

**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 w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000040398, NIP: 5832461866, o kapitale zakładowym w wysokości 2.109.250,00 zł wpłaconym w całości, e-mail: info@portgdansk.pl, w dalszej treści określaną jako „**Wynajmujący**”, w imieniu której działają:

a) .....

b) .....

a

- 2) ...<sup>1</sup> 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;
- 3) Zarząd Wynajmującego wyraził zgodę na zawarcie Umowy i uzyskał wszystkie zgody korporacyjne wymagane do zawarcia Umowy;
- 4) 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 16.557,00 m<sup>2</sup> zlokalizowaną w Gdańsku, przy ul. Chemików na części działki nr 5, obręb nr 82, dla której Sąd Rejonowy w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00078019/6. Lokalizację Nieruchomości przedstawia Załącznik nr 1 i 1A do Umowy;

---

<sup>1</sup> dane Najemcy do uzupełnienia zgodnie z ofertą handlową złożoną w Przetargu.

- 2) **Eksploracja** oznacza czynności wykonywane przez Najemcę na Nieruchomości w ramach zwykłej działalności przedsiębiorstwa Najemcy, będącej działalnością opisaną w Załączniku nr 8, 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) towarami kolidującymi z istniejącą w sąsiedztwie bazą sjenitu,
  - c) 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,
  - d) pierwiastków promieniotwórczych,
  - e) 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;
- 4) **Prawo** oznacza aktualne na moment jego stosowania prawo obowiązujące na terenie Polski, w tym w szczególności wszelkie akty rangi ustawowej, rozporządzenia oraz akty prawa miejscowego oraz wszelkie inne akty obowiązujące na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku, w tym w szczególności wszelkie zarządzenia, regulaminy, obwieszczenia;
- 5) **Przeznaczenie Nieruchomości** oznacza gospodarcze wykorzystanie przez Najemcę Nieruchomości poprzez Eksplorację oraz zrealizowanie Inwestycji<sup>2</sup>;
- 6) **Inwestycja** oznacza wykonanie przez Najemcę na jego koszt i ryzyko prac według potrzeb Najemcy niezbędnych do przystosowania Nieruchomości do Eksploracji, opisanych w Załączniku nr 4 do Umowy<sup>3</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 Eksploracji, stanowiący Załącznik nr 5 do Umowy<sup>4</sup>;
- 8) **Okres Inwestycji** oznacza okres 5 lat, liczony od dnia wydania Nieruchomości Najemcy<sup>5</sup>;
- 9) **Rozwiązanie Umowy** oznacza ustanie obowiązywania Umowy z woli Strony w przypadkach określonych w Umowie lub Stron, przed upływem czasu oznaczonego, na który została zawarta;
- 10) **Wygaśnięcie Umowy** oznacza ustanie obowiązywania Umowy wraz z upływem okresu obowiązywania Umowy;
- 11) **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, Eksploracji lub określających uprawnienia bądź zobowiązania Stron;

<sup>2</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

<sup>3</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

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

<sup>5</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

- 12) **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;
  - 13) **Obiekt Portowy** oznacza obszar o ograniczonym dostępie z przyległymi nabrzeżami i elementami infrastruktury portowej wynikający z zatwierdzonego przez Urząd Morski w Gdyni „Planu Ochrony Portu Gdańsk”, położony na obszarze będącym w użytkowaniu wieczystym Wynajmującego;
  - 14) **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego** oznacza Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Przeróbka w mieście Gdańsku o numerze ewidencyjnym 1301, uchwalonym uchwałą nr LIII/1627/02 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 września 2002 r., który obejmuje kartę terenu nr 004-42 i dla Nieruchomości wyznacza funkcje: przemysłowe, portowe, składy wymagające dostępu do nabrzeża z akwenami, z wyłączeniem jako niepożądanych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 15) **Polisa Ubezpieczeniowa** oznacza dokument umowy lub polisy ubezpieczenia lub certyfikat ubezpieczeniowy lub inny dokument wystawiony przez ubezpieczyciela potwierdzający zawarcie ubezpieczenia z wskazaniem zakresu ubezpieczenia i sum gwarancyjnych zgodnie z wymaganiami określonymi w Umowie;
  - 16) **Strony** oznacza Wynajmującego i Najemcę razem;
  - 17) **Strona** oznacza Wynajmującego i Najemcę osobno;
  - 18) **Strona internetowa Wynajmującego** oznacza stronę internetową pod adresem: [www.portgdansk.pl/biznes/tereny-inwestycyjne/](http://www.portgdansk.pl/biznes/tereny-inwestycyjne/), dla Załącznika 18 oznacza stronę internetową pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/biznes/uslugi/media/>, zaś dla Załącznika nr 19 oznacza stronę internetową pod adresem <https://www.portgdansk.pl/polityka-prywatności/>, zaś dla Załącznika nr 20 „Procedura Zgłoszeń Wewnętrznych i Podejmowania Działañ Następczych w Zarządzie Morskiego Portu Gdańsk S.A.” oznacza stronę internetową pod adresem: [www.portgdansk.pl/o-firmie/zgloszenia/](http://www.portgdansk.pl/o-firmie/zgloszenia/);
  - 19) **Sila Wyższa** oznacza zdarzenie zewnętrzne (niezależne od Stron), niemożliwe do przewidzenia przez Strony, którego następstwa są niemożliwe do zapobieżenia;
  - 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 2/DH/2026;
  - 22) **KSeF** – Krajowy System e-Faktur, o którym mowa w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
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 nowo dodanych informacji z zastrzeżeniem warunków określonych w § 16 ust. 4;
  - 5) ilekroć mowa jest o: obiekcie budowlanym, obiekcie liniowym, urządzeniu budowlanym, pozwoleniu na budowę, pozwoleniu na użytkowanie, robotach budowlanych, terenie zamkniętym, dokumentacji budowy, remontach należy przez to rozumieć odpowiednie definicje wyżej wymienionych zwrotów zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
  - 6) ilekroć mowa jest o: Trybie awaryjnym oraz Awarii całkowitej należy przez to rozumieć odpowiednie definicje wyżej wymienionych zwrotów zawarte w przepisach regulujących funkcjonowanie KSeF, w tym w dokumentacji technicznej KSeF, specyfikacji interfejsów oraz w przepisach wykonawczych Ministra Finansów dotyczących funkcjonowania systemu w okresach niedostępności lub awarii.
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 w najem Nieruchomość i zobowiązuje się płacić Czynnysz 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 przepisami prawa ochrony środowiska, wyłącznie w celu zrealizowania i prowadzenia Inwestycji<sup>6</sup> oraz Eksploatacji. Przy realizacji swoich uprawnień Najemca jest zobowiązany powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą z Przeznaczenia Nieruchomości. Immisje związane z działalnością Najemcy nie mogą wykraczać poza granice Nieruchomości. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za niewykonanie lub nienależyte wykonanie powyższych zobowiązań, niezależnie od przyczyny ich powstania, w tym w szczególności za szkody wynikające z winy umyślnej, winy nieumyślnej, a także szkody powstałe z wyłącznej nieumyślnej winy poszkodowanego lub osoby trzeciej działającej na rzecz Najemcy lub na jego zlecenie, w tym kontrahentów Najemcy i podwykonawców Najemcy - z zastrzeżeniem § 13. Najemca odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązania wykonuje, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. 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 określonych 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) torów kolejowych przebiegających w rejonie Nabrzeża Przemysłowego, które w wykazie środków trwałych Wynajmującego posiadają numer inwentarzowy 221-00-0067-0;
  - 2) torów kolejowych numer 309 i 310 prowadzących do oraz znajdujących się w budynku

