

**UMOWA NAJMU**  
**nr DH - 233/N/.../2026**

zawarta w Gdańsku pomiędzy:

- 1) spółką pod firmą: **Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.** z siedzibą w Gdańsku (80-545), ul. Zamknięta 18, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, VII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000040398, NIP: 5832461866, o kapitale zakładowym: 2.109.250,00 zł wpłacony w całości, e-mail: [info@portgdansk.pl](mailto:info@portgdansk.pl), w dalszej treści określaną jako „**Wynajmujący** lub **ZMPG S.A.**”, 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 Najemcy i Wynajmującego, powołujące się w tej mierze na – według ich oświadczeń – informację z rejestru przedsiębiorców KRS, oddającą aktualny na dzień zawarcia Umowy sposób reprezentacji Najemcy i Wynajmującego.

Zważywszy, że:

- 1) intencją Najemcy jest najem Nieruchomości przez czas oznaczony 4 lat;
- 2) oferta Najemcy została wybrana w ramach Przetargu;
- 3) Zarząd Wynajmującego i Rada Nadzorcza Wynajmującego wyrazili zgodę na oddanie Nieruchomości w najem;

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) **Czynsz** oznacza sumę następujących składników:

- a) Opłaty Stałej, o której mowa bliżej w § 6 ust. 1 pkt 1),
- b) Opłaty Dodatkowej, o której mowa bliżej w § 6 ust. 1 pkt 2) oraz § 7,
- c) Opłaty Ruchomej, o której mowa bliżej w § 6 ust. 1 pkt 3),
- d) Opłaty Eksploatacyjnej, o której bliżej mowa w § 6 ust. 1 pkt 4) Umowy;

- 2) **Dyspozytor** oznacza Głównego Dyspozytora Portu w Gdańsku;

---

<sup>1</sup> dane Najemcy do uzupełnienia zgodnie z informacją podaną przez Oferenta w Przetargu

- 3) **Eksploracja** oznacza czynności wykonywane na Nieruchomości przez Najemcę w ramach zwykłej działalności przedsiębiorstwa polegające wyłącznie na przeładunku i składowaniu towarów, z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej ze składowaniem, przeładowywaniem i obrotem:
- a) gazem, ropą naftową i produktami naftowymi zaliczanymi 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,
  - b) produktami łatwopalnymi i pierwiastkami promieniotwórczymi,
  - c) złomem,
  - d) towarami pyłącymi, kruszywami, oraz innymi towarami masowymi niekonfekcjonowanymi,
  - e) węglem w każdej postaci;
- 4) **KSeF** - Krajowy System e-Faktur, o którym mowa w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
- 5) **Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego** oznacza Miejskowy Plan Zagospodarowania Nowy Port Wolny Obszar Celny - Zachód w mieście Gdańsku o numerze nr 0403 zatwierdzony Uchwałą nr XXXV/1052/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 17 lutego 2005 roku, który wyznacza dla Nieruchomości funkcję zabudowy produkcyjno – usługowej z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) **Nabrzeże** oznacza Nabrzeże WOC I w Basenie Władysława IV;
- 7) **Nieruchomość** oznacza zabudowaną nieruchomość gruntową położoną przy ul. Przemysłowej na terenie Wolnego Obszaru Celnego w Gdańsku o łącznej powierzchni **12.171,00 m<sup>2</sup>**, na części działki nr 73/8, obręb nr 46, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi Księgę Wieczystą nr GD1G/00053669/6. Lokalizację Nieruchomości przedstawia Załącznik nr 1;
- 8) **Polisa Ubezpieczeniowa** oznacza dokument umowy lub polisy ubezpieczenia lub inny dokument wystawiony przez ubezpieczyciela potwierdzający zawarcie ubezpieczenia ze wskazaniem zakresu ubezpieczenia i sum gwarancyjnych zgodnie z wymaganiami określonymi w Umowie;
- 9) **Prawo** oznacza aktualne na moment jego stosowania prawo obowiązujące na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, 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;
- 10) **Przetarg** oznacza przetarg nr 4/DH/2026.
- 11) **Przeznaczenie Nieruchomości** oznacza gospodarcze wykorzystanie przez Najemcę Nieruchomości poprzez Eksplorację;
- 12) **Rozwiązanie Umowy** oznacza ustanie obowiązywania Umowy z woli Strony w przypadkach określonych w Umowie lub przez Strony, przed upływem czasu oznaczonego, na który została zawarta;
- 13) **Samochód Osobowy** oznacza pojazd samochodowy, o którym mowa w art. 2 pkt 34 ustawy o podatku od towarów i usług;

- 14) **Sila Wyższa** oznacza zdarzenie zewnętrzne (niezależne od Stron), niemożliwe do przewidzenia przez Strony, którego następstwa są niemożliwe do zapobieżenia;
  - 15) **Strona** oznacza Wynajmującego i Najemcę osobno;
  - 16) **Strona internetowa Wynajmującego** oznacza stronę internetową pod adresem: [www.portgdansk.pl/biznes/tereny-inwestycyjne/](http://www.portgdansk.pl/biznes/tereny-inwestycyjne/), dla Załącznika nr 13 oznacza stronę internetową pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/biznes/uslugi/media/>, dla Załącznika nr 14 oznacza stronę internetową pod adresem <https://www.portgdansk.pl/polityka-prywatnosci/>, oraz dla Załącznika nr 5 oznacza stronę internetową pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/o-firmie/zgloszenia/>;
  - 17) **Strony** oznacza Wynajmującego i Najemcę razem;
  - 18) **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;
  - 19) **Umowa** oznacza niniejszy dokument wraz z dokumentami do niego załączonymi lub takimi, które nie są załączone, ale o których mowa w niniejszym dokumencie i do których niniejszy dokument odsyła, jako do załączników dotyczących Nieruchomości, Eksploatacji lub określających uprawnienia bądź zobowiązania Stron;
  - 20) **Wolny Obszar Celny** oznacza nieruchomość pozostającą we władaniu Wynajmującego, której granice wyznaczone są w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 14 maja 2015 r. w sprawie zmiany obszaru wolnego obszaru celnego w Gdańsku;
  - 21) **Wygaśnięcie Umowy** oznacza ustanie obowiązywania Umowy wraz z upływem okresu obowiązywania Umowy.
2. W Umowie, o ile Strony nie postanowiły inaczej:
- 1) tytuły poszczególnych §§ umieszczone są wyłącznie informacyjnie i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy;
  - 2) odesłania do §§, ustępów lub Załączników stanowią odesłania do §§, ustępów lub Załączników Umowy;
  - 3) odesłania do ustaw lub innych powszechnie obowiązujących przepisów Prawa oznaczają odesłanie do odpowiednich, obowiązujących w dacie zastosowania przez Stronę, przepisów Prawa, z uwzględnieniem zmian, uzupełnień i nowowprowadzonych przepisów w danym zakresie;
  - 4) odesłania do stron internetowych lub informacji umieszczonych na stronach internetowych oznaczają odesłanie do odpowiednich, aktualnych w dacie korzystania przez Stronę wersji tych stron lub informacji, z uwzględnieniem zmian, uzupełnień i nowododanych informacji z zastrzeżeniem warunków określonych w § 16 ust. 4;
  - 5) ilekroć mowa jest o: obiekcie budowlanym, obiekcie liniowym, urządzeniu budowlanym, pozwoleniu na budowę, pozwoleniu na użytkowanie, robotach budowlanych, terenie zamkniętym, dokumentacji budowy, remontach należy przez to rozumieć odpowiednie definicje wyżej wymienionych zwrotów zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
  - 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 prowadzenia 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 i podwykonawców Najemcy – z zastrzeżeniem § 13. Najemca odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie 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. 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.
5. Najemcy w ramach Umowy przysługuje niewyłączne uprawnienie do współkorzystania z Nabrzeża.
6. Najemcy w ramach Umowy przysługuje niewyłączne uprawnienie do współkorzystania z torów kolejowych w rejonie Nieruchomości na obszarze WOC, zgodnie z obowiązującymi w ZMPG S.A. w tym zakresie zasadami (w tym regulaminami i taryfami) w wersji obowiązującej w dniu stosowania.
7. Wynajmujący, w ramach Czynnyszu, udostępnia Najemcy – niezależnie od Nieruchomości – dodatkowo do współkorzystania część nieruchomości o powierzchni około 1.485,00 m<sup>2</sup>, wskazaną w Załączniku nr 1C, przeznaczoną do wspólnego korzystania z innymi podmiotami, w tym w szczególności z Solid Port sp. z o.o., przy czym na wskazanym obszarze zlokalizowana jest infrastruktura należąca do Solid Port sp. z o.o., w tym waga, z której Najemca nie jest uprawniony korzystać. Korzystanie z powyższego obszaru ma charakter niewyłączny i podlega organizacji operacyjnej portu, w tym wiążącym wytycznym Wynajmującego. Najemca jest uprawniony do

