskaźnik ten wyniesie powyżej 100. Dodatkowo Zabezpieczenie ulegnie zwiększeniu w sytuacji wzrostu stawki podatku od towarów i usług w stosunku do wysokości aktualnej w dniu zawarcia Umowy.
26. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z całości lub części Zabezpieczenia 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 (słownie: trzydziestu) dni od dnia wezwania przez Wynajmującego zobowiązuje się do odpowiedniego uzupełnienia Zabezpieczenia.
27. Do Zabezpieczenia zastosowanie znajdują następujące zasady:
  - 1) Zabezpieczenie będzie służyć zabezpieczeniu wszelkich roszczeń majątkowych Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy zarówno z tytułu odpowiedzialności kontraktowej jak i deliktowej;
  - 2) Wynajmujący może dokonać zaspokojenia z Zabezpieczenia w przypadku zalegania przez Najemcę z jakąkolwiek wymagalną płatnością i nieuiszczenia tej płatności pomimo otrzymania od Wynajmującego wezwania do zapłaty zaległej płatności i upływu dodatkowego 14 (słownie: czternasto) dniowego terminu wyznaczonego przez Wynajmującego na jej zapłatę;
  - 3) w przypadku, gdy okres, na który wystawiono Zabezpieczenie jest krótszy niż okres na jaki została zawarta Umowa, Najemca jest zobowiązany do dostarczenia nowego Zabezpieczenia nie później niż w terminie 14 (słownie: czternastu) dni przed dniem wygaśnięcia poprzedniego Zabezpieczenia, przy czym z chwilą doręczenia przez Najemcę nowego Zabezpieczenia Wynajmującemu, Wynajmujący zwróci Najemcy poprzednie Zabezpieczenie;
  - 4) z zastrzeżeniem powyższych warunków dokument Zabezpieczenia zostanie Najemcy zwrócony w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia Rozwiązania lub Wygaśnięcia Umowy, z zastrzeżeniem, że jeżeli w tej dacie jakiejkolwiek obowiązki Najemcy z Umowy pozostaną niewykonane, dokument Zabezpieczenia zostanie zwrócony dopiero po ich wykonaniu;
  - 5) jeśli Najemca nie ustanowi Zabezpieczenia w terminie i na warunkach określonych w Umowie lub nie uzupełni Zabezpieczenia lub nie ustanowi nowego Zabezpieczenia zgodnie z Umową, Wynajmujący po uprzednim wezwaniu do spełnienia tego obowiązku z wyznaczeniem dodatkowego terminu nie krótszego niż 7 (słownie: siedem) dni, będzie miał prawo obciążenia Najemcy odsetkami umownymi w wysokości 15 % (słownie: piętnaście procent) Zabezpieczenia wymaganego Umową w stosunku rocznym. Kwota odsetek będzie naliczana proporcjonalnie za okres zaczynający się od uzgodnionego w Umowie terminu dostarczenia, odnowienia lub uzupełnienia Zabezpieczenia, a trwający do dnia faktycznego dostarczenia, odnowienia lub uzupełnienia Zabezpieczenia przez Najemcę.
28. Najemcy przysługuje prawo zmiany formy Zabezpieczenia z gwarancji bankowej na kaucję 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. W przypadku zmiany formy Zabezpieczenia z gwarancji bankowej na kaucję Najemca wpłaci na rachunek Wynajmującego w Banku Pekao S.A. o numerze 06 1240 1268 1111 0011 0876 4638 kaucję tytułem zabezpieczenia Umowy na kwotę odpowiadającą Zabezpieczeniu. Strony dopuszczają możliwość zmiany formy Zabezpieczenia na inną, niewskazaną w Umowie, za uprzednią zgodą Wynajmującego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
29. W przypadku braku ustanowienia Zabezpieczenia w pełnej wysokości zgodnie z Umową oraz nieskorzystania przez Wynajmującego z prawa odstąpienia od Umowy, Wynajmujący będzie

dotatkowo uprawniony do ustanowienia za Najemcę kaucji w wysokości tożsamej z Zabezpieczeniem 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.

## **§ 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 Nieruchomością, 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 Nieruchomością, 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 (słownie: siedmiu) 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 (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 Nieruchomości, bądź wzniesionych przez Najemcę w okresie obowiązywania Umowy bez zgody Wynajmującego lub powstałych wskutek jakichkolwiek wydatków Najemcy poniesionych bez zgody Wynajmującego na Nieruchomość. Najemca zobowiązuje się do naprawienia szkody, w tym zwrotu wszelkich kosztów lub wydatków poniesionych przez Wynajmującego w związku z powyższym.

