

Załącznik nr 2 do Umowy Udostępnienia nr DH-233/N/.../2026

OGÓLNE ZASADY KORZYSTANIA Z MAJĄTKU ZMPG S.A.

BUDOWLE (OBIEKTY) LĄDOWE

I. W zakresie użytkowania, przystosowania, uszkodzenia, remontu.

1. Warunki użytkowania obiektu

1.1. Najemca zobowiązany jest:

- 1.1.1. korzystać z obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 1.1.2. utrzymywać obiekt (budynek, budowla, plac, obiekt liniowy, droga, chodnik, ogrodzenie) w należyтым stanie technicznym i estetycznym;
- 1.1.3. utrzymywać porządek w najmowanym obiekcie i w jego bezpośrednim obrębie;
- 1.1.4. w okresie letnim – kosić teren zielony i wywozić ściętą trawę, a w okresie zimowym odśnieżać i odladzać teren objęty umową;
- 1.1.5. wykonywać roboty związane z bieżącą konserwacją w obiekcie.

1.2. ZMPG S.A. ma prawo:

- 1.2.1. kontrolować przez wyznaczone osoby wypełniania przez Najemcę obowiązków związanych z użytkowaniem obiektu;
- 1.2.2. zobowiązać Najemcę do wykonania w obiekcie robót porządkowych lub konserwacyjnych w wyznaczonym terminie;
- 1.2.3. zlecić wykonanie w obiekcie robót porządkowych lub konserwacyjnych, w przypadku niewykonania ich przez Najemcę w wyznaczonym terminie. Kosztami wykonania tych robót zostanie obciążony Najemca.

2. Przystosowanie obiektu do przewidywanej działalności

2.1. Najemca zobowiązany jest:

- 2.1.1. uzgodnić zakres i uzyskać zgodę ZMPG S.A. na wykonanie robót budowlanych związanych z przystosowaniem obiektu do przewidywanej działalności;
- 2.1.2. wykonać roboty budowlane w obiekcie związane z jego przystosowaniem do przewidywanej działalności, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 2.1.3. sporządzić i dostarczyć ZMPG S.A. instrukcję użytkowania obiektu, zawierającą przewidywaną technologię prowadzonej działalności;
- 2.1.4. zabezpieczyć elementy obiektu szczególnie narażone podczas użytkowania na uszkodzenia, w sposób uzgodniony z ZMPG S.A.;
- 2.1.5. doprowadzić do stanu pierwotnego obiekt przed jego zwrotem lub pozostawić wykonane w obiekcie roboty w zakresie uzgodnionym z ZMPG S.A.
- 2.1.6. przestrzegać zasady przyłączania i zasilania oraz rozliczeń za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, wody i odbiór ścieków sanitarnych, które określone są w „Ogólnych zasadach dostawy i rozliczeń nośników”. Szczegółowe warunki określają umowy na dostawę w/w czynników oraz świadczenie usług z nimi związane. W umowach tych są określone granice eksploatacji sieci zasilających ZMPG S.A. i instalacji odbiorczych najmowanym obiektów. Jeśli umowy nie stanowią inaczej, za dostosowanie instalacji odbiorczych oraz za ich stan i utrzymanie w sprawności, od granic eksploatacji, odpowiada Najemca.

2.2. ZMPG S.A. ma prawo:

- 2.2.1. kontrolować przez wyznaczone osoby wypełniania przez Najemcę obowiązków związanych z przystosowaniem obiektu do przewidywanej działalności;
- 2.2.2. zlecić wykonanie robót określonych w pkt 2.1.4. i 2.1.5. w przypadku niewykonania ich przez Najemcę. Kosztami wykonania tych robót zostanie obciążony Najemca.

3. Uszkodzenia obiektu w trakcie użytkowania

3.1. Najemca zobowiązany jest:

- 3.1.1. powiadomić ZMPG S.A. o powstałych w trakcie użytkowania uszkodzeniach w obiekcie;
- 3.1.2. naprawić niezwłocznie uszkodzenia w przejętym obiekcie powstałe z jego winy lub winy osób trzecich.

3.2. ZMPG S.A. ma prawo zlecić wykonanie naprawy uszkodzenia w przypadku niewykonania jej przez Najemcę. Kosztami wykonania tych robót zostanie obciążony Najemca.

4. Kontrola stanu technicznego obiektu

- 4.1. Najemca zobowiązany jest wykonywać zalecenia wynikające z kontroli obiektów i wykonywać roboty budowlane, w celu utrzymania obiektów w należytych stanie technicznym i estetycznym i niedopuszczenia do pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.
- 4.2. Najemca zobowiązany jest powiadomić ZMPG S.A. o przeprowadzanych kontrolach obiektów z wyprzedzeniem 7 dni przed datą kontroli.
- 4.3. Wyznaczone osoby przez ZMPG S.A. mają prawo brać udział w przeprowadzanych kontrolach i kontrolowania wypełniania przez Najemcę zaleceń z nich wynikających.

5. Czasowe wyłączenie przez ZMPG S.A. obiektu z użytkowania

Zarząd Morskiego Portu Gdańsk SA zastrzega sobie możliwość okresowego wyłączenia z użytkowania przez Najemcę poszczególnych obiektów lub ich części celem wykonania niezbędnych kontroli, napraw, remontów lub innych robót budowlanych. Termin oraz zakres wyłączonych z użytkowania obiektów lub ich części musi być wcześniej uzgodniony z Najemcą.

