

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

zawarta w Gdańsku pomiędzy:

- 1) spółką pod firmą: **Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.** z siedzibą w Gdańsku (80-545), ul. Zamknięta 18, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000040398, NIP: 5832461866, o kapitale zakładowym w wysokości 2.109.250,00 zł wpłaconym w całości, w dalszej treści określaną jako „**Wynajmujący**”, w imieniu której działają:

a)

b)

a

- 2) spółką pod firmą:¹
.....
.....
w dalszej treści określaną jako „**Najemca**”, w imieniu której działają:

a)

b)

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

Zważywszy, że:

- 1) intencją Najemcy jest najem Nieruchomości na czas oznaczony do dnia 31 marca 2034 r.;
- 2) oferta Najemcy została wybrana w ramach Przetargu;
- 2) Zarząd Wynajmującego wyraził zgodę na zawarcie Umowy i uzyskał wszystkie zgody korporacyjne wymagane do zawarcia Umowy;

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) Umowy,
 - b) Opłaty Dodatkowej, o której mowa bliżej w § 6 ust. 1 pkt 2) oraz § 7 Umowy;

¹ dane Najemcy zostaną uzupełnione zgodnie z informacją podaną przez Oferenta w Przetargu;

- 2) **Eksploracja** oznacza czynności wykonywane przez Najemcę w ramach zwykłej działalności przedsiębiorstwa Najemcy, będącej działalnością opisaną w rejestrze przedsiębiorców KRS Najemcy w szczególności [...] ² z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej ze składowaniem, przeładowywaniem i obrotem:
- a) towarami nadmiernie pyłącymi poza granice Nieruchomości utrudniającymi funkcjonowanie innych podmiotów gospodarczych w rejonie Nieruchomości,
 - b) gazów, ropy naftowej i produktów naftowych zaliczanych do I klasy, II klasy, III klasy według § 2 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie,
 - c) pierwiastków promieniotwórczych,
 - d) węglem w każdej postaci;
- 3) **KSeF** - Krajowy System e-Faktur, o którym mowa w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 4) **Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego** oznacza Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Rudniki rejon mostu Sucharskiego w mieście Gdańsku nr 1512, zatwierdzonym uchwałą nr XXVIII/766/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 września 2008 r., który obejmuje kartę terenu nr 003-P/U-41 i dla Nieruchomości wyznacza funkcje: teren zabudowy produkcyjno-usługowej z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² oraz budynków zamieszkania zbiorowego oprócz obiektów hotelarskich;
- 5) **Nabrzeże** oznacza część Nabrzeża Tarcice, które w wykazie środków trwałych Wynajmującego posiada numer inwentarzowy 224-00-0098-0, na odcinku przylegającym do granic Nieruchomości oznaczonym na Załączniku nr 1 do Umowy;
- 6) **Nieruchomość** oznacza zabudowaną nieruchomość gruntową o powierzchni **15.701,00 m²** zlokalizowaną w Gdańsku przy ul. Tarcice, na części działki nr 44/3, w obrębie nr 102 dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00073814/4, posiadającą dostęp do Nabrzeża. Lokalizację Nieruchomości przedstawia Załącznik nr 1 i 1A do Umowy;
- 7) **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;
- 8) **Prawo** oznacza prawo polskie, w tym w szczególności wszelkie akty rangi ustawowej, rozporządzenia oraz akty prawa miejscowego oraz wszelkie inne akty obowiązujące na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku, w tym w szczególności wszelkie zarządzenia, regulaminy, obwieszczenia;
- 9) **Przetarg** oznacza przetarg publiczny nr 3/DH/2026 na oddanie w najem Nieruchomości, przeprowadzony przez Wynajmującego, w wyniku którego oferta Najemcy została wybrana jako najkorzystniejsza;
- 10) **Przeznaczenie Nieruchomości** oznacza gospodarcze wykorzystanie przez Najemcę Nieruchomości poprzez Eksplorację;
- 11) **Rozwiązanie Umowy** oznacza datę ustania obowiązywania Umowy z woli Strony w przypadkach określonych w Umowie lub Stron, przed upływem czasu oznaczonego, na który została zawarta;

² zapis zostanie uzupełniony zgodnie z informacją podaną przez Oferenta w Przetargu;