## **§ 8**

### **Okres obowiązywania Umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia zawarcia na okres:
  - 1) **30** (słownie: trzydziestu) lat w odniesieniu do części Nieruchomości określonej w § 1 ust. 1 pkt 1 lit. a);

- 2) **do dnia** 15 września 2031 r. w odniesieniu do części Nieruchomości określonej w § 1 ust. 1 pkt 1 lit. b).
2. Strony zgodnie postanawiają, że zobowiązują się wzajemnie do zawarcia aneksu do Umowy, mocą którego część Nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 lit. b) zostanie oddana Najemcy w najem na czas oznaczony 30 (słownie: trzydziestu) lat, licząc od dnia zawarcia Umowy, na warunkach Umowy, po kumulatywnym ziszczeniu się, w okresie do dnia 15 września 2031 r., następujących warunków:
- 1) ustanowienia na rzecz Wynajmującego prawa użytkowania wieczystego;
  - 2) uzyskania przez Wynajmującego, w zależności od wymogów Prawa, odpowiednio zgody Rady Nadzorczej Wynajmującego lub zgody Walnego Zgromadzenia Wynajmującego na oddanie w najem części Nieruchomości określonej w § 1 ust. 1 pkt 1 lit. b) na okres do 30 (słownie: trzydziestu) lat, licząc od dnia zawarcia Umowy;
  - 3) wydania przez ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej zgody, o której mowa w art. 3 Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich w odniesieniu do części Nieruchomości określonej w § 1 ust. 1 pkt 1 lit. b).
3. W przypadku nieziszczenia się któregoś z w/w warunków Umowa w odniesieniu do części Nieruchomości określonej w § 1 ust. 1 pkt 1 lit. b) ulega rozwiązaniu z dniem 15 września 2031 r. bez konieczności składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń.

## **§ 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 (słownie: 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 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 Nieruchomości lub jej części w sposób niezgodny z Przeznaczeniem Nieruchomości, bądź dokonania zmiany Przeznaczenia Nieruchomości lub jakiegokolwiek jej części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
  - 3) naruszeniu zakazu podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie osobom trzecim całości lub części Nieruchomości jak również przeniesienia praw wynikających z Umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego;
  - 4) naruszeniu zakazu używania jakiegokolwiek terenów lub ich części sąsiadujących z Nieruchomością bez pisemnej zgody Wynajmującego;
  - 5) nieuzyskaniu przez Najemcę pozwolenia na użytkowanie Inwestycji w terminie określonym w Harmonogramie<sup>20</sup>;
  - 6) niezawarciu umowy ubezpieczenia OC zgodnie z zasadami określonymi w § 12 Umowy;
  - 7) uporczywym naruszaniu przez Najemcę jego istotnych obowiązków Umownych. Uporczywe naruszanie istotnych obowiązków Umownych oznacza każde zawinione naruszenie istotnych obowiązków Umownych pomimo wezwania Najemcy do zaprzestania naruszeń

i bezskutecznego upływu wyznaczonych mu w tym celu terminów.

3. Najemcy przysługuje prawo do Rozwiązania Umowy z winy Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku:
  - 1) wszczęcia z Nieruchomości egzekucji sądowej, administracyjnej;
  - 2) gdy Nieruchomość stała się całkowicie niezdatna do umówionej Eksploatacji i realizacji Inwestycji<sup>21</sup>;
  - 3) utraty przez Wynajmującego prawa do użytkowania wieczystego Nieruchomości.
4. Przed Rozwiązaniem Umowy z przyczyn określonych w ust. 2 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 z przyczyn określonych w § 9 ust 1 i 2, § 16 ust. 4 a także w przypadku Wygaśnięcia Umowy, Najemca wyda Wynajmującemu Nieruchomość na zasadach wskazanych w § 11. Jednocześnie Wynajmujący może według własnego wyboru:
  - 1) żądać od Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, przywrócenia Nieruchomości na jego koszt i ryzyko do stanu poprzedniego, tj. do stanu z dnia podpisania protokołu zdawczo odbiorczego o którym mowa w § 2 ust. 6, w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki, pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszałoby substancji Nieruchomości czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) 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 Nieruchomością, 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 Nieruchomości czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie.
2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego w sposób i terminie wskazanym w ust. 1, zgodnie z wyborem Wynajmującego, Wynajmujący może:
  - 1) na koszt i ryzyko Najemcy przywrócić Nieruchomość 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 Nieruchomością, 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 Nieruchomości czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie.