korzystania z obszaru w szczególności w zakresie zapewnienia przejazdu, wykonywania czynności przeładunkowych oraz korzystania z tego obszaru w zakresie wynikającym z Eksploatacji, przy czym zobowiązany jest do korzystania z niego w sposób nieutrudniający korzystania przez inne podmioty oraz do dostosowania swojej działalności do zasad współkorzystania określonych przez Wynajmującego.

8. Strony oświadczają, że Nieruchomość zostanie wydana Najemcy w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy, w którym zawarty będzie opis Nieruchomości oraz wykaz obiektów budowlanych zlokalizowanych na Nieruchomości, oddanych i nie oddanych w najem wraz z opisem ich stanu technicznego w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia zawarcia Umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy zostanie sporządzony oraz podpisany przez osoby upoważnione do reprezentacji przez każdą ze Stron. W przypadku, gdyby protokół nie został podpisany przez Najemcę w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od daty zawarcia Umowy, Wynajmujący ma prawo do sporządzenia oraz jednostronnego podpisania przedmiotowego protokołu. W sytuacji, kiedy przed dniem wydania Nieruchomości Najemca nie wykona któregośkolwiek z przewidzianych Umową obowiązków jakie powinien do tego czasu wykonać, Wynajmujący uprawniony jest do wstrzymania się z wydaniem Nieruchomości Najemcy do chwili wykonania tych obowiązków. Z dniem 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 monitorowania ruchu sieciowego”, stanowiąca Załącznik nr 14, umieszczona jest na Stronie internetowej Wynajmującego.
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 Eksploatacji;
  - 2) znane mu są warunki techniczne i eksploatacyjne na obszarze Nieruchomości oraz na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku;

- 3) znane mu są warunki techniczne i eksploatacyjne na akwenie morskim sąsiadującym z Nabrzeżem, w szczególności ma świadomość, że Nabrzeże ma charakter ogólnodostępny dla operatorów statków i ich ładunków, z zastrzeżeniem technicznych i organizacyjnych możliwości obsługi statków lub ładunków przy Nabrzeżu, jego działalność nie może ograniczać innym użytkownikom możliwości korzystania z Nabrzeża, a kolejność korzystania z Nabrzeża ustala Główny Dyspozytor Portu zgodnie z postanowieniami określonymi w Załączniku nr 10;
- 4) 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;
- 5) znane są mu postanowienia wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Nieruchomości i nie kolidują one z Eksploatacją;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) został poinformowany przez Wynajmującego o możliwości wystąpienia niżej wymienionych okoliczności (zdarzeń) i w związku z tym zrzeka się wszelkich roszczeń, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych w związku z tym, że w granicach 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, że w bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości planowana jest budowa magazynu chłodni, której realizacja może wymagać przebudowy istniejącego układu komunikacyjnego a także częściowego zmniejszenia powierzchni Nieruchomości. Orientacyjne granice oraz zakres zmniejszenia powierzchni Nieruchomości zostały wskazane w Załączniku nr 1B do Umowy i mogą ulec zmianie po opracowaniu projektu magazynu chłodni. Po uzyskaniu przez Wynajmującego zgód korporacyjnych, na oddanie w najem nieruchomości, na której planowana jest budowa magazynu chłodni, Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę o zakresie zmniejszenia powierzchni Nieruchomości a Najemca będzie zobowiązany w terminie 1 (słownie: jednego) miesiąca od tego powiadomienia do zawarcia z Wynajmującym aneksu do Umowy uwzględniającego wskazaną zmianę. Najemca zobowiązuje się przez cały okres obowiązywania Umowy do umożliwienia dostępu do Nieruchomości w celu przeprowadzenia badań, pomiarów i analiz przez podmiot realizujący budowę magazynu chłodni oraz podmioty działające w jego imieniu. W trakcie realizacji budowy magazynu chłodni mogą wystąpić czasowe ograniczenia w dostępie do Nieruchomości lub infrastruktury portowej bądź utrudnienia w korzystaniu z Nieruchomości lub infrastruktury portowej, przy czym Wynajmujący zobowiązany będzie uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości lub infrastruktury portowej, 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 budowy magazynu chłodni;

- 10) został poinformowany przez Wynajmującego oraz akceptuje wynikające z tej informacji skutki, że w rejonie Nieruchomości planowana jest przez Wynajmującego inwestycja dotycząca przebudowy Nabrzeża WOC I, w trakcie realizacji której mogą wystąpić czasowe ograniczenia w dostępie do Nieruchomości lub infrastruktury portowej bądź utrudnienia w korzystaniu z Nieruchomości lub infrastruktury portowej, przy czym Wynajmujący zobowiązany będzie uprzednio poinformować Najemcę o czasowych ograniczeniach w dostępie lub utrudnieniach w korzystaniu z Nieruchomości lub infrastruktury portowej, 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 przez Wynajmującego. Granice planowanej inwestycji przebudowy Nabrzeża WOC I zostały wskazane w Załączniku nr 1B do Umowy;
  - 11) posiada wszelkie wymagane Prawem zgody, pozwolenia i zezwolenia, które są niezbędne do wykonywania działalności określonej w Umowie;
  - 12) 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 15) – 16), z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną z winy umyślnej. Najemca zrzeka się roszczenia o obniżenie Czynszu z tego tytułu;
  - 13) przyjmuje do wiadomości klauzulę informacyjną pod nazwą: „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów oraz monitorowania ruchu sieciowego”, umieszczoną na Stronie internetowej Wynajmującego, stanowiącą Załącznik nr 14;
  - 14) 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. Informacje dla sygnalistów, w tym o dedykowanych kanałach dla dokonania zgłoszeń umieszczono w Załączniku nr 5;
  - 15) posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych<sup>2</sup>.
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;

---

<sup>2</sup> zapis zostanie uzupełniony o informację podaną przez Oferenta

- 2) utrzymywania Nieruchomości we właściwym stanie technicznym, z uwzględnieniem Eksploatacji, zmian będących następstwem realizacji Umowy i normalnego zużycia, zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisów Prawa oraz zasadami zawartymi w Załączniku nr 2 do Umowy;
- 3) utrzymywania w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia, konserwacji oraz remontów obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych istniejących lub wybudowanych w granicach Nieruchomości przez Najemcę zgodnie z Prawem;
- 4) używania Nieruchomości w sposób zgodny z jej cechami, nieprzekraczania dopuszczalnych nośności placów i dróg, z zastrzeżeniem, że Najemca przejmuje na siebie odpowiedzialność za uszkodzenia Nieruchomości wywołane swoim działaniem. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń Nieruchomości na skutek działania Najemcy lub na skutek działania lub zaniechania jakiejkolwiek osoby trzeciej działającej na rzecz lub zlecenie Najemcy do niezwłocznego, lecz nie później niż w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty pisemnego wezwania Wynajmującego usunięcia powstałego uszkodzenia ponosząc wszystkie koszty z tym związane;
- 5) odpowiedniego zabezpieczenia i nie składowania ciężkich towarów w miejscu przebiegu sieci kablowych, linii telekomunikacyjnych zlokalizowanych w granicach Nieruchomości określonych w Załączniku nr 1A. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń w/w infrastruktury na skutek działania Najemcy lub na skutek działania lub zaniechania jakiejkolwiek osoby trzeciej działającej na rzecz lub zlecenie Najemcy do niezwłocznego, lecz nie później niż w terminie do 5 (słownie: pięciu) dni od daty pisemnego wezwania Wynajmującego usunięcia powstałego uszkodzenia ponosząc wszystkie koszty z tym związane. Wynajmujący w sytuacji bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego Najemcy na usunięcie szkody uprawniony jest do naprawienia szkody na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody lub upoważnienia sądu;
- 6) utrzymywania Nieruchomości w nieustannej zdolności eksploatacyjnej, w szczególności do:
  - a) regularnego usuwania odpadów niezależnie od rodzaju i pochodzenia,
  - b) usuwania oblodzenia lub śniegu, zapobiegania śliskości,
  - 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;
- 7) 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;