- 12) **Sila Wyższa** oznacza zdarzenie zewnętrzne (niezależne od Stron), niemożliwe do przewidzenia przez Strony, którego następstwa są niemożliwe do zapobieżenia;
 - 13) **Strona** oznacza Wynajmującego i Najemcę osobno;
 - 14) **Strony** oznacza Wynajmującego i Najemcę razem;
 - 15) **Strona internetowa Wynajmującego** oznacza stronę internetową pod adresem: www.portgdansk.pl/biznes/tereny-inwestycyjne/, dla Załącznika nr 10 oznacza stronę internetową pod adresem <https://www.portgdansk.pl/polityka-prywatnosci/> zaś dla Załącznika nr 11 oznacza stronę internetową pod adresem: www.portgdansk.pl/o-firmie/zgloszenia;
 - 16) **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;
 - 17) **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;
 - 18) **Wygaśnięcie Umowy** oznacza datę ustania 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 nowo dodanych informacji;
 - 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 którejśkolwiek ze Stron nie będzie skutkował przyjęciem jakichkolwiek założeń, przypuszczeń, zasad dotyczących interpretacji lub zasad dotyczących ciężaru dowodu.

§ 2

Przedmiot Umowy oraz Przeznaczenie Nieruchomości

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Nieruchomość, a Najemca przyjmuje Nieruchomość w najem i zobowiązuje się płacić Czynsz 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. Najemcy w ramach Umowy przysługuje niewyłączne uprawnienie do współkorzystania z Nabrzeża w celach przeładunkowo-postojowych, na warunkach określonych w Umowie.
5. Najemca nie ma prawa do używania jakichkolwiek nieruchomości lub ich części sąsiadujących z Nieruchomością bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Strony oświadczają, że Nieruchomość zostanie wydana Najemcy w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy, w którym zawarty będzie wykaz obiektów budowlanych zlokalizowanych na Nieruchomości, oddanych w najem wraz z opisem ich stanu technicznego. Protokół zdawczo-odbiorczy zostanie sporządzony oraz podpisany przez osoby upoważnione do reprezentacji przez każdą ze Stron, w tym pracowników, których uprawnienie wynika ze stosunku pracy i zajmowanego stanowiska. W przypadku, gdyby protokół nie został podpisany przez Najemcę w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty zawarcia Umowy, Wynajmujący ma prawo do sporządzenia oraz jednostronnego podpisania przedmiotowego protokołu. W sytuacji, kiedy przed dniem wydania Nieruchomości 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 sporządzenia oraz podpisania protokołu oraz wydania Nieruchomości Najemcy zaczną obowiązywać płatności określone w § 6 Umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część Umowy.

§ 3

Oświadczenia Wynajmującego i Najemcy

1. Wynajmujący oświadcza, że według stanu na dzień zawarcia Umowy:
 - 1) co do Nieruchomości przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego oraz prawo własności zlokalizowanych na niej obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, że:
 - a) Nabrzeże w części położone jest na działce nr 6/3 w obrębie 102 oznaczonej jako „grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi”, której właścicielem jest Skarb Państwa.

Korzystanie z tej części Nabrzeża wymaga uregulowania przez Wynajmującego stanu prawnego co wiąże się z koniecznością przeprowadzenia postępowania w sprawie ustalenia przebiegu linii brzegu dla morskich wód wewnętrznych i wydania decyzji o ustaleniu linii brzegowej oraz przeprowadzenia procedury związanej z nabyciem tytułu prawnego do przedmiotowej części działki,