3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego w sposób i terminie wskazanym w ust. 2, zgodnie z wyborem Wynajmującego, Wynajmujący może:
  - 1) na koszt i ryzyko Najemcy przywrócić Nieruchomość 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 Nieruchomością, 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 Nieruchomości 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 Nieruchomości kwoty w wysokości 300 % (słownie: trzysta procent) sumy Opłaty Stałej i Opłaty Dodatkowej Czynszu w wysokości z ostatniego pełnego miesiąca poprzedzającego Rozwiązanie lub wygaśnięcie Umowy do momentu – odpowiednio – przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego przez Wynajmującego, na podstawie ust. 2 pkt 1) lub ust. 3 pkt 1) albo przywrócenia Nieruchomości 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 Nieruchomością 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 Nieruchomości do stanu poprzedniego.
6. W przypadku Rozwiązania Umowy przez Najemcę z przyczyn określonych w § 9 ust. 3, Najemca wyda Wynajmującemu Nieruchomość na zasadach wskazanych w § 11. Jednocześnie Wynajmujący złoży Najemcy oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich nakładów i ulepszeń trwale związanych z Nieruchomością, za zapłatą wynagrodzenia obliczonego według ich wartości wynikającej z ksiąg rachunkowych Najemcy, przy czym okres amortyzacji nie może być dłuższy niż czas trwania Umowy. W przypadku nieudostępnienia ksiąg rachunkowych przez Najemcę uznaje się, że Wynajmujący zatrzymuje wszelkie nakłady i ulepszenia trwale związane z Nieruchomością 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, § 10, § 11, § 15, lub zobowiązania do zachowania poufności zgodnie z § 16 ust. 1.

## **§ 11**

### **Zwrot Nieruchomości**

1. Po Wygaśnięciu Umowy lub Rozwiązaniu Umowy Nieruchomość zostanie zwrotnie wydana Wynajmującemu przez Najemcę na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zgodnie z postanowieniami niniejszego § oraz § 10.
2. Termin wydania Nieruchomości zostanie uzgodniony przez Strony, z uwzględnieniem terminów na doprowadzenie Nieruchomości do stanu poprzedniego określonego w § 10. Wynajmujący ma obowiązek powiadomienia Najemcy pisemnie o terminie zwrotu Nieruchomości. W przypadku odmowy wydania Nieruchomości przez Najemcę, nieuzasadnionego braku udziału Najemcy przy sporządzaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lub w razie nieuzasadnionej odmowy jego podpisania, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego podjęcia i udokumentowania odpowiednich czynności (w szczególności do jednostronnego sporządzenia i podpisania odpowiedniego protokołu), zaś Najemca uznaje się związany treścią sporządzonego jednostronnie protokołu. Najemca niniejszym upoważnia Wynajmującego do objęcia w posiadanie po Wygaśnięciu Umowy lub Rozwiązaniu Umowy całej Nieruchomości 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 uprawnień do odwołania tego pełnomocnictwa.
3. W przypadku, gdyby Najemca nie zwrócił Nieruchomości w wyznaczonym terminie, Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznie na rzecz Wynajmującego tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości kwoty w wysokości 300 % (słownie: trzysta procent) sumy Opłaty Stałej i Opłaty Dodatkowej Czynszu w wysokości z ostatniego pełnego miesiąca poprzedzającego Rozwiązanie lub Wygaśnięcie Umowy do momentu faktycznego wydania Nieruchomości przez Najemcę. Zapłata powyższej kwoty nie ogranicza uprawnienia Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania należnego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku zwrotu Nieruchomości.
4. Używanie Nieruchomości przez Najemcę po terminie wskazanym w § 8, nie będzie uważane za dorozumiane przedłużenie Umowy na czas nieoznaczony, o którym mowa w art. 674 k.c.