---

<sup>6</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

lokomotywowni.

Korzystanie z powyższych torów kolejowych odbywać się będzie na zasadach ogólnodostępności, zgodnie z aktualnie obowiązującymi u Wynajmującego regulacjami, w tym regulaminami i taryfami oraz zgodnie z zasadami określonymi w Umowie. Dostęp do wskazanych torów możliwy będzie wyłącznie przez bocznice kolejową, należącą do spółki GA Zakłady Fosforowe Sp. z o.o., co będzie wymagało dodatkowych uzgodnień oraz zawarcia odrębnego porozumienia pomiędzy przyszłym Najemcą a spółką GA Zakłady Fosforowe Sp. z o.o.

5. Najemca przyjmuje do wiadomości że:

- 1) zgodnie ze świadectwem bezpieczeństwa numer 571/UK/23, tory kolejowe nr 309 i 310 są eksploatowane w oparciu o Regulamin Pracy Bocznic Kolejowej Portu Gdańskiego Eksploatacja S.A. Rejon "Basen Górniczy" dostępnym na stronie internetowej spółki Port Gdański Eksploatacja S.A. z siedzibą w Gdańsku;
  - 2) toczy się procedura aktualizacji świadectw bezpieczeństwa numer 571/UK/23 oraz 422/UK/23, po zakończeniu której tory nr 309 i 310 zostaną ujęte w skład bocznic kolejowej ZMPG S.A. Nabrzeże Przemysłowe;
  - 3) budynek zajezdni lokomotyw stanowi element ogólnodostępnej infrastruktury usługowej, a zasady jego eksploatacji zostały uregulowane w ustawie o transporcie kolejowym. Dojazd do budynku jest ograniczony ze względu na kontrolę dostępu.
6. 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.
7. W granicach Nieruchomości znajduje się nieoddana w najem podziemna i sieciowa czynna infrastruktura należąca do Wynajmującego, z której Najemca będzie mógł korzystać w ramach Eksploatacji, z tym zastrzeżeniem, że korzystanie z instalacji będzie musiało uwzględniać postanowienia umów zawartych z dostawcami mediów lub usług w każdym wypadku, w którym zawarcie takiej dodatkowej umowy będzie wymagane. Infrastrukturę znajdującą się w obrębie Nieruchomości przedstawia Załącznik nr 1B do Umowy.
8. Strony oświadczają, że Nieruchomość zostanie wydana Najemcy w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy, w którym zawarty będzie wykaz obiektów budowlanych zlokalizowanych na Nieruchomości, oddanych i nie 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 tym pracowników, których uprawnienie wynika ze stosunku pracy i zajmowanego stanowiska. Z dniem 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;
- 2) Nieruchomość nie jest przedmiotem jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu oraz rozporządzaniu w wyniku orzeczenia jakiegokolwiek sądu;
- 3) 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 wywłaszczeniowego, podziałowego, scaleniowego lub postępowania o podobnym charakterze, mogących mieć wpływ na realizację Umowy;

- 4) Nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek wad prawnych – roszczeń osób trzecich, które mogłyby mieć wpływ na wykonywanie przez Strony ich zobowiązań wynikających z Umowy;
  - 5) zgodnie z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych posiada status dużego przedsiębiorcy;
  - 6) klauzula informacyjna pod nazwą: „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów 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 zdatnym do umówionego użytku i realizacji Inwestycji;
  - 2) znane mu są warunki techniczne i eksploatacyjne na obszarze Nieruchomości oraz na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku;
  - 3) 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;
  - 4) znane są mu postanowienia wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Nieruchomości i nie kolidują one z realizacją Inwestycji;
  - 5) nie ma żadnych zaległych zobowiązań podatkowych, oraz stan finansowy i majątkowy Najemcy wskazuje, że nie istnieją przesłanki do ogłoszenia upadłości ani do otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego Najemcy;
  - 6) nie jest prowadzone przeciwko niemu jakiegokolwiek postępowanie egzekucyjne cywilne, ani administracyjne, postępowanie upadłościowe obejmujące likwidację majątku lub układowe w upadłości oraz że nie jest przeciwko niemu otwarte postępowanie restrukturyzacyjne ani inne postępowanie sądowe, które mogłoby mieć jakikolwiek wpływ na realizację Umowy;
  - 7) został poinformowany przez Wynajmującego oraz akceptuje wynikające z tej informacji skutki, że na nieruchomości sąsiadującej planowana jest inwestycja kontrahenta Wynajmującego polegająca na budowie terminalu magazynowo – przeładunkowego mas bitumicznych. W trakcie realizacji wyżej wymienionej inwestycji mogą wystąpić czasowe ograniczenia w dostępie do Nieruchomości bądź utrudnienia w korzystaniu z Nieruchomości lub infrastruktury portowej wynikające z przebudowy sieci uzbrojenia, przy czym kontrahent Wynajmującego zobowiązany jest uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości nie później niż 14 (czternaście) dni przed ograniczeniami lub utrudnieniami, w formie dokumentowej pod rygorem nieważności, a prace budowlane prowadzone będą w taki sposób aby zachowana była możliwość dojazdu do Nieruchomości, i w związku z tym Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych w związku z realizacją inwestycji kontrahenta ZMPG S.A.
  - 8) został poinformowany przez Wynajmującego oraz akceptuje, że Nieruchomość sąsiaduje z terenem wykorzystywanym przez spółkę pod firmą: Grupa Azoty Zakłady Fosforowe Gdańsk Sp. z o.o., a dojazd do tego terenu może odbywać się między innymi przez drogę zlokalizowaną na Nieruchomości. Najemca potwierdza, że umożliwi korzystanie z drogi w celu dojazdu do sąsiedniej nieruchomości gruntowej użytkowanej przez spółkę Grupa Azoty Zakłady Fosforowe Gdańsk Sp. z o.o.