- b) ogrodzenie od strony wjazdu na Nieruchomość przebiega na działce nr 39 w obrębie 102, której właścicielem jest Gmina Miasta Gdańsk w związku z tym nie widnieje w wykazie środków trwałych ZMPG S.A.;
 - 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;
 - 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, oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy;
 - 6) klauzula informacyjna pod nazwą: „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów oraz monitorowaniem ruchu sieciowego”, udostępniona jest na Stronie internetowej Wynajmującego i stanowi Załącznik nr 10.
2. Najemca oświadcza, że według stanu na dzień zawarcia Umowy:
- 1) Nieruchomość jest mu znana pod względem stanu prawnego oraz stanu faktycznego i znajduje się w stanie technicznym zdatnym do 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 Nabrzeża jak również na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku oraz na akwenu 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 4;
 - 4) znany jest mu stan techniczny linii kablowej 0,4 kV znajdującej się na Nieruchomości oraz że przyjmuje do wiadomości, iż znajduje się ona w stanie technicznym uniemożliwiającym eksploatację. Najemca potwierdza, że przed złożeniem oferty w Przetargu uwzględnił w kalkulacji swojej oferty okoliczność, że przywrócenie możliwości użytkowania linii kablowej 0,4 kV może wymagać naprawy istniejącej sieci lub wybudowania nowej na koszt Najemcy oraz fakt, że obecnie trwa budowa przyłącza elektroenergetycznego przez Energa Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku o mocy dla całej działki 39 kW o napięciu 0,4 kV, które stanowić będzie jedyne źródło zasilania Nieruchomości w energię elektryczną. Najemca nie będzie dochodził od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych z tego tytułu ani roszczeń o obniżenie Czyszu lub odszkodowanie;
 - 5) wykonał analizy i badania związane z Nieruchomością, które potwierdziły możliwość prowadzenia przez Najemcę zamierzonej działalności gospodarczej w granicach Nieruchomości, na terenie Portu Morskiego w Gdańsku, zgodnie z Przeznaczeniem Nieruchomości na warunkach określonych w treści Umowy;

- 6) znane są mu postanowienia wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla Nieruchomości i nie kolidują one z planowaną Eksploatacją;
 - 7) nie ma żadnych zaległych zobowiązań podatkowych, oraz stan finansowy i majątkowy Najemcy wskazuje, że nie istnieją przesłanki do ogłoszenia upadłości ani do otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego Najemcy;
 - 8) nie jest prowadzone przeciwko niemu jakiekolwiek postępowanie egzekucyjne, cywilne, administracyjne, postępowanie upadłościowe obejmujące likwidację majątku lub układowe w upadłości oraz że nie jest przeciwko niemu otwarte postępowanie restrukturyzacyjne ani inne postępowanie sądowe, które mogłoby mieć jakikolwiek wpływ na realizację Umowy;
 - 9) został poinformowany przez Wynajmującego o możliwości wystąpienia takich okoliczności i w związku z tym zrzeka się wszelkich roszczeń, ani też nie będzie żądał naprawienia żadnych szkód powstałych w związku z tym, że w granicach Nieruchomości mogą znajdować się:
 - a) nakłady, obiekty budowlane, w tym liniowe, urządzenia budowlane, co do których Wynajmujący nie posiada dokumentacji budowlanej, dokumentacji projektowej lub innej dokumentacji technicznej,
 - b) nakłady, obiekty budowlane, urządzenia budowlane, które nie zostały ujawnione,
 - c) materiały wybuchowe, niewybuchy i inne znaleziska;
 - 10) został poinformowany i akceptuje, że Wynajmujący oraz podmioty, działające na jego zlecenie nie odpowiadają za skutki utrudnień w realizowaniu Eksploatacji, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 18) – 19), z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną z winy umyślnej. Najemca zrzeka się roszczenia o obniżenie Czyszu z tego tytułu;
 - 11) posiada wymagane Prawem zgody, pozwolenia i zezwolenia, które są niezbędne do wykonywania działalności prowadzonej na Nieruchomości w ramach Eksploatacji;
 - 12) przyjmuje do wiadomości klauzulę informacyjną pod nazwą: „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów oraz monitorowaniem ruchu sieciowego”, udostępnioną na Stronie internetowej Wynajmującego, która stanowi Załącznik nr 10;
 - 13) przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący przyjmuje zgłoszenia naruszeń prawa, w tym obowiązujących u Wynajmującego regulacji wewnętrznych i standardów etycznych, dokonane przez samego Wynajmującego lub osoby działające w imieniu Wynajmującego lub na rzecz Wynajmującego, które rozpatrywane są zgodnie z Procedurą Zgłoszeń Wewnętrznych i Podejmowania Działań Następczych w Zarządzie Morskiego Portu Gdańsk S.A., stanowiącą Załącznik nr 11. Informacje dla sygnalistów, w tym o dedykowanych kanałach dla dokonania zgłoszeń umieszczono na Stronie internetowej Wynajmującego.
3. Strony oświadczają, że podjęły decyzję o zawarciu Umowy polegając na oświadczeniach objętych treścią niniejszego §.