## **§ 12**

### **Ubezpieczenie<sup>22</sup>**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za majątek Najemcy, majątek osób trzecich znajdujący się na terenie Nieruchomości.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną przez niego działalnością wyrządzone przez niego, jego pracowników lub kontrahentów, dostawców, podwykonawców.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną przez Najemcę pracami remontowymi, modernizacyjnymi i adaptacyjnymi bądź inwestycyjnymi lub Eksploatacją wyrządzone przez niego, jego pracowników lub kontrahentów, dostawców, podwykonawców.
4. Najemca, zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania przez cały okres trwania Umowy, Polisy Ubezpieczeniowej odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i posiadania mienia na Nieruchomości, która obejmować winna swoim zakresem co najmniej:
  - 1) sumę gwarancyjną nie niższą niż 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych 00/100) na jedno i na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 2) działalność prowadzoną przez Najemcę na terenie Nieruchomości;
  - 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 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 szkody spowodowane przez pojazdy niepodlegające obowiązkowemu ubezpieczeniu OC, jeżeli tego typu pojazdy będą wykorzystywane przez Najemcę na terenie Nieruchomości - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 7) szkody wyrządzone przez podwykonawców, jeżeli są zaangażowani na terenie Nieruchomości – odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 8) odpowiedzialność cywilną za produkt – odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 9) odpowiedzialność cywilną za szkody w trakcie prac przeładunkowych – odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 10) 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;
  - 11) czyste straty finansowe - dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych 00/100) - na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 12) szkody wyrządzone wskutek rażącego niedbalstwa - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
5. Dodatkowo, w przypadku prowadzenia przez Najemcę prac budowlanych lub budowlano-montażowych na Nieruchomości, innych aniżeli realizacja placu składowego, 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 Nieruchomości, przy czym:
    - a) jako ubezpieczni w Polisie Ubezpieczeniowej 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 Nieruchomości, 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 przejęcia/końcowego protokołu odbioru robót – z uwzględnieniem postanowień klauzul: 003, 004 (w przypadku ubezpieczenia na bazie standardu monachijskiego) lub równoważnych,
    - d) Polisa Ubezpieczeniowa powinna zawierać następujące klauzule: 115/200 do wysokości sumy ubezpieczenia oraz klauzulę 119 z limitem w wysokości m.in. 10% sumy ubezpieczenia, nie mniej niż 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych i 00/100);
  - 2) Polisę Ubezpieczeniową 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 30% (słownie: trzydzieści procent) wartości prac kontraktowych netto, jednak w każdym przypadku nie mniej niż 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych i 00/100) 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 – 20% (słownie: dwadzieścia procent) ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
- i) obejmować będzie odpowiedzialność cywilną za szkody w podziemnych urządzeniach i 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% (słownie: dziesięć procent) 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% (słownie: dziesięć procent) ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
- l) obejmować będzie czyste straty finansowe - dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 10% (słownie: dziesięć procent) 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.