- 8) utrzymywania Nieruchomości we właściwym porządku, przechowywania rzeczy przeznaczonych do tego miejscach oraz do gospodarowania odpadami zgodnie ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z ustawą dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz ponoszenia wszelkich kosztów z tym związanych. Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami, złożonej do właściwej jednostki administracyjnej, w terminie 1 (słownie: jednego) miesiąca od dnia wydania Nieruchomości. W przypadku składania nowej deklaracji Najemca zobowiązuje się do przekazania jej Wynajmującemu zgodnie z zasadami opisanymi w zdaniu poprzednim;
- 9) niezwłocznego informowania, zgodnie z Załącznikiem nr 8, Wynajmującego i właściwych organów o wszystkich znanych mu zdarzeniach stanowiących zagrożenie Nieruchomości, środowiska i osób trzecich w trakcie wykonywania Umowy, w szczególności o katastrofach budowlanych, awariach urządzeń technicznych, niebezpiecznych uszkodzeniach, zagrożeniach pożarowych i innych miejscowych zagrożeniach, które wystąpią w granicach Nieruchomości, które zostaną usunięte w trybie i w sposób określony w Umowie lub przepisach Prawa, a także wszelkich uszkodzeniach ogólnodostępnej infrastruktury portowej zaistniałych w trakcie korzystania z tej infrastruktury. W przypadku zaistnienia szkody z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Najemca lub powstałej na skutek działania lub zaniechania jakiejkolwiek osoby trzeciej działającej na rzecz lub zlecenie Najemcy, w tym kontrahentów Najemcy, Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkody na swój koszt i ryzyko w odpowiednim terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności;
- 10) zapewnienia odwodnienia i prawidłowej gospodarki wodami opadowymi na Nieruchomości poprzez odprowadzanie ścieków deszczowych do kanalizacji zgodnie z warunkami technicznymi;
- 11) użytkowania placów i dróg wewnętrznych w sposób niepowodujący zanieczyszczania kanalizacji deszczowej i odwodnienia w trakcie składowania i obsługiwanego towarów lub odpadów w szczególności poprzez zabezpieczenie wpustów deszczowych, odwodnienia liniowego, studni. Szczegóły podłączenia do sieci wodociągowej i opomiarowania mogą nastąpić na podstawie odrębnych warunków technicznych. Zapewnienia nieutrudnionego i nieprzerwanego dostępu do wszelkich wjazdów do komór z infrastrukturą wodociągową, a także zabezpieczenia np. przestawną barierą betonową lub stalową przed celowym lub przypadkowym zasypaniem, zastawieniem lub zniszczeniem. W przypadku zanieczyszczenia lub uszkodzenia kanalizacji deszczowej lub sanitarnej materiałem związanym z prowadzoną działalnością, Najemca zobowiązany jest do ich oczyszczenia oraz doprowadzenia do sprawności i stanu pierwotnego, w terminie do 5 (słownie: pięciu) dni od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego zgłoszenia. Wynajmujący w sytuacji bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego Najemcy na usunięcie szkody uprawniony jest do naprawienia szkody na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody lub upoważnienia sądu. W przypadku uszkodzenia w/w infrastruktury Najemca pokryje dodatkowo rachunek za wodę, która została utracona w wyniku uszkodzenia. W przypadku uszkodzenia 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;

- 12) 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);
- 13) zapewnienia ochrony mienia dotyczącego Nieruchomości zgodnie z Prawem. Najemca zobowiązany jest przestrzegać również zasad określonych w Załączniku nr 6 i Załączniku nr 9;
- 14) korzystania z zasilania i odprowadzenia z/do sieci zgodnie z umowami i określonymi w nich warunkami technicznymi na dostawę lub odbiór mediów, zawartymi z Wynajmującym. Szczegółowe warunki przyłączenia i zasilania zostaną określone na podstawie wniosków zawierających zapotrzebowania na poszczególne media zgodnie z Załącznikiem nr 13. Najemca będzie ponosił koszty energii elektrycznej za oświetlenie Nieruchomości za pomocą słupów oświetleniowych, zlokalizowanych na terenie Nieruchomości lub przy jej granicach w formie Opłaty Eksploatacyjnej. W przypadku uszkodzenia słupów oświetleniowych lub ich zasilania przez Najemcę, będzie on zobowiązany do pokrycia kosztów naprawy;
- 15) 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 jej sąsiedztwie, oraz w razie wystąpienia konieczności uzyskania dostępu do infrastruktury Wynajmującego zlokalizowanej w granicach Nieruchomości należy umożliwić Wynajmującemu dostęp do Nieruchomości i ewentualnie przesunąć składowane obiekty lub materiały na czas udostępnienia, w szczególności Najemca zobowiązuje się do współdziałania i bieżącej koordynacji działań z podmiotem realizującym na zlecenie Wynajmującego obsługę infrastruktury kolejowej, w szczególności w zakresie planowania prac, dostępności terenu oraz zapewnienia bezpiecznego prowadzenia Eksploatacji i z tego tytułu Najemcy nie przysługują żadne roszczenia, zaś Wynajmujący zobowiązuje się wykonywać powyższe uprawnienie w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy;
- 16) 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;

- 17) wykonania na własny koszt, w terminie 3 (słownie: trzech) miesięcy od podpisania Umowy, wydzielenia opomiarowania oświetlenia Nieruchomości za pomocą słupów oświetleniowych. Liczniki oraz koncentratory zdalnego odczytu zostaną zamontowane na koszt Najemcy. Oświetlenie terenu przez cały okres obowiązywania Umowy pozostaje w utrzymaniu i eksploatacji Najemcy, który jest zobowiązany do wykonywania okresowych przeglądów zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w tym do prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych. Po wykonaniu powyższych prac opłaty za energię elektryczną zasilającą słupy oświetleniowe, dotychczas rozliczane w ramach Opłaty Eksploatacyjnej, będą rozliczane na podstawie rzeczywistego zużycia wynikającego z liczników, w oparciu o umowę na dostawę energii elektrycznej. Najemca zobowiązuje się do zawarcia stosownego aneksu do Umowy, zmieniającego sposób rozliczania energii elektrycznej za oświetlenie Nieruchomości. Postanowienia § 5 Umowy stosuje się odpowiednio do prac związanych z wydzieleniem opomiarowania oświetlenia Nieruchomości;
  - 18) 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 monitorowania ruchu sieciowego”, stanowiącej Załącznik nr 14;
  - 19) działania zgodnego z politykami zrównoważonego rozwoju obowiązującymi w ZMPG S.A. i opublikowanymi na stronie internetowej ZMPG S.A. Ponadto Najemca jest zobowiązany dostarczyć ZMPG 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.
3. Najemca zobowiązuje się na swój koszt i ryzyko do należytego, bieżącego utrzymywania w sprawności operacyjnej Nabrzeża łącznie ze ścieżką cumowniczą i urządzeniami umożliwiającymi obsługę statków oraz do ponoszenia wszelkich kosztów z tym związanych, w tym: sprzątnięcia, usuwania oblodzenia lub śniegu, zapobiegania śliskości, naprawy uszkodzeń powstałych w wyniku działalności Najemcy lub powstałych na skutek działania lub zaniechania osób trzecich działających na rzecz lub zlecenie Najemcy, w tym Kontrahentów Najemcy, zgodnie z zasadami określonymi Załączniku nr 10 oraz Załączniku nr 11. Najemca zobowiązany jest również do bieżącej konserwacji, napraw oraz uzupełnień brakującego wyposażenia zgodnie z wytycznymi i żądaniami Wynajmującego. Najemca potwierdza i akceptuje, iż jego powyżej opisane obowiązki nie ograniczają w żaden sposób ogólnodostępności Nabrzeża a Najemcy nie przysługuje żadne prawo wyłączności ani pierwszeństwa w korzystaniu z Nabrzeża. W przypadku powstania szkody w wyżej opisanej infrastrukturze Najemca w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie zobowiązany jest do jej naprawienia. Wynajmujący w sytuacji bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego Najemcy na usunięcie szkody uprawniony jest do naprawienia szkody na koszt i ryzyko Najemcy. Podczas Eksploatacji Nabrzeża w każdej fazie prac przeładunkowych nie można przekraczać dopuszczalnego obciążenia roboczego Nabrzeża.