§ 4

Prawa i obowiązki

1. Z zastrzeżeniem wyraźnie wskazanych w Umowie wyjątków, wszystkie swoje obowiązki określone w Umowie dana Strona wykonuje na swój koszt i ryzyko bez prawa żądania zwrotu tych kosztów i nakładów od drugiej Strony.
2. Najemca jest zobowiązany do:
 - 1) przystosowania Nieruchomości do Eksploatacji zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa;
 - 2) utrzymywania Nieruchomości w stanie niepogorszonym, konserwacji oraz remontów obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych istniejących lub wybudowanych w granicach Nieruchomości przez Najemcę lub na jego zlecenie. Strony w dniu podpisania Umowy zawrą umowę o zarząd Nieruchomością, która stanowi Załącznik nr 2 do Umowy. Najemca

zobowiązuje się wykonywać zobowiązania wynikające z odrębnej umowy o zarząd Nieruchomością na własny koszt. Strony potwierdzają, że wysokość Czynnosa ustalona została z uwzględnieniem faktu wykonywania przez Najemcę na rzecz Wynajmującego czynności wynikających z umowy o zarząd Nieruchomością;

- 3) utrzymywania Nieruchomości w nieustannej zdolności eksploatacyjnej, w szczególności do:
 - a) całorocznego sprzątania z odpadów niezależnie od rodzaju i pochodzenia,
 - b) usuwania oblodzenia lub śniegu, zapobiegania śliskości, w tym usuwania nadmiaru śniegu,
 - c) koszenia terenów zielonych i usuwania skoszonej trawy i chwastów,
 - d) bieżącego wycinania wszystkich samosiewek drzew i krzaków zgodnie z Prawem,
 - e) sprzątania terenów przyległych do Nieruchomości w przypadku ich zanieczyszczenia z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub osób trzecich działających na rzecz lub zlecenie Najemcy, w tym jego kontrahentów;
- 4) używania Nieruchomości w sposób zgodny z jej cechami, nieprzekraczania dopuszczalnych nośności placów, dróg i Nabrzeża, odpowiedniego zabezpieczenia w miejscach przebiegu sieci podziemnej infrastruktury portowej określonej w Załączniku nr 1A, w tym zabezpieczenia studni elektroenergetycznych i teletechnicznych przed uszkodzeniem, z zastrzeżeniem, że Najemca przejmuje na siebie odpowiedzialność za uszkodzenia Nieruchomości wywołane swoim działaniem. W przypadku stwierdzenia udokumentowanych uszkodzeń Nieruchomości powstałych na skutek działania Najemcy lub na skutek działania lub zaniechania jakiegokolwiek osoby trzeciej działającej na rzecz lub zlecenie Najemcy, do niezwłocznego, lecz nie później niż w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty pisemnego wezwania Wynajmującego usunięcia powstałego uszkodzenia ponosząc wszystkie koszty z tym związane;
- 5) nieutrudniania jakimkolwiek swoim zachowaniem lub zachowaniem osób trzecich działających na jego zlecenie lub w jego imieniu możliwości korzystania z dróg, Nabrzeża oraz układu torów kolejowych w rejonie Nieruchomości z uwzględnieniem specyfiki, zwyczajów i dobrych praktyk działalności portowej, w szczególności zabronione jest długotrwałe i nieuzasadnione: blokowanie, utrudnianie ruchu, zastawianie, zasypywanie, zajmowanie skrajni torów, w tym przejazdów i rozjazdów oraz sąsiednich nieruchomości, urządzeń budowlanych, wszelkich instalacji i ciągów komunikacyjnych użytkowanych przez innych przedsiębiorców prowadzących działalność w sąsiedztwie Nieruchomości. W szczególności Najemca jest zobowiązany do organizacji ruchu w sposób ograniczający do absolutnego minimum ewentualny czas postoju pojazdów poza terenem Nieruchomości;
- 6) utrzymywania Nieruchomości we właściwym porządku, przechowywania rzeczy w przeznaczonych do tego miejscach oraz do gospodarowania odpadami zgodnie z Prawem, w szczególności z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, jak również wykonywania postanowień zawartych w Załączniku nr 3 udostępnionym na Stronie internetowej Wynajmującego oraz ponoszenia wszelkich kosztów z tym związanych. Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami, złożonej do właściwej jednostki administracyjnej, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od wydania Nieruchomości. W przypadku składania nowej deklaracji Najemca zobowiązuje się do przekazania jej Wynajmującemu zgodnie z zasadami opisanymi w zdaniu poprzednim. Jeżeli z uwagi na charakter prowadzonej działalności odpady, w tym komunalne nie będą wytwarzane na Nieruchomości, Najemca zobowiązuje się do złożenia oświadczenia w tym zakresie w ciągu 7 (słownie: siedmiu) dni od daty zawarcia Umowy;
- 7) niezwłocznego informowania, zgodnie z Załącznikiem nr 6 zamieszczonym na Stronie internetowej Wynajmującego, Wynajmującego i właściwych organów o wszystkich znanych mu zdarzeniach stanowiących zagrożenie Nieruchomości, środowiska i osób trzecich