- 9) został poinformowany przez Wynajmującego oraz akceptuje wynikające z tej informacji skutki, że budynek lokomotywni znajduje się na terenie Obiektu Portowego „Przemysłowe”, jest ogrodzony, a dostęp do niego podlega kontroli dostępu. W przypadku zaistnienia konieczności zmiany przebiegu istniejącego ogrodzenia, co wymaga również zmiany granic Obiektu Portowego „Przemysłowe”, Najemca zobowiązany jest uzgodnić z Wynajmującym przebieg nowego ogrodzenia. Najemca poniesie wszelkie koszty związane z taką zmianą, w tym koszty prac budowlanych oraz koszty wykonania wymaganych zabezpieczeń wejścia przez budynek lokomotywni.
  - 10) 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:
    - a) nakłady, obiekty budowlane, w tym liniowe, urządzenia budowlane, co do których Wynajmujący nie posiada dokumentacji budowy, dokumentacji projektowej lub innej dokumentacji technicznej,
    - b) nakłady, obiekty budowlane, urządzenia budowlane, które nie zostały ujawnione,
    - c) materiały wybuchowe, niewybuchy i inne znaleziska;
  - 9) został poinformowany przez Wynajmującego oraz akceptuje wynikające z tej informacji skutki, że ze względów bezpieczeństwa obiektów portowych, na terenie Nieruchomości w pasie w odległości 1,5 m od ogrodzenia zewnętrznego nie można składować samochodów i/lub innych towarów, Najemca będzie też zobowiązany umożliwić dostęp do w/w pasa terenu w razie potrzeby pracownikom ochrony Wynajmującego i w związku z tym Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych w związku z tym. Najemca zrzeka się roszczenia o obniżenie Czynszu z tego tytułu;
  - 10) posiada wszelkie wymagane prawem zgody, pozwolenia i zezwolenia, które są niezbędne do wykonywania działalności określonej w Umowie;
  - 11) przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że Wynajmujący oraz podmioty działające na jego zlecenie nie odpowiadają za skutki utrudnień w realizowaniu Eksploatacji, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 13) – 14), z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną z winy umyślnej. Najemca zrzeka się roszczenia o obniżenie Czynszu z tego tytułu;
  - 12) 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 pod adresem: [www.portgdansk.pl/o-firmie/zgloszenia](http://www.portgdansk.pl/o-firmie/zgloszenia);
  - 13) posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych;
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 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) utrzymywania Nieruchomości w nieustannej zdolności eksploatacyjnej, w szczególności do:
  - a) całorocznego usuwania odpadów niezależnie od rodzaju i pochodzenia;
  - b) usuwania oblodzenia lub śniegu, zapobiegania śliskości, w tym usuwania nadmiaru śniegu i sopli lodu z dachu budynków;
  - c) koszenia terenów zielonych i usuwania skoszonej trawy i chwastów;
  - d) bieżącego wycinania wszystkich samosiewek drzew i krzaków zgodnie z Prawem;
  - e) sprzątania terenów przyległych do Nieruchomości w przypadku ich zanieczyszczenia z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub osób trzecich działających na rzecz lub zlecenie Najemcy, w tym jego kontrahentów;
- 5) nie utrudniania jakimkolwiek swoim zachowaniem lub zachowaniem osób trzecich działających na jego zlecenie lub w jego imieniu możliwości korzystania z dróg oraz układu torów kolejowych w rejonie 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. W szczególności Najemca jest zobowiązany do organizacji ruchu w sposób ograniczający do absolutnego minimum ewentualny czas postoju pojazdów poza terenem Nieruchomości;
- 6) utrzymywania Nieruchomości we właściwym porządku, przechowywania rzeczy w przeznaczonych do tego miejscach oraz do gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z Prawem, w szczególności z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz ponoszenia wszelkich kosztów z tym związanych, zgodnie z Załącznikiem nr 9 dostępnym na stronie internetowej Wynajmującego. 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 dnia wydania Nieruchomości. W przypadku składania nowej deklaracji Najemca zobowiązuje się do przekazania jej Wynajmującemu zgodnie z zasadami opisanymi w zdaniu poprzednim;
- 7) niezwłocznego informowania, zgodnie z Załącznikiem nr 11 dostępnym 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

<sup>7</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

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 w formie pisemnej pod rygorem nieważności;

- 8) zapewnienia odwodnienia i prawidłowej gospodarki wodami opadowymi na Nieruchomości poprzez odprowadzanie ścieków deszczowych do kanalizacji zgodnie z warunkami technicznymi, pozwoleniami wodnoprawnymi i Prawem;
- 9) 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, w trakcie Eksploatacji lub niewłaściwego ich zabezpieczenia, Najemca zobowiązuje się do przywrócenia danego elementu instalacji lub urządzenia technicznego do sprawności i stanu pierwotnego, w odpowiednim terminie wskazanym pisemnie pod rygorem nieważności przez Wynajmującego;
- 10) realizacji przewidzianych Prawem obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska, w odniesieniu do Nieruchomości, infrastruktury portowej oraz wykorzystywanego sprzętu, zgodnie z Prawem. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione przez niego udokumentowane kary oraz koszty naprawy szkód spowodowanych niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez Najemcę obowiązków, o których mowa w niniejszym pkt;
- 11) zapewnienia ochrony mienia dotyczącego Nieruchomości zgodnie z Prawem. Najemca zobowiązany jest przestrzegać również zasad określonych w Załączniku nr 9 i Załączniku nr 12 dostępnych na stronie internetowej Wynajmującego;
- 12) 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 lub z innymi dostawcami. Szczegółowe warunki przyłączenia i zasilania zostaną określone na podstawie wniosków zawierających zapotrzebowania na poszczególne media zgodnie z Załącznikiem nr 18 dostępnym na stronie internetowej Wynajmującego lub osobami trzecimi. 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. W przypadku uszkodzenia słupów oświetleniowych lub ich zasilania przez Najemcę, będzie on zobowiązany do pokrycia kosztów naprawy;
- 13) umożliwienia służbom technicznym Wynajmującego lub podmiotom działającym na jego zlecenie, służbom ratowniczym, gestorom sieci oraz podmiotom trzecim swobodnego i nieodpłatnego dostępu do Nieruchomości lub możliwości przejazdu przez teren Nieruchomości, 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 jego sąsiedztwie, jak również w przypadku konieczności przejazdu przez Nieruchomość służb ratowniczych i z tego tytułu Najemcy nie przysługują żadne roszczenia, zaś Wynajmujący zobowiązuje się wykonywać powyższe uprawnienie w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy;
- 14) umożliwienia Wynajmującemu przeprowadzania w obecności właściwie umocowanego przedstawiciela Najemcy kontroli dla sprawdzenia, czy Najemca należycie wypełnia swoje zobowiązania wynikające z Umowy. Kontrola powinna mieć miejsce, w zwyczajowo