4. Aktualne dopuszczalne zanurzenie przy Nabrzeżu określa Kapitanat Portu Gdańsk zgodnie z Atlasem Zanurzeń. Najemca korzystając z Nabrzeża powinien na bieżąco kontrolować Atlas Zanurzeń z uwagi na możliwe spłylenia i wynikające z tego tytułu ograniczenia dopuszczalnego zanurzenia statku. Zgodnie z obowiązującymi na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku przepisami Najemca zobowiązany jest każdorazowo:
  - 1) uzyskać zgodę Kapitanatu Portu Gdańsk na cumowanie jednostek przy Nabrzeżu,
  - 2) poinformować Głównego Dyspozytora Portu o wejściu i wyjściu statku z portu,
  - 3) uzyskać informację o możliwości jego cumowania przy Nabrzeżu oraz zgodę na cumowanie,
  - 4) poinformować Wynajmującego o terminie cumowania statku oraz czasie prowadzenia przeładunku lub postoju jednostki przy Nabrzeżu.
5. W przypadku stwierdzenia spłylenia, przegłębienia lub zanieczyszczenia dna, w tym przede wszystkim przeszkody nawigacyjnej od krawędzi toru w kanale portowym wraz z obszarem pasa technicznego Nabrzeża, do linii Nabrzeża w obrębie stanowisk przeładunkowych powstałych z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Najemca lub powstałych na skutek działania lub zaniechania jakiejkolwiek osoby trzeciej działającej na rzecz lub zlecenie Najemcy, Wynajmujący jest uprawniony do żądania, aby Najemca niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty otrzymania od Wynajmującego pisemnego żądania, usunął te spłylenie, przegłębienie lub zanieczyszczenie dna na własny koszt i ryzyko. Jeżeli Najemca nie usunie przedmiotowych spłyceń, przegłębień lub zanieczyszczeń dna w terminie określonym w zdaniu poprzedzającym, a Strony nie ustalą pod rygorem nieważności na piśmie innych zasad ich usunięcia, Wynajmujący będzie uprawniony do usunięcia ich na koszt i ryzyko Najemcy. W przypadku, jeżeli Wynajmujący dokona usunięcia spłylenia, przegłębienia lub zanieczyszczenia dna, w wyżej opisanej sytuacji, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione z tego tytułu koszty w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty doręczenia faktury przez Wynajmującego.
6. W granicach Nieruchomości znajduje się nieoddana w najem czynna infrastruktura należąca do Wynajmującego, z której Najemca będzie mógł korzystać w ramach Eksploatacji, z tym zastrzeżeniem, że korzystanie z tej infrastruktury 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 1A.
7. 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, chyba że w treści Umowy ustalono inny termin, 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.
8. W związku z prowadzeniem Eksploatacji na terenie Wolnego Obszaru Celnego Najemca zobowiązany jest do:

- 1) pisemnego powiadomienia organu celnego właściwego ze względu na położenie Wolnego Obszaru Celnego w Gdańsku o zamiarze rozpoczęcia działalności gospodarczej na terenie Wolnego Obszaru Celnego w Gdańsku, jak i (za pośrednictwem Oddziału Celnego) o dniu faktycznego jej zakończenia;
  - 2) dokonania obowiązkowej rejestracji obrotu towarowego w ewidencji – „System wspomagający zarządzanie obsługi Wolnego Obszaru Celnego” (Program „WOC”), i przestrzegania postanowień „Instrukcji dotyczącej zasad obrotu towarowego oraz obowiązków zarządzającego, operatora i przedsiębiorcy w Wolnym Obszarze Celnym w Gdańsku”, stanowiącej Załącznik nr 12;
  - 3) wykonywania wszelkich prac budowlanych lub adaptacyjnych na terenie Wolnego Obszaru Celnego w Gdańsku tylko po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym, zgodnie z postanowieniami Załącznika nr 7 oraz otrzymaniu pozwolenia właściwego organu celnego. Z wnioskiem występuje Wynajmujący na podstawie pisemnego zgłoszenia Najemcy wysłanego do służb Wynajmującego zarządzających Wolnym Obszarem Celnym w Gdańsku.
9. Na Nieruchomości dopuszcza się przeładunki suchych towarów masowych wyłącznie przy użyciu technologii konfekcjonowania, uniemożliwiającej emisję pyłów do otoczenia.
10. Wykonywanie przez Wynajmującego lub podmiot trzeci działający na jego zlecenie czynności związanych z utrzymaniem, obsługą lub zapewnieniem sprawności infrastruktury kolejowej zlokalizowanej na terenie Nieruchomości, w tym na podstawie odrębnych umów zawartych przez Wynajmującego, nie zwalnia Najemcy z jakiegokolwiek obowiązku ani odpowiedzialności wynikającej z niniejszej Umowy. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych dotyczących zakresu obowiązków Najemcy, pierwszeństwo mają postanowienia Umowy Najmu, a nie postanowienia umów zawartych przez Wynajmującego z podmiotami trzecimi.

## **§ 5**

### **Prace remontowe, modernizacyjne, adaptacyjne i inwestycyjne**

1. Wszelkie nakłady, które Najemca miałby ponieść na Nieruchomość w okresie obowiązywania Umowy, wymagają każdorazowo uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zasady wykonywania inwestycyjnych robót budowlanych zostały określone w Załączniku nr 7.
2. 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 bez uprzedniej zgody i upoważnienia sądu.
3. 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 4. 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.
4. Najemca zobowiązuje się ponadto do niezwłocznego informowania Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności o wszelkich zmianach dotyczących przekazanych informacji o nakładach poniesionych przez Najemcę na 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.