w trakcie wykonywania Umowy, w szczególności o katastrofach budowlanych, awariach urządzeń technicznych, niebezpiecznych uszkodzeniach, zagrożeniach pożarowych i innych miejscowych zagrożeniach, które wystąpią w granicach Nieruchomości i które zostaną usunięte w trybie i w sposób określony w Umowie lub przepisach Prawa, a także wszelkich uszkodzeniach ogólnodostępnej infrastruktury portowej zaistniałych w trakcie korzystania z tej infrastruktury. W przypadku zaistnienia szkody z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Najemca lub powstałej na skutek działania lub zaniechania jakiegokolwiek osoby trzeciej działającej na rzecz lub zlecenie Najemcy, w tym kontrahentów Najemcy, Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkody na swój koszt i ryzyko w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;

- 8) zapewnienia odwodnienia i prawidłowej gospodarki wodami opadowymi na Nieruchomości poprzez odprowadzanie ścieków deszczowych do kanalizacji zgodnie z warunkami technicznymi, pozwoleniami wodno-prawnymi i Prawem;
- 9) użytkowania placów i dróg wewnętrznych w sposób niepowodujący zanieczyszczania kanalizacji deszczowej i odwodnienia w trakcie składowania i obsługi towarów lub odpadów w przypadku, gdy Najemca uzyskał zgodę Wynajmującego na gospodarowanie, magazynowanie lub składowanie odpadów, w szczególności poprzez zabezpieczenie wpustów deszczowych, odwodnienia liniowego, studni. W przypadku zanieczyszczenia lub uszkodzenia kanalizacji deszczowej oraz innych elementów infrastruktury Wynajmującego znajdujących się na terenie Nieruchomości, takich jak na przykład słupy oświetleniowe, rozdzielnice, infrastruktura wskazana w Załączniku nr 1A w trakcie Eksploatacji lub niewłaściwego ich zabezpieczenia, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego przywrócenia danego elementu instalacji lub urządzenia technicznego do sprawności i stanu pierwotnego, nie później niż w terminie wskazanym pisemnie pod rygorem nieważności przez Wynajmującego;
- 10) realizacji przewidzianych Prawem obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska, w odniesieniu do Nieruchomości, infrastruktury portowej oraz wykorzystywanego sprzętu. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione przez niego udokumentowane kary oraz koszty naprawy szkód spowodowanych niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez Najemcę obowiązków, o których mowa w niniejszym punkcie;
- 11) zapewnienia ochrony mienia dotyczącego Nieruchomości, zgodnie z Prawem;
- 12) przestrzegania zasad określonych w Załączniku nr 3 i Załączniku nr 7 zamieszczonych na Stronie internetowej Wynajmującego;
- 13) w czasie Eksploatacji utrzymywania w sprawności operacyjnej udostępnionego Nabrzeża łącznie ze ścieżką cumowniczą, urządzeniami umożliwiającymi obsługę statków (w tym pachoły i odbojnice) oraz do ponoszenia wszelkich kosztów z tym związanych, w tym: sprzątania, usuwania oblodzenia lub śniegu, zapobiegania śliskości, naprawy uszkodzeń Nabrzeża, linii cumowniczej, linii odbojowej oraz wyposażenia Nabrzeża (pachołów, odbojnic, drabinek, tablic DOR, reperów, stojaków na sprzęt ratunkowy wraz z uzupełnieniem braków), usuwaniem z dna zanieczyszczeń powstałych w wyniku działalności Najemcy lub jakichkolwiek osób trzecich działających na rzecz lub zlecenie Najemcy, w tym kontrahentów Najemcy, zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku nr 4 oraz Załączniku nr 8 udostępnionymi na Stronie internetowej 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 Najemca nie może przekraczać dopuszczalnego obciążenia pasa technicznego Nabrzeża;