przyjętych godzinach pracy przedsiębiorstwa Najemcy, 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, z wyjątkiem sytuacji, w której uniemożliwienie Eksploatacji w następstwie kontroli wynikało z winy umyślnej Wynajmującego, lub osób, którymi Wynajmujący posługuje się przy wykonywaniu kontroli. Wynajmujący zastrzega sobie prawo, do przeprowadzania w każdym czasie, kontroli bieżącej obiektów podlegających obowiązkowej ochronie, znajdujących się na Nieruchomości, wymienionych w art. 3 Ustawy o zarządzaniu kryzysowym z dnia 26 kwietnia 2007 roku i art. 5 ust. 2 pkt 5 Ustawy o ochronie osób i mienia przez wskazanych operatorów infrastruktury i inspektorów Wynajmującego;

- 15) integracji z funkcjonującym w ZMPG S.A. Systemem Awizacji Ruchu Pojazdów (dalej: SARP) oraz przestrzegania zasad zawartych w Instrukcji ruchu osobowego, materiałowego oraz pojazdów na terenach portowych Zarządu Morskiego Portu Gdańsk S.A. oraz Regulaminie SARP dostępnym na stronie internetowej Wynajmującego, pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/port/dostep-do-portu/przewodnik-dla-kierowcow-ciezarowek/>, stanowiącym Załącznik nr 14;
- 16) w zakresie organizacji ruchu pojazdów ciężarowych z uwagi na dostęp do Nieruchomości poprzez drogi publiczne Najemca zobowiązuje się do transportu materiałów zgodnie z Prawem w szczególności ustawą „Prawo o ruchu drogowym”, w szczególności art. 61 dotyczącym przewożenia ładunku;
- 17) zobowiązuje się do wykonania lub spowodowania wykonania względem osób, których dane osobowe będą ujawniane lub zostały ujawnione Wynajmującemu w związku negocjowaniem, zawarciem i wykonywaniem Umowy, obowiązku informacyjnego w imieniu Wynajmującego zgodnie z wymogami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) („RODO”). Obowiązek ten zostanie wykonany poprzez przekazanie osobom, których dane są udostępniane, klauzuli informacyjnej pod nazwą: „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów oraz monitorowaniem ruchu sieciowego”, umieszczonej na Stronie internetowej Wynajmującego, stanowiącej Załącznik nr 19;
- 18) do działania zgodnego z politykami zrównoważonego rozwoju obowiązującymi w ZMPG S.A. i opublikowanymi na stronie internetowej Wynajmującego. Ponadto Najemca jest zobowiązany dostarczyć Zarządowi Morskiego Portu Gdańsk S.A. najpóźniej do końca stycznia roku następującego po zakończeniu roku obrotowego ZMPG S.A. wszelkie informacje niezbędne do sporządzenia przez ZMPG S.A. 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;
- 19) realizacji prawa współkorzystania z torów kolejowych ujętych w wykazie środków trwałych Wynajmującego pod numerem inwentarzowym 221-00-0067-0, a także z torów kolejowych oznaczonych numerami 309 i 310, prowadzących do budynku lokomotywni oraz znajdujących się w jego obrębie, z zachowaniem następujących zasad:
  - a) zachowania procedury określonej w Załączniku nr 16, dostępnym na stronie internetowej Wynajmującego pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/port/dostep-do-portu/#dojazd-kolejowy-i-nbsp-drogowy>, zgodnie z którą Wynajmujący wyrazi zgodę na zawarcie przez Najemcę umowy z przewoźnikiem kolejowym w celu korzystania z udostępnionych torów kolejowych,

- b) stosowania się do postanowień Załączników nr 15 i nr 17 dostępnych na Stronie internetowej Wynajmującego,
  - c) korzystania z usług doradcy do spraw przewozu towarów niebezpiecznych zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa w przypadku przeładunku i przewozu kolejną materiałów niebezpiecznych,
  - d) bieżącego usuwania zanieczyszczeń powstałych wskutek jego działalności z obrębu nawierzchni kolejowych oraz niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu wszelkich awarii i uszkodzeń nawierzchni, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ruchu;
3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązków Najemcy wynikających z niniejszego § – o ile dalej idące konsekwencje nie będą wynikały z treści Umowy, Wynajmujący wezwie Najemcę w formie pisemnej pod rygorem nieważności do wykonania lub należytego wykonania obowiązków Najemcy w terminie nie krótszym, niż 14 (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 dokumentu księgowego 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.
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>8</sup>.
3. Wszelkie, w tym wchodzące w zakres Inwestycji<sup>9</sup>, roboty budowlane muszą być zgodne z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i przepisami Prawa oraz uzgodnione uprzednio pisemnie z Wynajmującym pod rygorem nieważności, z zachowaniem trybu określonego w Załączniku nr 10.
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

<sup>8</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

<sup>9</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

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 budowlanych, 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 (słownie: czternastu) dni od daty doręczenia wezwania Najemcy wskazując, jakie zachowanie powinno być podjęte przez Najemcę. W przypadku braku zastosowania się przez Najemcę do treści wezwania 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 nie mniejszej niż [...] (słownie: [...]) złotych netto<sup>10</sup> ustalonej na dzień zakończenia Okresu Inwestycji. Przedmiotowa kwota obejmuje nakłady na Inwestycję i obiekty budowlane trwale związane z Nieruchomością wybudowane w ramach Inwestycji i nie obejmuje innych nakładów na urządzenia przeładunkowe i ewentualne kolejne obiekty budowlane wybudowane stosownie do potrzeb Najemcy nie objęte Inwestycją.
7. Strony ustalają, że w terminie 14 (słownie: czternastu) 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 sporządzenie na koszt Najemcy opinii, której przedmiotem będzie ustalenie wartości dokonanych przez Najemcę w powyższym okresie nakładów trwale związanych z Nieruchomością, ustalonej na dzień zakończenia realizacji tych nakładów<sup>11</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>12</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>13</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.