## § 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 [...]³ (słownie: ...) złotych netto miesięcznie za jeden metr kwadratowy powierzchni Nieruchomości i ilości metrów kwadratowych powierzchni Nieruchomości, o której mowa w § 1 ust.1 pkt 7);
  - 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 nabytymi lub wybudowanymi przez Najemcę w granicach Nieruchomości, a w szczególności: kwot odpowiadających pełnej wysokości zapłaconego przez Wynajmującego podatku od nieruchomości lub podatków zastępujących podatek od nieruchomości oraz zapłaconych przez Wynajmującego opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub opłat zastępujących tę opłatę;
  - 3) **Oplaty Ruchomej** związanej bezpośrednio z dokonywanymi przeładunkami portowymi, niezależnie od wykorzystania majątku lub infrastruktury portowej, płatnej miesięcznie, lecz ostatecznie rozliczanej w odrębnych okresach rocznych w ramach danego roku kalendarzowego obliczonej według następujących zasad:
    - a) za Samochód Osobowy, który został dostarczony na teren Nieruchomości lub nadany z terenu Nieruchomości w obrocie morskim w relacji statek – nabrzeże, lub nabrzeże – statek, Najemca będzie płacił opłatę obliczoną według stawki 2,10 zł (słownie: dwa złote i 10/100) netto za każdy Samochód Osobowy,
    - b) za Samochód Osobowy, który nie został dostarczony na teren Nieruchomości albo wysłany (nadany) drogą morską – w relacji środek transportu lądowego (kolej, samochód) – plac składowy, plac składowy- środek transportu lądowego (kolej, samochód), Najemca będzie płacił opłatę obliczoną według stawki 10,50 zł (słownie: dziesięć złotych i 50/100) netto za każdy Samochód Osobowy,
    - c) za towar inny niż Samochód Osobowy, w tym również samochód o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, który został dostarczony na teren Nieruchomości lub nadany z terenu Nieruchomości w obrocie morskim w relacji statek – nabrzeże, lub nabrzeże – statek, Najemca będzie płacił opłatę obliczoną według stawki 3,70 zł (słownie: trzy złote i 70/100) netto za każdą przeładowaną tonę towaru innego niż Samochód Osobowy;
  - 4) **Oplaty Eksploatacyjnej** za energię elektryczną w wysokości 1.014,65 zł (słownie: jeden tysiąc czternaście złotych i 65/100) netto miesięcznie za oświetlenie Nieruchomości przy wykorzystaniu słupów oświetleniowych;
2. Najemca zobowiązuje się, że minimalna ilość przeładowanych ton towarów drogą morską realizowanych w granicach Nieruchomości, w każdym pełnym roku kalendarzowym, nie może być mniejsza niż **50.000,00** (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) ton. W przypadku, gdyby ilość przeładowywanych ton w którymkolwiek roku obowiązywania Umowy była mniejsza niż 50.000,00 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) ton, Najemca zobowiązany będzie do uiszczenia opłaty wyrównawczej na rzecz Wynajmującego (zwanej dalej „**Oplatą wyrównawczą**”). Opłata wyrównawcza za niewykonanie przez Najemcę w/w minimalnej ilości przeładunków obliczona będzie w wysokości odpowiadającej iloczynowi: różnicy pomiędzy **50.000,00** (słownie:

---

<sup>3</sup> wskazana stawka odpowiadać będzie stawce Opłaty Stałej Czynszu zgłoszonej w Przetargu

pięćdziesiąt tysięcy) ton a ilością faktycznie przeładowanych towarów drogą morską realizowanych w granicach Nieruchomości, w odpowiednim roku kalendarzowym oraz stawki wysokości **3,70** (słownie: trzy i 70/100) złotych netto za tonę a ilością faktycznie przeładowanych towarów drogą morską realizowanych w granicach Nieruchomości. Termin płatności Opłaty wyrównawczej wynosi 21 (słownie: dwadzieścia jeden) dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury zgodnie z obowiązującymi przepisami, po zakończeniu roku kalendarzowego, którego dotyczy opłata. Powyższe minimum przeładunkowe obowiązuje od dnia 1 stycznia 2027 roku.

3. Opłata wyrównawcza nie zostanie naliczona na zasadach wskazanych w ust. 2 powyżej, w przypadku, gdy Najemca pomimo niewykonania minimalnej ilości przeładowywanych ton towarów obsłuży statki przy Nabrzeżu WOC I, których łączne GT w jednym pełnym roku kalendarzowym nie będzie mniejsze niż 150.000,00 GT.
4. Czynsz będzie płatny na następujących warunkach:
  - 1) Opłata Stała i Opłata Eksploatacyjna płatna jest miesięcznie z góry w terminie 14 (słownie: czternastu) dni liczonych od chwili przydzielenia fakturze VAT numeru identyfikacyjnego KSeF, z zastrzeżeniem ust. 20 niniejszego paragrafu;
  - 2) Opłata Dodatkowa płatna jest przez Najemcę miesięcznie z góry, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni liczonych od chwili przydzielenia fakturze VAT numeru identyfikacyjnego KSeF, z zastrzeżeniem ust. 20 niniejszego paragrafu. Część Opłaty 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 identyfikacyjnego KSeF, z zastrzeżeniem ust. 20 niniejszego paragrafu. Wymogi dotyczące Opłaty Dodatkowej określają szerzej postanowienia § 7 Umowy;
  - 3) Opłata Ruchoma płatna jest miesięcznie, po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego w terminie 14 (słownie: czternastu) dni liczonych od chwili przydzielenia fakturze VAT numeru identyfikacyjnego KSeF, z zastrzeżeniem ust. 20 niniejszego paragrafu; i obliczana na podstawie pisemnego oświadczenia Najemcy, potwierdzonego dokumentami świadczącymi o wykonanym obrocie ładunkowym, tj. konosamentami, raportami niezależnych przedsiębiorstw kontrolnych, listami przewozowymi drogowymi, listami przewozowymi kolejowymi, międzynarodowymi listami przewozowymi CMR, manifestami ładunkowymi, zleceniami przewozu lub raportami generowanymi z systemów elektronicznych uznawanych przez Wynajmującego, doręczonego Wynajmującemu na piśmie lub pocztą elektroniczną na adres: [glowny.dyspozytor@portgdansk.pl](mailto:glowny.dyspozytor@portgdansk.pl) oraz [ireneusz.gordon@portgdansk.pl](mailto:ireneusz.gordon@portgdansk.pl) w terminie do 5 (słownie: pięciu) dni roboczych od zakończenia odpowiedniego miesiąca kalendarzowego, którego dotyczy oświadczenie. Ostateczne rozliczenie tej części Czynszu za każdy rok kalendarzowy będzie następowało do 5 (słownie: piątego) dnia roboczego stycznia następnego roku kalendarzowego na podstawie pisemnego oświadczenia Najemcy potwierdzonego dokumentami świadczącymi o wykonanym obrocie ładunkowym, doręczonymi Wynajmującemu na piśmie lub pocztą elektroniczną na adres: [glowny.dyspozytor@portgdansk.pl](mailto:glowny.dyspozytor@portgdansk.pl) oraz [ireneusz.gordon@portgdansk.pl](mailto:ireneusz.gordon@portgdansk.pl) w terminie do 5 (słownie: pięciu) dni roboczych od zakończenia odpowiedniego roku kalendarzowego, którego dotyczy oświadczenie. Przyjmuje się, iż okresy sprawozdawcze kończą się ostatniego dnia każdego miesiąca, natomiast każda masa towarowa przeładowywana z lub na statek w relacjach burtowych, będzie rozliczona z końcem tego przeładunku i wliczana do miesiąca, w którym przeładunek ten został zakończony. Przeładunek rozpoczęty w miesiącu grudniu, według wskazania Najemcy będzie wliczony do roku kalendarzowego w którym przeładunek ten zostanie zakończony. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku złożenia pisemnego

oświadczenia Najemcy potwierdzonego ww. dokumentami świadczącymi o wykonanym obrocie ładunkowym, Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 20.000,00 (słownie: dwadzieścia tysięcy i 00/100) złotych, za każdy przypadek naruszenia tego obowiązku.