6. Wynajmujący dopuszcza możliwość, aby osoba trzecia, której Najemca powierzył wykonanie prac budowlanych lub budowlano-montażowych na Nieruchomości posiadała zamiast Najemcy umowy ubezpieczenia określone w ust. 5.
7. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu oryginał lub kopię poświadczoną przez Najemcę za zgodność z oryginałem każdej Polisy Ubezpieczeniowej, o jakiej mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, w ciągu 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia zawarcia Umowy oraz każdej Polisy Ubezpieczeniowej, o jakiej mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, w ciągu 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia rozpoczęcia prac budowlanych lub budowlano-montażowych oraz każdej Polisy Ubezpieczeniowej o jakiej mowa w ust. 10 niniejszego §, w ciągu 7 dni od dnia powstania urządzenia lub budynku i utrzymywać i przedstawiać bez wezwania Polisy Ubezpieczeniowej przez cały okres trwania Umowy. Kopia każdej kolejnej zawartej przez Najemcę Polisy Ubezpieczeniowej wraz z dowodem opłaty składki winna zostać dostarczona Wynajmującemu w ciągu 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia zawarcia wznowienia Polisy Ubezpieczeniowej. W przypadku uchybienia w/w obowiązku, 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 Polisę Ubezpieczeniową 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 paragrafie 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 7 (słownie: siedmiu) dni od doręczenia Najemcy noty obciążeniowej przez Wynajmującego.
8. Wszystkie koszty związane z zawarciem, posiadaniem, przedstawieniem Wynajmującemu dowodu zawarcia Polisy Ubezpieczeniowej oraz opłacaniem składek ubezpieczeniowych obciążają Najemcę.
9. Najemca zobowiązany jest przestrzegać obowiązków wynikających z zawartych Polis Ubezpieczeniowych oraz OWU stanowiących podstawę zawartych Polis Ubezpieczeniowych.
10. Niezależnie od powyższych obowiązków, w razie prowadzenia przez Najemcę robót budowlanych, w wyniku których powstanie urządzenie lub budynek trwale związany z Nieruchomością, Najemca zobowiązany jest do zawarcia Polisy Ubezpieczeniowej mienia będącego przedmiotem robót budowlanych od wszystkich ryzyk na okres od dnia jej zakończenia na cały czas trwania Umowy. Polisa Ubezpieczeniowa 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 będącego przedmiotem robót budowlanych, którego szkoda dotyczy, chyba że Wynajmujący zdecyduje inaczej. Przed zawarciem Polisy Ubezpieczeniowej, o której mowa powyżej, Najemca zobowiązany jest uzyskać od Wynajmującego akceptację jej warunków.
11. W przypadku zawarcia umowy dalszego podnajmu części lub całości Nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej Umowy, Najemca zobowiązany jest do nałożenia na każdego z dalszych najemców obowiązku posiadania stosownej Polisy Ubezpieczeniowej z tytułu prowadzonej działalności na terenie Nieruchomości, dostosowanej do charakteru i skali prowadzonej przez nich działalności i wynikającego z niej ryzyka zarówno dla Najemcy jak i dla Wynajmującego i weryfikacji spełnienia przez nich tego obowiązku. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z braku spełnienia obowiązku posiadania wymaganego ubezpieczenia przez któregokolwiek z dalszych podnajemców.
12. W przypadku szkody wyrządzonej Wynajmującemu niepokrytej 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.
13. Po upływie każdego pięcioletniego okresu obowiązywania Umowy, Strony zobowiązują się do podjęcia rozmów najpóźniej na trzy miesiące naprzód przed upływem obowiązywania ostatnie

przedstawionej Wynajmującemu Polisy Ubezpieczeniowej w celu ustalenia aktualności i adekwatności zakresu Polisy Ubezpieczeniowej do Eksploatacji. Jeżeli Strony nie osiągną porozumienia co do zakresu Polisy Ubezpieczeniowej w okresie miesiąca liczonego od początku terminu oznaczonego do prowadzenia rozmów w celu renegotjacji zakresu Polisy Ubezpieczeniowej, wówczas Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego.

14. Wszelkie odstępstwa od powyższych zakresów 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 Nieruchomości lub jej 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 obowiązanej zapłaty umówionej kary umownej w terminie wskazanym w treści noty obciążeniowej, Strona uprawniona będzie miała prawo do potrącenia kwoty kary umownej z jakąkolwiek, 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 ewentualne spory wynikające z Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo ze względu na siedzibę Wynajmującego sądowi powszechnemu.
5. 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 przez Najemcę następujący 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.
6. 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.
7. 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.

8. 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.
9. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienia Umowy okażą się nieważne, nie uchybia to ważności pozostałych.
10. Umowa zostaje zawarta z dniem złożenia ostatniego podpisu przez osoby reprezentujące 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) dołączone w wersji papierowej:
  - a) Załącznik nr 1 „Mapa lokalizacyjna”; (załącznik tożsamy z Załącznikiem nr 1 do Dokumentacji);
  - b) Załącznik nr 1A „Mapa lokalizacyjna”; (załącznik tożsamy z Załącznikiem nr 1A do Dokumentacji);
  - c) Załącznik nr 1B „Infrastruktura Wynajmującego”; (załącznik tożsamy z Załącznikiem nr 1B do Dokumentacji);
  - d) Załącznik nr 1C „Obowiązujące umowy na Nieruchomości”; (załącznik tożsamy z Załącznikiem nr 6 do Dokumentacji)<sup>23</sup>
  - e) Załącznik nr 2 „Umowa o Zarząd”;
  - f) Załącznik nr 3 „Minimalna treść oświadczeń o poddaniu się egzekucji”;
  - g) Załącznik nr 4 „Opis Inwestycji”;
  - h) Załącznik nr 5 „Harmonogram”;
  - i) Załącznik nr 6 „Zgoda Ministra
- 2) udostępnione na Stronie internetowej Wynajmującego:
  - a) Załącznik nr 7 „Warunki korzystania ze środowiska dla Dzierżawców nieruchomości zlokalizowanych na terenach należących do ZMPG SA”;
  - b) Załącznik nr 8 „Ogólne zasady dostawy i rozliczeń nośników energii elektrycznej, ciepłej, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz usług teleinformatycznych”;
  - c) Załącznik nr 9 „Zasady wykonywania przez Użytkowników majątku ZMPG S.A. robót inwestycyjnych i

budowlanych w obiektach i na nieruchomościach gruntowych”;