<sup>10</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

<sup>11</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

<sup>12</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

<sup>13</sup> w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

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 7 do Umowy. W przypadku niewykonania tego obowiązku lub złożenia oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5.000,00 (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 obliczanej jako iloczyn stawki [...] (słownie: [...])<sup>14</sup> złotych netto za każdy metr kwadratowy Nieruchomości miesięcznie i liczby m<sup>2</sup> powierzchni Nieruchomości;
  - 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.
2. Wobec zadeklarowania przez Najemcę wykonania Inwestycji, Najemcę będzie obowiązywała **stawka inwestycyjna** w wysokości 30 % Oplaty Stałej przez okres [...] (słownie: [...])<sup>15</sup> miesięcy począwszy od dnia protokolarnego wydania Nieruchomości.
3. Czynsz będzie płatny na podstawie faktury VAT na następujących warunkach:
  - 1) Opłata Stała płatna jest miesięcznie, z góry w terminie 14 (słownie: czternastu) dni liczonych od chwili przydzielenia fakturze VAT za bieżący miesiąc kalendarzowy numeru identyfikacyjnego KSeF, z zastrzeżeniem ust. 21 niniejszego paragrafu;
  - 2) Opłata Dodatkowa płatna jest przez Najemcę miesięcznie z góry, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni liczonych od chwili przydzielenia fakturze VAT za bieżący miesiąc kalendarzowy numeru identyfikacyjnego KSeF, z zastrzeżeniem ustępu 21 niniejszego paragrafu. Część Oplaty Dodatkowej obejmująca opłatę za użytkowanie wieczyste zostanie rozliczona proporcjonalnie w skali roku i płatna będzie jednorazowo z góry w terminie 14 (słownie: czternastu) dni liczonych od chwili przydzielenia fakturze VAT numeru

<sup>14</sup> wskazana stawka odpowiadać będzie stawce Oplaty Stałej Czynszu zgłoszonej w Przetargu,

<sup>15</sup> czas obowiązywania stawki inwestycyjnej uzależniony jest od wysokości nakładów trwale związanych z Nieruchomością w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

identyfikacyjnego KSeF, z zastrzeżeniem ustępu 21 niniejszego paragrafu. Wymogi dotyczące Opłaty Dodatkowej określają szerzej postanowienia § 7 Umowy.

4. O dotrzymaniu terminu płatności przez Najemcę jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego decyduje data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Wszelkie opłaty na rzecz Wynajmującego, Czynsz lub inne świadczenia pieniężne Najemcy wynikające z Umowy, każdorazowo zostaną powiększone o podatek od towarów i usług (VAT), w wysokości zgodnej z przepisami Prawa obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
6. 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 18 zamieszczonym na Stronie internetowej Wynajmującego,
  - 2) opłat portowych, które Najemca zobowiązuje się 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.
7. Stawka Opłaty Stałej podlegać będzie waloryzacji po upływie każdego roku kalendarzowego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni wyłącznie w razie, gdy wskaźnik ten wyniesie powyżej 100 (słownie: stu). Zmiana stawki Opłaty Stałej z tytułu waloryzacji nie stanowi zmiany warunków Umowy i wymaga dla swej ważności jedynie doręczenia Najemcy pisemnego pod rygorem nieważności zawiadomienia o zmianie wysokości Opłaty. Wysokość Opłaty Stałej, której stawka zostanie zwaloryzowana przez Wynajmującego w powyższy sposób będzie obowiązywać od dnia 1 (słownie: pierwszego) stycznia każdego roku kalendarzowego niezależnie od daty doręczenia Najemcy zawiadomienia o dokonaniu takiej waloryzacji. Strony postanawiają, że do czasu określenia nowej, zwaloryzowanej wysokości stawki Opłaty Stałej, Najemca będzie obciążany na podstawie wysokości obowiązującej w roku poprzednim, zaś po ogłoszeniu wskaźnika waloryzacji dokonana zostanie korekta wysokości za okres od początku danego roku kalendarzowego. Pierwsza waloryzacja obowiązuje od 1 stycznia 2027 roku za rok poprzedni.
8. 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.
9. Z zastrzeżeniami wskazanymi w § 10 ust. 5 oraz § 11 ust. 3 Umowy, po Rozwiązaniu lub Wygaśnięciu Umowy, do momentu faktycznego wydania Nieruchomości przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznie na rzecz Wynajmującego tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości 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.
10. Czynsz i inne należności wynikające z Umowy będą należne Wynajmującemu do daty faktycznego zwrotu Nieruchomości Wynajmującemu zgodnie z postanowieniami § 10 oraz § 11, z zastrzeżeniami wskazanymi w Umowie.
11. Strony postanawiają, że Wynajmujący ma prawo do zarachowania jakichkolwiek świadczeń pieniężnych spełnianych przez Najemcę na poczet najdawniej wymagalnego świadczenia, niezależnie od wskazania przez Najemcę, którego okresu lub którego spełniane przez Najemcę świadczenie pieniężne miałyby dotyczyć.

12. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę Czynnem 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 § 14.
13. W przypadku bezumownego wykorzystania przez Najemcę terenów sąsiadujących z Nieruchomością, Najemca zostanie obciążony karą umowną za każdy dzień takiego korzystania, obliczaną jako iloczyn 1/30 stawki Opłaty Stałej Czynnem wskazanej w § 6 ust. 1 pkt 1) oraz ilości metrów kwadratowych wykorzystywanych bezumownie terenów sąsiadujących, powiększoną o 300 % (słownie: trzysta procent).
14. Jeżeli Najemca nie zapłaci Czynnem lub innych należności wynikających z Umowy w uzgodnionych terminach, Wynajmujący będzie uprawniony do naliczania i pobierania zgodnie z Prawem odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
15. 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.
16. Wszelkie nie wymienione w niniejszym § oraz § 7 opłaty i obciążenia związane z Nieruchomością, wynikające z przepisów Prawa, za okres obowiązywania Umowy pokrywa Najemca, bez prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego.
17. Strony wyłączają stosowanie przepisu art. 664 k.c.
18. 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>16</sup> złotych tj. wysokości równowartości Opłaty Stałej wynikającej z Umowy za okres 12 (słownie: dwunastu) miesięcy. Akt notarialny zostanie sporządzony zgodnie z przepisami Prawa i będzie zawierał co najmniej treść określoną w Załączniku nr 3. 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: trzydzieści) dni od niewykonania lub nienależytego wykonania powyższego zobowiązania.
19. 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. 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.