- 14) kontrolowania na bieżąco dopuszczalnego zanurzenia przy Nabrzeżu, określonego przez Kapitanat Portu Gdańsk zgodnie z Atlasem Zanurzeń z uwagi na możliwe spłylenia i wynikające z tego tytułu ograniczenia dopuszczalnego zanurzenia statku;
- 15) zgodnie z obowiązującymi na Terenie Portu Morskiego w Gdańsku przepisami każdorazowo:
 - a) uzyskania zgody Kapitanatu Portu Gdańsk na cumowanie jednostek przy Nabrzeżu,
 - b) poinformowania Głównego Dyspozytora Portu o wejściu i wyjściu statku z portu,
 - c) uzyskania informacji o możliwości cumowania jednostki przy Nabrzeżu oraz zgody na cumowanie,
 - d) poinformowania Wynajmującego o terminie cumowania statku oraz czasie prowadzenia przeładunku lub postoju jednostki przy Nabrzeżu;
- 17) w przypadku stwierdzenia spłylenia, przegłębienia lub zanieczyszczenia dna od krawędzi toru w kanale portowym do linii Nabrzeża w obrębie stanowiska przeładunkowego Nabrzeża, z przyczyn leżących po stronie Najemcy usunięcia spłylenia, przegłębienia lub zanieczyszczenia dna na własny koszt i ryzyko niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 14 dni (słownie: czternastu) od daty otrzymania od Wynajmującego pisemnego żądania, aby Najemca, usunął spłylenie, przegłębienie lub zanieczyszczenie dna. 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;
- 18) umożliwienia służbom technicznym Wynajmującego lub podmiotom działającym na jego zlecenie oraz służbom ratowniczym swobodnego i nieodpłatnego dostępu do Nieruchomości lub możliwości przejazdu przez jej teren, w przypadku awarii, katastrof lub konieczności wykonania przez Wynajmującego przeglądów bądź prac remontowych, modernizacyjnych czy inwestycyjnych dotyczących obiektów, urządzeń, instalacji i infrastruktury Wynajmującego znajdujących się w obrębie Nieruchomości lub w jej sąsiedztwie, w razie wystąpienia konieczności uzyskania dostępu do podziemnej infrastruktury należy udostępnić Wynajmującemu dostęp do Nieruchomości i usunąć ewentualny składowany materiał, i z tego tytułu Najemcy nie przysługują żadne roszczenia, w szczególności roszczenie o dodatkowe wynagrodzenie. Wynajmujący zobowiązuje się wykonywać powyższe uprawnienie w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy. Najemca nie może odmówić Wynajmującemu dostępu do Nieruchomości;
- 19) umożliwienia Wynajmującemu przeprowadzenia w obecności właściwie umocowanego przedstawiciela Najemcy kontroli dla sprawdzenia, czy Najemca należycie wypełnia swoje zobowiązania wynikające z Umowy. Kontrola powinna mieć miejsce, w zwyczajowo przyjętych godzinach pracy przedsiębiorstwa Najemcy, co nie ma zastosowania w wypadkach nagłych, grożących Wynajmującemu lub osobom trzecim poważną szkodą. Wynajmujący zapewnia, że zakres kontroli nie spowoduje zakłócenia w korzystaniu z Nieruchomości zgodnie z Przeznaczeniem Nieruchomości. Najemcy nie przysługują żadne roszczenia w związku z przeprowadzeniem kontroli na zasadach wskazanych powyżej, w szczególności o naprawienie szkody powstałej w związku z przeprowadzeniem kontroli. Wynajmujący zastrzega sobie prawo, do przeprowadzania w każdym czasie, kontroli bieżącej obiektów podlegających obowiązkowej ochronie, znajdujących się na Nieruchomości, wymienionych w art. 5 ust. 2 pkt 5 Ustawy o ochronie osób i mienia oraz art. 3 Ustawy o zarządzaniu kryzysowym przez wskazanych operatorów obiektów i inspektorów Wynajmującego;
- 20) działania zgodnego z politykami zrównoważonego rozwoju obowiązującymi u Wynajmującego i opublikowanymi na stronie internetowej Wynajmującego. Ponadto Najemca jest zobowiązany dostarczyć Wynajmującemu najpóźniej do końca stycznia roku

następującego po zakończeniu roku obrotowego Wynajmującego wszelkie informacje niezbędne do sporządzenia przez Wynajmującego sprawozdania zrównoważonego rozwoju w rozumieniu przepisów Rozdziału 6c „Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju” ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości w wersji zmienionej Ustawą z dnia 6 grudnia 2024 r. o zmianie ustawy o rachunkowości, ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz niektórych innych ustaw;