II. W zakresie kanalizacji deszczowej

1. W przypadku, gdy na najmowanym terenie znajduje się sieć kanalizacji deszczowej ZMPG S.A. i umowy najmu nie stanowią inaczej, jest ona obsługiwana i utrzymywana w sprawności techniczno-eksploatacyjnej przez ZMPG S.A. Upoważniony przez ZMPG S.A. podmiot prowadzi bieżącą konserwację i eksploatację ogólnospławnej kanalizacji deszczowej.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa, związanych z ochroną środowiska, a w szczególności dotyczących zachowania czystości i gospodarki odpadami. Zobowiązany jest do utrzymania nawierzchni placów i dróg w stanie niepowodującym przedostawania się do kanalizacji deszczowej zanieczyszczeń technologicznych, ropopochodnych i chemicznych oraz zabezpieczenia odwodnienia liniowego, wpustów deszczowych i studni rewizyjnych przed ich zanieczyszczeniem lub zniszczeniem przeładowanymi towarami lub odpadami pochodzącymi z procesów technologicznych i działalności prowadzonej przez Najemcę.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia, zniszczenia lub zanieczyszczenia wynikającego z prowadzonej działalności lub niewłaściwego zabezpieczenia, Najemca zobowiązany jest do zlecenia na swój koszt naprawy i przywrócenia do stanu pierwotnego oraz dodatkowego czyszczenia kanalizacji. W przypadku nie wywiązania się Najemcy

z powyższego obowiązku w wyznaczonym terminie, ZMPG S.A. przeprowadzi konieczne czynności, a kosztem obciąży Najemcę.

III. W zakresie ogólnodostępnych sieci elektrycznych, wod-kan. oraz oświetlenia znajdujących się na najmowanych terenach

1. W przypadku, gdy na najmowanych terenie znajdują się: sieć elektroenergetyczne, wodociągowej kanalizacji sanitarnej oraz słupy, maszty, wieże oświetleniowe oraz inne związane urządzenia i obiekty energetyczne ZMPG S.A., a umowy najmu nie stanowią inaczej, są one obsługiwane i utrzymywane w sprawności techniczno-eksploatacyjnej przez ZMPG S.A. Upoważniony przez ZMPG S.A. podmiot prowadzi obsługę i eksploatację sieci i urządzeń. Dzierżawca ma obowiązek umożliwić dostęp i obsługę w/w sieci.
2. Zasady przyłączania, zasilania oraz rozliczeń za dostawy nośników z w/w sieci określają „Ogólne zasady dostawy i rozliczeń nośników” oraz szczegółowo, umowy na dostawę w/w czynników oraz świadczenie usług z nimi związane.
3. Koszty energii elektrycznej dla oświetlenia terenu ponosi Najemca tego terenu na podstawie umów na dostawę energii elektrycznej.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia, zniszczenia wynikającego z prowadzonej działalności lub niewłaściwego zabezpieczenia sieci i związanych urządzeń i obiektów Najemca zobowiązany jest do zlecenia na swój koszt naprawy i przywrócenia do stanu pierwotnego urządzeń oraz sieci znajdujących się na najmowanym terenie. W przypadku nie wywiązania się Najemcy z powyższego obowiązku w wyznaczonym terminie, ZMPG S.A. przeprowadzi konieczne czynności, a kosztem obciąży Najemcę.
5. Wszystkie roboty związane z przebudową, dostosowaniem sieci i uzbrojenia do prowadzenia działalności lub inwestycji Najemcy realizuje własnym kosztem i staraniem, jeśli umowy nie stanowią inaczej.
6. Realizacja wszelkich robót i inwestycji ingerujących w sieci i uzbrojenie ZMPG SA może być prowadzona tylko, a podstawie warunków i uzgodnień z ZMPG S.A.

IV. W zakresie ochrony przeciwpożarowej :

1. Całokształt działań związanych z ochroną przeciwpożarową Portu podlega Dyrektorowi Biura Bezpieczeństwa Zarządu Morskiego Portu Gdańsk S.A. Czynności w zakresie ochrony Przeciwpożarowej na terenach ZMPG S.A. realizowane są w imieniu ZMPG S.A. przez osobę upoważnioną przez Dyrektora Biura Bezpieczeństwa do przeprowadzenia czynności kontrolno – rozpoznawczych w zakresie przestrzegania

warunków bezpieczeństwa pożarowego we wszystkich obiektach i na terenach będących w administracji Zarządu Morskiego Portu Gdańsk S.A.

2. Najemca zobowiązany jest na koszt własny do:

2.1 wykonywania i realizacji zaleceń pokontrolnych o których mowa w pkt 1,

2.2 utrzymywania właściwego stanu technicznego urządzeń i instalacji gaśniczych, alarmowych i sygnalizacyjnych oraz podręcznego sprzętu gaśniczego stanowiących wyposażenie obiektów,

2.3 zapewnienie wyposażenia w sprzęt przeciwpożarowy wymagany ze względu na specyfikę prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej.

3. ZMPG S.A. wyposaży pomieszczenia w sprzęt przeciwpożarowy, wymagany z uwagi na jego sposób użytkowania określony w Rozporządzeniu MSWiA w sprawie ochrony przeciw- pożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, w przypadku najmu części obiektu na cele administracyjno-biurowe.