---

<sup>16</sup> dana wartość zostanie obliczona z uwzględnieniem stawki określonej w pkt 2 formularza „Oferta handlowa” złożonej w Przetargu oraz warunków Umowy w tym waloryzacji,

20. Wadium złożone przez Najemcę w toku Przetargu w pieniądzu w wysokości 650.000,00 (słownie: sześćset pięćdziesiąt tysięcy i 00/100) złotych w celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wynajmującego mogących wynikać z Umowy 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.
21. Strony ustalają, że faktury dotyczące wykonywania Umowy będą doręczane za pośrednictwem KSeF. W przypadku wystąpienia Trybu awaryjnego lub Awarii całkowitej faktury będą doręczane w formie papierowej lub elektronicznej na adres:..... Wynajmującyprześle do KSeF faktury wystawione w okresie Trybu awaryjnego nie później niż w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni roboczych od dnia przywrócenia dostępności KSeF. W przypadku wystąpienia Trybu awaryjnego lub Awarii całkowitej termin płatności biegnie od dnia faktycznego doręczenia dokumentu Najemcy.

## **§ 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 Nieruchomości, 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: siedem) 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 Nieruchomością 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**

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

## **§ 9**

### **Rozwiązanie Umowy**

1. Wynajmujący może Rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca opóźnia się z zapłatą jakiegokolwiek części Czynszu lub innych należności na rzecz Wynajmującego wynikających z Umowy, gdy suma wszystkich opóźnionych świadczeń pieniężnych Najemcy 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 ze skutkiem natychmiastowym 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 nieprawdziwego oświadczenia, o których mowa w § 3 ust. 2;
  - 2) wykorzystywaniu Nieruchomości lub jego 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 jakichkolwiek 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>17</sup>;
  - 6) niezawarcie umowy ubezpieczenia OC zgodnie z zasadami określonymi w § 12 Umowy;
  - 7) uporczywym naruszaniu przez Najemcę jego obowiązków Umownych. Uporczywe naruszanie obowiązków umownych oznacza każde zawinione naruszenie obowiązków Umownych pomimo wezwania Najemcy do zaprzestania naruszeń i bezskutecznego upływu wyznaczonych mu w tym celu terminów.
3. Najemcy przysługuje prawo do Rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku:
  - 1) utraty przez Wynajmującego prawa do użytkowania wieczystego Nieruchomości;
  - 2) wszczęcia z Nieruchomości egzekucji sądowej, administracyjnej;

---

<sup>17</sup> w przypadku realizacji Inwestycji, w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

- 3) gdy Nieruchomość stała się całkowicie niezdatna do umówionej Eksploatacji i realizacji Inwestycji<sup>18</sup>;
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 przez Wynajmującego 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. 8, w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki, pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszy substancji Nieruchomości czy nie zmieni 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 naruszy substancji Nieruchomości czy nie zmieni 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 naruszy substancji Nieruchomości czy nie zmieni jej przeznaczenia i charakteru, nabytych dzięki

<sup>18</sup> w przypadku realizacji Inwestycji, w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

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 liczonych od chwili przydzielenia numeru identyfikacyjnego KSeF fakturze wystawionej Najemcy przez Wynajmującego, z zastrzeżeniem § 6 ust. 21.
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 stanowiącej 300 % (słownie: trzysta procent) sumy Opłaty Stałej i Opłaty Dodatkowej 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 Nieruchomości 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 Nieruchomości, za zapłatą wynagrodzenia obliczonego według ich wartości wynikającej z ksiąg rachunkowych Najemcy. W przypadku nieudostępnienia ksiąg rachunkowych przez Najemcę uznaje się, że Wynajmujący zatrzymuje wszelkie nakłady i ulepszenia trwale związane z 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, § 9, § 10, § 11, lub zobowiązania do zachowania poufności zgodnie z § 16 ust. 10.

## **§ 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 wyznaczony przez Wynajmującego z uwzględnieniem terminów na doprowadzenie Nieruchomości do stanu poprzedniego określonych w § 10. Wynajmujący ma obowiązek powiadomienia Najemcy pisemnie o terminie zwrotu Nieruchomości. W przypadku odmowy wydania Nieruchomości przez Najemcę, Wynajmujący jest uprawniony do 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 lub rozwiązaniu niniejszej 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 uprawnienia 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 stanowiącej sumę Opłaty Stałej i Opłaty Dodatkowej w wysokości z ostatniego pełnego miesiąca poprzedzającego Rozwiązanie lub Wygaśnięcie Umowy powiększonych o 200 % (słownie: dwieście procent) 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 („Okres obowiązywania Umowy”), nie będzie uważane za dorozumiane przedłużenie Umowy na czas nieoznaczony, o którym mowa w art. 674 k.c.

## **§ 12** **Ubezpieczenie<sup>19</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 w tym pracami remontowymi, modernizacyjnymi i adaptacyjnymi bądź inwestycyjnymi lub Eksploatacją, wyrządzone przez niego, jego pracowników lub kontrahentów, dostawców, podwykonawców.
3. 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 i 00/100) złotych 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

---

<sup>19</sup> warunki wymogów ubezpieczenia mogą ulec zmianie w zależności od rodzaju prowadzonej przez Najemcę działalności oraz planowanej Inwestycji i ryzyk z tym związanych.