- 21) wykonania lub spowodowania wykonania względem osób, których dane osobowe będą ujawniane lub zostały ujawnione Wynajmującemu w związku negocjowaniem, zawarciem i wykonywaniem Umowy, obowiązku informacyjnego w imieniu Wynajmującego zgodnie z wymogami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) („RODO”). Obowiązek ten zostanie wykonany poprzez przekazanie osobom, których dane są udostępniane, klauzuli informacyjnej pod nazwą: „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów oraz monitorowaniem ruchu sieciowego”, udostępnionej na Stronie internetowej Wynajmującego, stanowiącej Załącznik nr 10.
3. W granicach Nieruchomości znajduje się oddana w najem 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 granicach Nieruchomości przedstawia Załącznik nr 1A do Umowy.
4. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązków Najemcy wynikających z niniejszego § – o ile dalej idące konsekwencje nie będą wynikały z treści Umowy, Wynajmujący wezwie Najemcę w formie pisemnej pod rygorem nieważności do wykonania lub należytego wykonania obowiązków Najemcy niezwłocznie, jednak w terminie nie krótszym niż 14 (słownie: czternaście) dni od daty doręczenia wezwania Najemcy wskazując, jakie zachowanie powinno być podjęte przez Najemcę. W przypadku braku zastosowania się przez Najemcę do treści wezwania, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania lub należytego wykonania obowiązku na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody lub upoważnienia sądu. W przypadku, jeżeli Wynajmujący wykona obowiązki Najemcy, o których mowa w niniejszym § za Najemcę, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione z tego tytułu koszty w terminie do 14 (słownie: czternastu) dni od daty doręczenia Najemcy dokumentu księgowego przez Wynajmującego.

§ 5

Inwestycja oraz inne prace budowlane

1. Wszelkie nakłady, które Najemca miałby ponieść na Nieruchomości w okresie obowiązywania Umowy, muszą być zgodne z przepisami Prawa oraz wymagają każdorazowo uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zasady wykonywania inwestycyjnych robót budowlanych zostały określone w Załączniku nr 5 zamieszczonym na Stronie internetowej Wynajmującego.
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.
3. Do dnia 10 (słownie: dziesiątego) stycznia każdego roku kalendarzowego Najemca zobowiązuje się do doręczania Wynajmującemu w formie pisemnej pod rygorem nieważności kompletnego zestawienia wszystkich nakładów poniesionych przez Najemcę na Nieruchomość, według stanu na dzień 1 (słownie: pierwszego) stycznia danego roku kalendarzowego. Zestawienie podpisane zgodnie z reprezentacją Najemcy zawierać będzie co najmniej dane wskazane w Załączniku nr 9 udostępnionym na Stronie internetowej Wynajmującego. 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 i 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 podpisanego zgodnie z reprezentacją Najemcy 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 [...] ³ (słownie:) złotych netto za każdy metr kwadratowy Nieruchomości miesięcznie;
 - 2) **Oplaty Dodatkowej** w wysokości kwoty równej sumie wszelkich przypadających na Nieruchomość opłat publicznoprawnych lub cywilnoprawnych poniesionych przez Wynajmującego, w tym opłat od gruntów, budynków lub budowli, włącznie z obiektami budowlanymi wybudowanymi przez Najemcę w granicach Nieruchomości, a w szczególności: kwot odpowiadających pełnej wysokości zapłaconego przez Wynajmującego podatku od nieruchomości lub podatków zastępujących podatek od nieruchomości oraz zapłaconych przez Wynajmującego opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub opłat zastępujących tę opłatę;
2. Czynsz będzie płatny na podstawie faktury VAT na następujących warunkach:
 - 1) Opłata Stała płatna jest miesięcznie z góry w terminie 14 (słownie: czternastu) dni, liczonych od chwili przydzielenia fakturze VAT za bieżący miesiąc kalendarzowy numeru identyfikacyjnego KSeF, z zastrzeżeniem ust. 19 niniejszego paragrafu;
 - 2) Opłata Dodatkowa płatna jest przez Najemcę miesięcznie z góry, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni, liczonych od chwili przydzielenia fakturze VAT za bieżący miesiąc kalendarzowy numeru identyfikacyjnego KSeF, z zastrzeżeniem ust. 19 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. 19 niniejszego paragrafu. Wymogi dotyczące Opłaty Dodatkowej określają szerzej postanowienia § 7 Umowy.
3. O dotrzymaniu terminu płatności przez Najemcę jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego decyduje data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. Wszelkie opłaty na rzecz Wynajmującego, Czynsz lub inne świadczenia pieniężne Najemcy wynikające z Umowy, każdorazowo zostaną powiększone o podatek od towarów i usług (VAT), w wysokości zgodnej z przepisami Prawa obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
5. Czynsz nie zawiera:
 - 1) opłat eksploatacyjnych, w szczególności opłat za energię elektryczną, ciepłą, wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych i inne media, łącza teletechniczne. Korzystanie przez Najemcę z mediów wymaga zawarcia z gestorami sieci odrębnych umów na dostawę poszczególnych mediów;
 - 2) należnych opłat portowych, które Najemca zobowiązany jest ponosić zgodnie z Taryfą Opłat Portowych Wynajmującego wynikającą z przepisów Prawa udostępnioną na stronie internetowej Wynajmującego pod adresem: <https://www.portgdansk.pl/biznes/uslugi/taryfy->