- d) Załącznik nr 10 „Wytyczne dotyczące szkód”;
- e) Załącznik nr 11 „Instrukcja ruchu osobowego, materiałowego oraz pojazdów na terenach portowych ZMPG S.A.”;
- f) Załącznik nr 12 „Zasady wystawiania i przysyłania faktur w formie elektronicznej przez ZMPG S.A.”;
- g) Załącznik nr 13 „Zestawienie nakładów Najemcy poniesionych na nieruchomość”;
- h) Załącznik nr 14 „Regulamin Głównego Dyspozytora Portu;
- i) Załącznik nr 15 „Ogólne zasady korzystania z infrastruktury portowej ZMPG SA.”;
- j) Załącznik nr 16 „Regulamin dostępu do obiektu infrastruktury usługowej – bocznicza kolejowa ZMPG”;
- k) Załącznik nr 17 „Regulamin Pracy Boczniczy Kolejowej Rejon 08 - Bytomskie”;
- l) Załącznik nr 18 „Instrukcje wewnętrzne:
  - Instrukcja określająca warunki techniczne oraz zasady i wymagania bezpiecznego prowadzenia ruchu kolejowego,
  - Instrukcja określająca warunki techniczne oraz zasady i wymagania dotyczące utrzymania infrastruktury kolejowej,
  - Postępowanie w razie wypadków kolejowych.
- m) Załącznik nr 19 „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów oraz monitorowaniem ruchu sieciowego”;
- n) Załącznik nr 20 Procedura Zgłoszeń Wewnętrznych i Podejmowania Działań Następczych w ZMPG S.A.”.

---

<sup>1</sup> zapis zostanie uzupełniony zgodnie z treścią formularza „Identyfikacja zamierzeń” złożonego w Przetargu;

<sup>2</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 4 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu;

<sup>3</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 4 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu;

<sup>4</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 4 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu;

<sup>5</sup> zapis będzie miał zastosowanie jeżeli umowa dzierżawy zawarta ze spółką pod firmą Maleurop Polska Sp. z o.o. Rep. A nr 6834/1996 z dnia 28 czerwca 1996 r. będzie obowiązywała;

<sup>6</sup> Zapis będzie miał zastosowanie jeżeli umowa najmu nr SRH-233/N/43/2024 zawarta ze spółką pod firmą PORR S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 5 czerwca 2024 r. będzie obowiązywała;

<sup>7</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 4 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu;

<sup>8</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 4 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu;

<sup>9</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 4 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu;

<sup>10</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 4 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu;

<sup>11</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 4 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu;

<sup>12</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 4 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu;

<sup>13</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 4 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu;

<sup>14</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 4 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu;

<sup>15</sup> wskazana stawka odpowiada stawce określonej w pkt 2 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu;

<sup>16</sup> wskazana stawka odpowiada stawce określonej w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu;

<sup>17</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 4 formularza „Oferta Handlowa” złożonej w Przetargu;

<sup>18</sup> wskazana wartość odpowiada wartości określonej w pkt 6 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu;

- 
- <sup>19</sup> dana wartość zostanie obliczona z uwzględnieniem stawki określonej w pkt 2 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu oraz warunków Umowy w tym waloryzacji;
- <sup>20</sup> w przypadku realizacji Inwestycji, w zależności od treści oświadczenia w pkt 4 formularza „Oferta Handlowa” złożonej w Przetargu;
- <sup>21</sup> w przypadku realizacji Inwestycji, w zależności od treści oświadczenia w pkt 4 formularza „Oferta Handlowa” złożonej w Przetargu;
- <sup>22</sup> warunki wymogów ubezpieczenia OC mogą ulec zmianie w zależności od rodzaju prowadzonej przez Najemcę działalności oraz planowanej Inwestycji i ryzyk z tym związanych;
- <sup>23</sup> Załącznik będzie miał zastosowanie w zależności od zakresu obowiązywania postanowień § 3 ust. 2 pkt 19 i 20 Umowy.