- 5) odpowiedzialność cywilną najemcy nieruchomości - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 6) odpowiedzialność cywilną za produkt – odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 7) odpowiedzialność cywilną za szkody spowodowane przez pojazdy 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;
  - 8) szkody wyrządzone przez podwykonawców, jeżeli są zaangażowani na terenie Nieruchomości – odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 9) odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe podczas prac ładunkowych - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 10) roszczenia regresowe tytułem kar umownych - dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 1 000 000 zł (słownie: jeden milion 00/100) złotych - na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 11) 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;
  - 12) czyste straty finansowe - dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony i 00/100) złotych - na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 13) szkody wyrządzone wskutek rażącego niedbalstwa - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
4. Dodatkowo, w przypadku prowadzenia przez Najemcę prac budowlanych lub budowlano-montażowych na Nieruchomości, Najemca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania do czasu zakończenia prac, poniższych Polis Ubezpieczeniowych:
- 1) Polisy Ubezpieczeniowej wszystkich ryzyk budowy / montażu (CAR/EAR), która swoim zakresem winna obejmować rodzaj i charakter prac wykonywanych na Nieruchomości, przy czym:
    - a) jako ubezpieczeni w Polisie Ubezpieczeniowej wskazani zostaną: Wynajmujący, Najemca, wykonawca, podwykonawcy lub inne firmy zatrudnione przez ubezpieczającego przy realizacji umowy 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 przejścia/końcowego protokołu odbioru robót – z uwzględnieniem postanowień klauzul: 003, 004 (w przypadku ubezpieczenia na bazie standardu monachijskiego) lub równoważnych.
  - 2) Polisy Ubezpieczeniowej odpowiedzialności cywilnej, przy czym:
    - a) jako ubezpieczeni w Polisie Ubezpieczeniowej 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 realizowanej inwestycji na jedno i na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
- c) obejmować będzie zarówno odpowiedzialność deliktową jak i kontraktową - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
- d) obejmować będzie odpowiedzialność cywilną za szkody osobowe i rzeczowe wraz z konsekwentnymi stratami finansowymi, pod warunkiem, że wypadek ubezpieczeniowy miał miejsce w okresie ubezpieczenia, nawet jeżeli zostaną one zgłoszone po tym okresie, jednak przed upływem terminu przedawnienia – odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
- e) obejmować będzie odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe po wykonaniu pracy lub usługi - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
- f) obejmować będzie odpowiedzialność cywilną za szkody spowodowane przez wózki widłowe lub inne pojazdy wolnobieżne, niepodlegające obowiązkowemu ubezpieczeniu OC – jeżeli tego typu pojazdy będą używane na terenie prac- odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
- g) obejmować będzie odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone przez wykonawców i podwykonawców - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
- h) obejmować będzie odpowiedzialność cywilną za szkody wynikające z nagłego zanieczyszczenia środowiska szkodliwymi substancjami - odpowiedzialność do ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
- i) obejmować będzie odpowiedzialność cywilną za szkody w podziemnych instalacjach - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
- j) obejmować będzie odpowiedzialność cywilną za produkt - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
- k) obejmować będzie odpowiedzialność za szkody powstałe wskutek osunięcia się ziemi i osłabienia elementów nośnych : dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 10% ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
- l) obejmować będzie odpowiedzialność za szkody polegające na długofalowym oddziaływaniu czynnika wibracji: dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 10% (słownie: dziesięć procent) ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
- m) obejmować będzie odpowiedzialność za szkody wynikłe z działania młotów, kafarów - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
- n) obejmować będzie czyste straty finansowe - dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 20% (słownie: dwadzieścia procent) ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
- o) obejmować będzie rażące niedbalstwo - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
- p) 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, nie mniej niż 250.000,00 (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy i 00/100) złotych na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia (wymóg nie dotyczy prac rozbiórkowych i wyburzeniowych),

- q) obejmować będzie winę umyślną (klauzula reprezentantów) dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 50% (słownie: pięćdziesiąt procent) ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
5. Wynajmujący dopuszcza możliwość, aby osoba trzecia, której Najemca powierzył wykonanie Inwestycji<sup>20</sup> lub prac budowlanych lub budowlano-montażowych na Nieruchomości posiadała zamiast Najemcy umowy ubezpieczenia określone w ust. 4.
  6. 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. 4 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. 9 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: siedem) dni od dnia zawarcia wznowienia Polisy Ubezpieczeniowej. W przypadku uchybienia w/w obowiązкови, 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 dnia doręczenia Najemcy noty obciążeniowej przez Wynajmującego.
  7. Wszystkie koszty związane z zawarciem, posiadaniem, przedstawieniem Wynajmującemu dowodu zawarcia Polisy Ubezpieczeniowej oraz opłacaniem składek ubezpieczeniowych obciążają Najemcę.
  8. Najemca zobowiązany jest przestrzegać obowiązków wynikających z zawartych Polis Ubezpieczeniowych oraz OWU stanowiących podstawę zawartych Polis Ubezpieczeniowych.
  9. 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.
  10. W przypadku zawarcia umowy dalszego podnajmu części lub całości Nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej Umowy, Najemca zobowiązany jest do nałożenia na każdego z dalszych

<sup>20</sup> w przypadku realizacji Inwestycji, w zależności od treści oświadczenia w pkt 3 formularza „Oferta handlowa” złożonego w Przetargu,

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 któregośkolwiek z dalszych podnajemców.

11. W przypadku szkody wyrządzonej Wynajmującemu nie pokrytej przez ubezpieczyciela, Najemca zobowiązuje się ją pokryć we własnym zakresie. W przypadku szkód pokrytych przez ubezpieczyciela z potrąceniem franszyzy lub udziału własnego, Najemca zobowiązuje się pokryć kwotę franszyzy lub udziału własnego we własnym zakresie.
12. 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 na piśmie pod rygorem nieważności o jego wystąpieniu i podjęcia wszelkich kroków zmierzających do zminimalizowania oddziaływania takiego zdarzenia, a tym samym prawidłowego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy w możliwym zakresie.
3. Strona, która będzie się powoływać na występowanie zdarzenia uważanego przez nią za zdarzenie o charakterze Siły Wyższej, zobowiązana będzie także do poinformowania drugiej Strony na piśmie pod rygorem nieważności o wszelkich następstwach wynikających z zaistniałej sytuacji, włącznie z przedstawieniem alternatywnych sposobów wykonania Umowy lub poszczególnych zobowiązań z niej wynikających. Zastosowanie alternatywnych sposobów wykonania Umowy lub poszczególnych zobowiązań z niej wynikających wymaga uprzedniej zgody drugiej Strony wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie 30 (słownie: trzydzieści) 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 oddania w najem 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, że ilekroć w treści Umowy jest mowa o stosowaniu kar umownych, będą one stosowane i egzekwowane w sposób określony w treści niniejszego §.