5. O dotrzymaniu terminu płatności przez Najemcę jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego decyduje data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. Wszelkie opłaty na rzecz Wynajmującego, Czynsz lub inne świadczenia pieniężne Najemcy wynikające z Umowy, każdorazowo zostaną powiększone o podatek od towarów i usług (VAT), w wysokości zgodnej z przepisami Prawa obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
7. Czynsz nie zawiera opłat eksploatacyjnych, w szczególności opłat za energię elektryczną, ciepłą, wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych i inne media, łączy teletechniczne. Strony będą mogły w razie potrzeby, na wniosek Najemcy zawrzeć dodatkowe umowy na dostarczanie energii elektrycznej, ciepłej, wody, odprowadzenie ścieków sanitarnych i inne media oraz łączy teletechniczne, zgodnie z Załącznikiem nr 13. Czynsz nie zawiera także opłat portowych i postojowych, które Najemca zobowiązuje się ponosić zgodnie z taryfą opłat portowych wynikającą z przepisów Prawa jak i wszelkich innych opłat wynikających z przepisów Prawa, które to opłaty bądź równowartość tych opłat będzie ponosił Najemca. Rozliczenie opłat za oświetlenie Nieruchomości słupami oświetleniowymi następuje w formie Opłaty Eksploatacyjnej o której mowa w § 6 ust.1 pkt 4).
8. Stawki Opłaty Stałej, Opłaty Ruchomej oraz Opłaty wyrównawczej podlegać będą waloryzacji po upływie każdego roku kalendarzowego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni wyłącznie w razie, gdy wskaźnik ten wyniesie powyżej 100. Zmiana stawek Opłaty Stałej, Opłaty Ruchomej oraz Opłaty wyrównawczej z tytułu waloryzacji nie stanowi zmiany warunków Umowy i wymaga dla swej ważności jedynie doręczenia Najemcy pisemnego pod rygorem nieważności zawiadomienia o zmianie wysokości Opłat. Wysokość Opłaty Stałej, Opłaty Ruchomej oraz Opłaty wyrównawczej, których stawki zostaną zwaloryzowane przez Wynajmującego w powyższy sposób będzie obowiązywać od dnia 1 stycznia każdego roku kalendarzowego niezależnie od daty doręczenia Najemcy zawiadomienia o dokonaniu takiej waloryzacji. Strony postanawiają, że do czasu określenia nowej, zwaloryzowanej wysokości stawek Opłaty Stałej, Opłaty Ruchomej oraz Opłaty wyrównawczej, 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. Zmiana Opłaty Eksploatacyjnej wskazanej w § 6 ust. 1 pkt 4) Umowy następować będzie z powodu zmiany cen zakupu energii oraz stawek dystrybucyjnych. Powyższa zmiana Opłaty Eksploatacyjnej wskazanej w § 6 ust. 1 pkt 4) Umowy nie stanowi zmiany warunków Umowy i wymaga dla swej ważności jedynie doręczenia Najemcy pisemnego zawiadomienia o zmianie wysokości Opłaty Eksploatacyjnej.
9. Zmiana Opłaty Dodatkowej następować będzie na podstawie przepisów Prawa, decyzji lub ogłoszenia organów właściwych do ich naliczania i poboru z dniem obowiązywania zmienionej opłaty. Powyższa zmiana Opłaty Dodatkowej nie stanowi zmiany warunków Umowy i wymaga dla swej ważności jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy o zmianie wysokości.
10. Z zastrzeżeniami wskazanymi w § 10 ust. 5 oraz § 11 ust. 3 Umowy, po Rozwiązaniu lub Wygaśnięciu Umowy, do momentu faktycznego wydania 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.



11. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę Czynnem w postaci Opłaty Stałej oraz Opłaty Dodatkowej w wysokości 200 % (słownie: dwieście procent) sumy tych Opłat za każdy miesiąc, w przypadku korzystania z Nieruchomości w sposób sprzeczny z postanowieniami określonymi w § 2 ust. 4 oraz § 14.
12. W przypadku bezumownego wykorzystywania przez Najemcę terenów sąsiadujących z Nieruchomością, Najemca zostanie obciążony karą umowną za każdy dzień takiego korzystania, obliczaną jako iloczyn 1/30 części Opłaty Stałej wskazanej w ust. 1 pkt 1) powyżej oraz ilości metrów kwadratowych wykorzystywanych bezumownie terenów sąsiadujących, powiększoną o 300 % (słownie: trzysta procent).
13. 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.
14. Jeżeli Najemca nie zapłaci Czynnem lub innych należności wynikających z Umowy w uzgodnionych terminach, Wynajmujący będzie uprawniony do naliczania i pobierania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
15. Wszelkie niewymienione w niniejszym § opłaty i obciążenia związane z Nieruchomością wynikające z przepisów Prawa, pokrywa Najemca przez cały okres trwania Umowy, bez prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego.
16. Strony wyłączają stosowanie przepisu art. 664 k.c.
17. 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 [...] <sup>4</sup> (słownie: ..... tysięcy 00/100) złotych tj. wysokości równowartości Opłaty Stałej brutto 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.
18. 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.
19. Wadium złożone przez Najemcę w toku Przetargu w pieniądzu w wysokości 300.000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych i 00/100) w celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wynajmującego mogących wynikać z Umowy zostanie przez Wynajmującego zaliczone na poczet bieżącego Czynnem. W terminie 14 dni (słownie: czternastu) dni od dnia wyczerpania całej kwoty stanowiącej wadium, Wynajmujący złoży Najemcy pisemne rozliczenie kwoty wadium.

---

<sup>4</sup> kwota uzależniona od wysokości stawki Opłaty Stałej Czynnem zgłoszonej w Przetargu

20. 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: ..... Wynajmujący prześle 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 z uwzględnieniem zestawienia informacji udzielonych przez Najemcę w trybie § 5 ust. 3 i 4.
2. Jeżeli w czasie trwania Umowy zostaną wprowadzone lub będą miały zastosowanie obciążające Wynajmującego świadczenia o charakterze publicznoprawnym lub cywilnoprawnych, które nie istnieją lub nie mają zastosowania w dacie zawarcia Umowy do Wynajmującego, związane z Nieruchomością, lub obiektami budowlanymi wzniesionymi przez Najemcę w okresie obowiązywania Umowy, wysokość Opłaty Dodatkowej zostanie niezwłocznie odpowiednio dostosowana przez Wynajmującego z zastosowaniem zasad określonych w Umowie poprzez uwzględnienie wartości nowych świadczeń o charakterze publicznoprawnym lub cywilnoprawnym związanych z Nieruchomością, lub obiektami budowlanymi wzniesionymi przez Najemcę w okresie obowiązywania Umowy. Zmiana wysokości Opłaty Dodatkowej w zakresie wynikającym z niniejszego ustępu nie stanowi zmiany Umowy i wymaga dla swej ważności jedynie pisemnego 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 ciążących na Stronie, druga Strona zobowiązuje się do niezwłocznego udzielenia takich informacji nie później niż w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od wezwania przez Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, przy czym Stronie udzielającej informacji przysługuje uprawnienie do zastrzeżenia poufności tych informacji względem osób trzecich, z wyłączeniem organów podatkowych lub organów władzy lub administracji publicznej.
4. W przypadku, gdyby Wynajmujący poniósł szkodę w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania wynikającego z ust. 3 niniejszego § lub § 5 ust. 3 i 4, na pierwsze wezwanie Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do niezwłocznego, nie później niż w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia wezwania Najemcy w formie pisemnej pod rygorem nieważności, naprawienia szkody z tego tytułu, w tym w szczególności poniesienia kosztów wszelkich odsetek lub kar związanych z zaniżeniem wysokości opłat publicznoprawnych lub cywilnoprawnych, związanych z 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 Nieruchomości. 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 4 (słownie: czterech) 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 nieprawdziwych oświadczeń, o których mowa w § 3 ust. 2;
  - 2) wykorzystywaniu Nieruchomości lub jej części w sposób niezgodny z Przeznaczeniem Nieruchomości, bądź dokonania zmiany Przeznaczenia Nieruchomości lub jakiegokolwiek jej części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
  - 3) naruszeniu zakazu podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie osobom trzecim całości lub części Nieruchomości jak również przeniesienia praw wynikających z Umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego;
  - 4) naruszeniu zakazu używania jakichkolwiek terenów lub ich części sąsiadujących z Nieruchomością bez pisemnej zgody Wynajmującego;
  - 5) uporczywym naruszaniu przez Najemcę jego istotnych obowiązków Umownych. Uporczywe naruszanie istotnych obowiązków Umownych oznacza każde zawinione naruszenie istotnych obowiązków Umownych pomimo dwukrotnego wezwania Najemcy do zaprzestania naruszeń i bezskutecznego upływu wyznaczonych mu w tym celu terminów.
3. Najemcy przysługuje prawo do Rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku:
  - 1) wszczęcia z Nieruchomości egzekucji sądowej, administracyjnej;
  - 2) gdy Nieruchomość stała się niezdadna do umówionej Eksploatacji;
  - 3) gdy Nieruchomość stała się przedmiotem postępowania zabezpieczającego, administracyjnego, arbitrażowego, sądowego, wywłaszczeniowego, podziałowego, scaleniowego lub postępowania o podobnym charakterze.
4. Przed Rozwiązaniem Umowy z przyczyn określonych w ust. 2 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, 2 oraz przez Najemcę z przyczyn określonych w § 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 14 (słownie: czternastu) dni od dnia otrzymania przez Najemcę żądania, o którym mowa w niniejszym punkcie; lub
  - 2) złożyć Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich lub tylko niektórych nakładów i ulepszeń trwale związanych z Nieruchomością, bez zapłaty wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy. Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia względem Wynajmującego w związku z zatrzymaniem powyższych nakładów i ulepszeń. W stosunku do nakładów i ulepszeń, co do których Wynajmujący nie złożył oświadczenia o ich zatrzymaniu, Najemca zobowiązuje się na swój koszt oraz ryzyko przywrócić stan poprzedni, pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszałoby substancji Nieruchomości czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia otrzymania przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie.
2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego w sposób i terminie wskazanym w ust. 1, zgodnie z wyborem Wynajmującego, Wynajmujący może:
  - 1) na koszt i ryzyko Najemcy przywrócić Nieruchomość do stanu poprzedniego, bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody lub upoważnienia sądu; lub
  - 2) złożyć Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich lub tylko niektórych nakładów i ulepszeń trwale związanych z Nieruchomością, bez zapłaty wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy. W stosunku do nakładów i ulepszeń, co do których Wynajmujący nie złożył oświadczenia o ich zatrzymaniu, Najemca zobowiązuje się na swój koszt oraz ryzyko przywrócić stan poprzedni, pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszałoby substancji Nieruchomości czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia otrzymania przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie.
3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku przywrócenia 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. 20.
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 200 % (słownie: dwieście 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 Nieruchomością na podstawie ust. 3 pkt 2). Zapłata powyższej kwoty nie ogranicza uprawnień 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 niniejszym §. Jednocześnie Wynajmujący złoży Najemcy oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich nakładów i ulepszeń trwale związanych z Nieruchomością, za zapłatą wynagrodzenia obliczonego według ich wartości wynikającej z ksiąg rachunkowych Najemcy. 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. 1.