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

## § 16

### Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
2. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część lub będą stanowić w przypadku, gdyby powstały po zawarciu Umowy. W przypadku kolizji między treścią Umowy a treścią załączników do Umowy Strony oświadczają, że w pierwszej kolejności uznają się za związane treścią Umowy, w dalszej treścią załączników do Umowy.
3. Wszelkie ewentualne spory wynikające z Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo ze względu na siedzibę Wynajmującego sądowi powszechnemu.
4. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w Umowie. Zmiany załączników udostępnionych na Stronie internetowej Wynajmującego nie wymagają dla swojej ważności zwykłej formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy, a jedynie wysłania zawiadomienia o dokonanej zmianie bez konieczności przekazywania jej treści pocztą elektroniczną na podany w Umowie przez Najemcę adres poczty elektronicznej: [...]. Jeżeli zmiana któregośkolwiek z załączników udostępnionych na Stronie internetowej Wynajmującego, pociąga za sobą stałe zwiększenie obciążenia Najemcy pod względem finansowym na rzecz Wynajmującego, Najemca będzie uprawniony do Rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Przed Rozwiązaniem za wypowiedzeniem Umowy z tego powodu Najemca jest zobowiązany wezwać Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności wskazując, jakie konkretnie zachowanie powinno być podjęte przez Wynajmującego, nie krótszym niż 21 (słownie: dwadzieścia jeden) dni od daty doręczenia pisemnego wezwania pod rygorem Rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień Umowy okaże się nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia będą nadal ważne i wiążące, a strony dokonają zmiany Umowy lub zawrą odpowiednie porozumienie, które będzie ważne i skuteczne oraz odzwierciedlać będzie intencję i wolę Stron wyrażoną w Umowie, a także jej cel ekonomiczny.
6. Wszelkie zawiadomienia lub doręczenia pomiędzy Stronami będą dokonywane (z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy) pod rygorem nieważności na piśmie w języku polskim i będą uważane za doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście, pocztą kurierską lub listownie na adresy podane w Umowie. Dla celów Umowy Strony postanawiają, że wszelkie doręczenia powinny być dokonywane na następujące adresy:

- 1) **Wynajmujący:** ul. Zamknięta nr 18, 80-955 Gdańsk, email: [info@portgdansk.pl](mailto:info@portgdansk.pl);
- 2) **Najemca:** .....

7. 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.
8. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienia Umowy okażą się nieważne, nie uchybia to ważności pozostałych.
9. Umowa zostaje zawarta z dniem złożenia ostatniego podpisu przez osoby reprezentujące Wynajmującego. Dzień zawarcia Umowy jest odnotowywany przy nazwisku reprezentanta Wynajmującego.
10. Każda ze Stron zobowiązuje się do zachowania w poufności treści i wykonania Umowy, jak również wszelkich informacji dotyczących działalności drugiej Strony pozyskanych podczas negocjacji treści Umowy. Niniejsze zobowiązanie nie dotyczy informacji:
  - 1) ujawnianych rzeczoznawcom, doradcom prawnym, technicznym i finansowym oraz biegłym rewidentom Stron, którzy zostaną zobowiązani do zachowania tajemnicy w zakresie ustalonym w niniejszym §;
  - 2) gdy obowiązek udzielenia informacji o zawarciu Umowy i jej postanowieniach oraz o zdarzeniach mających miejsce w trakcie jej wykonywania wynika z obowiązujących przepisów Prawa;
  - 3) na żądanie uprawnionych do tego organów władzy państwowej.
11. Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

#### **PODPISY:**

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

Podpis: .....

W imieniu **Wynajmującego (ZMPG S.A.)**:

Podpis: .....

data zawarcia .....

#### **Załączniki do Umowy:**

- 1) doręczone 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 „Mapa z infrastrukturą Wynajmującego” (załącznik tożsamy z załącznikiem nr 1B do Dokumentacji);
  - d) Załącznik nr 2 „Umowa o Zarząd”;

- e) Załącznik nr 3 „Minimalna treść oświadczeń o poddaniu się egzekucji”,
  - f) Załącznik nr 4 „Opis Inwestycji”;
  - g) Załącznik nr 5 „Harmonogram”;
  - h) Załącznik nr 6 „Zgoda Ministra”;
  - i) Załącznik nr 8 „Opis Eksploatacji”;
- 2) udostępnione na Stronie internetowej Wynajmującego:
- a) Załącznik nr 7 „Zestawienie nakładów Najemcy poniesionych na nieruchomość”,
  - b) Załącznik nr 9 „Warunki korzystania ze środowiska dla Najemców nieruchomości zlokalizowanych na terenach należących do Zarządu Morskiego Portu Gdańsk S.A.”,
  - c) Załącznik nr 10 „Zasady wykonywania inwestycyjnych robót budowlanych w obiekcie oraz na nieruchomości gruntowej ZMPG S.A.”,
  - d) Załącznik nr 11 „Wytyczne dotyczące szkód”,
  - e) Załącznik nr 12 „Instrukcja ruchu osobowego, materiałowego oraz pojazdów na terenach portowych ZMPG S.A.”,
  - f) Załącznik nr 13 „Ogólne zasady korzystania z infrastruktury portowej ZMPG SA.”;
  - g) Załącznik nr 14 „Regulamin SARP”;
  - h) Załącznik nr 15 „Instrukcje wewnętrzne:
    - Instrukcja określająca warunki techniczne oraz zasady i wymagania bezpieczeństwa prowadzenia ruchu kolejowego,
    - Instrukcja określająca warunki techniczne oraz zasady i wymagania dotyczące utrzymania infrastruktury kolejowej,
    - Postępowanie w razie wypadków kolejowych”;
  - i) Załącznik nr 16 „Regulamin dostępu do obiektu infrastruktury usługowej – bocznica kolejowa ZMPG S.A.”;
  - j) Załącznik nr 17 „Regulamin pracy bocznic kolejowej Nabrzeże Przemysłowe”;
  - k) Załącznik nr 18 „Ogólne zasady dostawy i rozliczeń nośników energii elektrycznej, ciepłej, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz usług teleinformatycznych”;
  - l) Załącznik nr 19 „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów oraz monitorowaniem ruchu sieciowego”;
  - m) Załącznik nr 20 „Procedura Zgłoszeń Wewnętrznych i Podejmowania Działań Następczych w Zarządzie Morskiego Portu Gdańsk S.A.”.