## **§ 11**

### **Zwrot Nieruchomości**

1. Po Wygaśnięciu Umowy lub Rozwiązaniu Umowy Nieruchomość zostanie zwrotnie wydana Wynajmującemu przez Najemcę zgodnie z postanowieniami niniejszego § oraz § 10 na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

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 wyznaczonym terminie zwrotu Nieruchomości, na co najmniej 7 (słownie: siedem) dni przed tym terminem. 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 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 200 % (słownie: dwieście procent) sumy Opłaty Stałej i Opłaty Dodatkowej w wysokości z ostatniego pełnego miesiąca od dnia następującego po wyznaczonym terminie zwrotu Nieruchomości do momentu faktycznego zwrotu 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 Kodeksu Cywilnego.

## **§ 12**

### **Ubezpieczenie<sup>5</sup>**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za majątek Najemcy, majątek osób trzecich znajdujący się na terenie Nieruchomości.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzoną przez niego działalnością, wyrządzone przez niego, jego pracowników lub kontrahentów, dostawców, podwykonawców.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzonymi przez Najemcę pracami remontowymi, modernizacyjnymi i adaptacyjnymi bądź inwestycyjnymi lub Eksploatacją, wyrządzone przez niego, jego pracowników lub kontrahentów, dostawców, podwykonawców.
4. Najemca, zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania przez cały okres trwania Umowy, Polisy Ubezpieczeniowej odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i posiadania mienia na Nieruchomości, która obejmować winna swoim zakresem co najmniej:
  - 1) sumę gwarancyjną nie niższą niż 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów i 00/100) złotych na jedno i na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 2) działalność prowadzoną przez Najemcę na terenie Nieruchomości;

---

<sup>5</sup> ZMPG S.A. zastrzega sobie prawo modyfikacji wskazanych w Umowie wymogów ubezpieczeniowych z uwagi na charakter planowanej Eksploatacji oraz ryzyk z tym związanych

- 3) zarówno odpowiedzialność deliktową jak i kontraktową do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 4) odpowiedzialność cywilną za szkody osobowe i rzeczowe oraz z konsekwentnymi stratami finansowymi pod warunkiem, że wypadek ubezpieczeniowy miał miejsce w okresie ubezpieczenia, nawet jeżeli zostaną one zgłoszone po tym okresie, jednak przed upływem terminu przedawnienia, do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia
  - 5) odpowiedzialność cywilną najemcy nieruchomości - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 6) odpowiedzialność cywilną za szkody spowodowane przez pojazdy niepodlegające obowiązkowemu ubezpieczeniu OC, jeżeli tego typu pojazdy będą wykorzystywane przez Najemcę na terenie Nieruchomości - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 7) odpowiedzialność cywilną za produkt - 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) odpowiedzialność cywilną za szkody wynikające z nagłego zanieczyszczenia środowiska szkodliwymi substancjami - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 11) czyste straty finansowe - dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony i 00/100) złotych - na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia; z rozszerzeniem o czyste straty finansowe wyrządzone przez produkt lub usługę z podlimitem co najmniej 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion i 00/100) złotych na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 12) szkody wyrządzone wskutek rażącego niedbalstwa - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - 13) roszczenia regresowe tytułem kar umownych - dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion i 00/100) złotych - na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
5. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu oryginał lub kopię poświadczoną przez Najemcę za zgodność z oryginałem każdej Polisy Ubezpieczeniowej, o jakiej mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, w ciągu 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia zawarcia Umowy oraz utrzymywać i przedstawiać bez wezwania Polisy Ubezpieczeniowej przez cały okres trwania Umowy. Kopia każdej kolejnej zawartej przez Najemcę Polisy Ubezpieczeniowej wraz z dowodem opłaty składki winna zostać dostarczona Wynajmującemu w ciągu 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia zawarcia wznowienia Polisy Ubezpieczeniowej. W przypadku uchybienia w/w obowiązkowi oraz gdy dostarczona przez Najemcę Polisa Ubezpieczeniowa nie będzie spełniać określonych przez Wynajmującego wymogów lub zawierać inne niekorzystne rynkowo zapisy dla jakości ochrony ubezpieczeniowej, Wynajmujący zgłosi Najemcy stosowne uwagi, które ten zobowiązany będzie uwzględnić, korygując zawartą 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 (siedmiu) dni od doręczenia Najemcy noty obciążeniowej przez Wynajmującego.

6. Wszystkie koszty związane z zawarciem, posiadaniem, przedstawieniem Wynajmującemu dowodu zawarcia Polisy Ubezpieczeniowej oraz opłacaniem składek ubezpieczeniowych obciążają Najemcę.
7. Najemca zobowiązany jest przestrzegać obowiązków wynikających z zawartych Polis Ubezpieczeniowych oraz OWU stanowiących podstawę zawartych Polis Ubezpieczeniowych.
8. 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.
9. W przypadku zawarcia umowy dalszego podnajmu części lub całości Nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej Umowy, Najemca zobowiązany jest do nałożenia na każdego z dalszych najemców obowiązku posiadania stosownej Polisy Ubezpieczeniowej z tytułu prowadzonej działalności na terenie Nieruchomości, dostosowanej do charakteru i skali prowadzonej przez nich działalności i wynikającego z niej ryzyka zarówno dla Najemcy jak i dla Wynajmującego i weryfikacji spełnienia przez nich tego obowiązku. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z braku spełnienia obowiązku posiadania wymaganego ubezpieczenia przez któregokolwiek z dalszych podnajemców.
10. 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.
11. Wszelkie odstępstwa od powyższych zakresów muszą być każdorazowo, pisemnie zaakceptowane przez Wynajmującego.

### **§ 13** **Siła Wyższa**

1. Zarówno Wynajmujący, jak i Najemca nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy w zakresie, w którym niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy będzie następstwem zdarzenia o charakterze Siły Wyższej.
2. W przypadku zaistnienia zdarzenia uważanego przez którąkolwiek ze Stron za zdarzenie o charakterze Siły Wyższej, mogącego wpłynąć na wykonanie jej zobowiązań wynikających z Umowy, Strona, która będzie się powoływać na takie zdarzenie zobowiązana będzie do niezwłocznego poinformowania drugiej Strony o jego wystąpieniu i podjęcia wszelkich kroków zmierzających do zminimalizowania oddziaływania takiego zdarzenia a tym samym prawidłowego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy w możliwym zakresie.



3. Strona, która będzie się powoływać na występowanie zdarzenia uważanego przez nią za zdarzenie o charakterze Siły Wyższej, zobowiązana będzie także do poinformowania drugiej Strony o wszelkich następstwach wynikających z zaistniałej sytuacji, włącznie z przedstawieniem alternatywnych sposobów wykonania Umowy lub poszczególnych zobowiązań z niej wynikających. Zastosowanie alternatywnych sposobów wykonania Umowy lub poszczególnych zobowiązań z niej wynikających wymaga uprzedniej zgody drugiej Strony wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia złożenia przez Stronę informacji. Bezskuteczny upływ terminu na wyrażenie zgody poczytywany będzie jako wyrażenie zgody.

#### **§ 14**

##### **Podnajem oraz przeniesienie praw z Umowy**

1. Najemca nie ma prawa do 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 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 innych zgód wymaganych Prawem.

#### **§ 15**

##### **Kary Umowne**

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

#### **§ 16**

##### **Postanowienia końcowe**

1. Każda ze Stron zobowiązuje się do zachowania w poufności faktu zawarcia, treści i wykonania Umowy, jak również wszelkich informacji dotyczących działalności drugiej Strony pozyskanych podczas negocjacji treści Umowy. Niniejsze zobowiązanie nie dotyczy informacji:

- 1) ujawnianych rzeczoznawcom, doradcom prawnym i finansowym oraz biegłym rewidentom Stron, którzy zostaną zobowiązani do zachowania tajemnicy w zakresie ustalonym w niniejszym §;
  - 2) gdy obowiązek udzielenia informacji o zawarciu Umowy i jej postanowieniach oraz o zdarzeniach mających miejsce w trakcie jej wykonywania wynika z obowiązujących przepisów Prawa;
  - 3) na żądanie uprawnionych do tego organów władzy państwowej.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
  3. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część lub będą stanowiły w przypadku, gdyby powstały po zawarciu Umowy. W przypadku kolizji między treścią Umowy a treścią załączników do Umowy Strony oświadczają, że w pierwszej kolejności uznają się za związane treścią Umowy, w dalszej treścią załączników do Umowy.
  4. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w Umowie. Zmiany załączników udostępnionych na Stronie internetowej Wynajmującego nie wymagają dla swojej ważności zwykłej formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy, a jedynie wysłania zawiadomienia o dokonanej zmianie bez konieczności przekazywania jej treści pocztą elektroniczną na podany w Umowie przez Najemcę adres poczty elektronicznej: ..... Jeżeli zmiana któregośkolwiek z załączników udostępnionych na Stronie internetowej Wynajmującego, pociąga za sobą stałe zwiększenie obciążenia Najemcy pod względem finansowym na rzecz Wynajmującego, Najemca będzie uprawniony do Rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Przed Rozwiązaniem za wypowiedzeniem Umowy z tego powodu Najemca jest zobowiązany wezwać Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności wskazując, jakie konkretnie zachowanie powinno być podjęte przez Wynajmującego, w terminie nie krótszym niż 21 (słownie: dwadzieścia jeden) dni od daty doręczenia pisemnego wezwania pod rygorem Rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
  5. W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień Umowy okaże się nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia będą nadal ważne i wiążące, a strony dokonają zmiany Umowy lub zawrą odpowiednie porozumienie, które będzie ważne i skuteczne oraz odzwierciedlać będzie intencję i wolę Stron wyrażoną w Umowie, a także jej cel ekonomiczny.
  6. Umowa zastępuje, w zakresie objętym jej przedmiotem, wszelkie poprzednie porozumienia, ustalenia i umowy między Stronami niezależnie od ich formy.
  7. Wszelkie ewentualne spory wynikające z Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo ze względu na siedzibę Wynajmującego sądowi powszechnemu.
  8. Wszelkie zawiadomienia lub doręczenia pomiędzy Stronami będą dokonywane (z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy) pod rygorem nieważności na piśmie w języku polskim i będą uważane za doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście, pocztą kurierską lub listownie na adresy podane w Umowie. Dla celów Umowy Strony postanawiają, że wszelkie doręczenia powinny być dokonywane na następujące adresy:
    - 1) **Wynajmujący:** ul. Zamknięta nr 18, 80-545 Gdańsk, email: [info@portgdansk.pl](mailto:info@portgdansk.pl);
    - 2) **Najemca:** .....
9. Strony są zobowiązane informować się wzajemnie na piśmie na adresy podane w Umowie o każdej zmianie adresu, w tym adresu poczty elektronicznej, w terminie do siedmiu dni od daty dokonania odpowiedniej zmiany. W razie braku odpowiedniego zawiadomienia korespondencja wysłana na poprzedni adres Strony będzie uznawana za właściwie doręczoną.

10. Umowa zostaje zawarta z dniem złożenia ostatniego podpisu przez osobę reprezentującą Wynajmującego. Dzień zawarcia Umowy jest odnotowywany przy nazwisku reprezentanta Wynajmującego.
11. Umowa została sporządzona w 2 (słownie: dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

### **PODPISY**

W imieniu **Najemcy**:

Podpis: .....

W imieniu **Wynajmującego**:

Podpis: ..... ..

data zawarcia .....

### **Załączniki do Umowy:**

1) doręczone w wersji papierowej:

- a) Załącznik nr 1 Mapa lokalizacyjna (załącznik tożsamy z Załącznikiem nr 1 do Dokumentacji);
- b) Załącznik nr 1A Mapa z infrastrukturą Wynajmującego (załącznik tożsamy z załącznikiem nr 2 do Dokumentacji);
- c) Załącznik nr 1B Mapa z lokalizacją inwestycji budowy chłodni oraz remontu Nabrzeża (załącznik tożsamy z załącznikiem nr 3 do Dokumentacji);
- d) Załącznik nr 1C Mapa z lokalizacją nieruchomości do współkorzystania (załącznik tożsamy z załącznikiem nr 4 do Dokumentacji);
- e) Załącznik nr 2 Ogólne zasady korzystania z majątku ZMPG S.A.;
- f) Załącznik nr 3 Minimalna treść oświadczeń o poddaniu się egzekucji;

2) udostępnione na Stronie internetowej Wynajmującego:

- a) Załącznik nr 4 Zestawienie nakładów Najemcy poniesionych na Nieruchomość;
- b) Załącznik nr 5 Procedura Zgłoszeń Wewnętrznych i Podejmowania Działań Następczych w Zarządzie Morskiego Portu Gdańsk S.A.;
- c) Załącznik nr 6 Warunki korzystania ze środowiska dla Najemców nieruchomości zlokalizowanych na terenach należących do Zarządu Morskiego Portu Gdańsk S.A.;
- d) Załącznik nr 7 Zasady wykonywania inwestycyjnych robót budowlanych w obiekcie oraz na nieruchomości gruntowej ZMPG S.A.;
- e) Załącznik nr 8 Wytoczne dotyczące szkód”;
- f) Załącznik nr 9 Instrukcja ruchu osobowego, materiałowego oraz pojazdów na terenach portowych ZMPG S.A.;
- g) Załącznik nr 10 Regulamin Głównego Dyspozytora Portu;
- h) Załącznik nr 11 Ogólne zasady korzystania z infrastruktury portowej ZMPG S.A.;

- i) Załącznik nr 12 Instrukcja dotycząca zasad obrotu towarowego oraz obowiązków zarządzającego, operatora i przedsiębiorcy w Wolnym Obszarze Celnym w Gdańsku;
- j) Załącznik nr 13 Ogólne zasady dostawy i rozliczeń nośników energii elektrycznej, ciepłej, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz usług teleinformatycznych;
- k) Załącznik nr 14 Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów oraz monitorowania ruchu sieciowego;