³ stawka odpowiadać będzie wysokości zgłoszonej w Przetargu;

[portowe/](#);

- 3) wszelkich innych opłat wynikających z przepisów Prawa, które to opłaty bądź równowartość tych opłat będzie ponosił Najemca.
6. Stawka Opłaty Stałej podlegać będzie waloryzacji po upływie każdego roku kalendarzowego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za rok poprzedni wyłącznie w razie, gdy wskaźnik ten wyniesie powyżej 100 (słownie: stu). Zmiana stawki Opłaty Stałej z tytułu waloryzacji nie stanowi zmiany warunków Umowy i wymaga dla swej ważności jedynie doręczenia Najemcy pisemnego pod rygorem nieważności zawiadomienia o zmianie wysokości Opłaty. Wysokość Opłaty Stałej, której stawka zostanie zwaloryzowana przez Wynajmującego w powyższy sposób będzie obowiązywać od dnia 1 stycznia każdego roku kalendarzowego niezależnie od daty doręczenia Najemcy zawiadomienia o dokonaniu takiej waloryzacji. Strony postanawiają, że do czasu określenia nowej, zwaloryzowanej wysokości stawki Opłaty Stałej, Najemca będzie obciążany na podstawie wysokości obowiązującej w roku poprzednim, zaś po ogłoszeniu wskaźnika waloryzacji dokonana zostanie korekta wysokości za okres od początku danego roku kalendarzowego. Pierwsza waloryzacja obowiązuje od dnia 1 stycznia 2027 r.
7. Zmiana Opłaty Dodatkowej następować będzie na podstawie przepisów Prawa, decyzji lub ogłoszenia organów właściwych do ich naliczania i poboru z dniem obowiązywania zmienionej opłaty. Powyższa zmiana Opłaty Dodatkowej nie stanowi zmiany warunków Umowy i wymaga dla swej ważności jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy o zmianie wysokości.
8. Czysznz i inne należności wynikające z Umowy będą należne Wynajmującemu do daty faktycznego zwrotu Nieruchomości Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zgodnie z postanowieniami § 10 i 11.
9. Strony postanawiają, że Wynajmujący ma prawo do zarachowania jakichkolwiek świadczeń pieniężnych spełnianych przez Najemcę na poczet najdawniej wymagalnego świadczenia, niezależnie od wskazania przez Najemcę, którego okresu lub którego spełniane przez Najemcę świadczenie pieniężne miałyby dotyczyć.
10. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kwotą Czysznzu w postaci Opłaty Stałej i Opłaty Dodatkowej wysokości 300% (słownie: trzysta procent) sumy tych opłat z ostatniego pełnego miesiąca za każdy rozpoczęty miesiąc, w przypadku korzystania z Nieruchomości w sposób sprzeczny z postanowieniami określonymi w § 14.
11. W przypadku bezumownego wykorzystywania przez Najemcę terenów sąsiadujących z Nieruchomością lub ich części, Najemca zostanie obciążony karą umowną za każdy dzień takiego korzystania, obliczaną jako iloczyn 1/30 stawki Opłaty Stałej Czysznzu wskazanej w § 6 ust. 1 oraz ilości metrów kwadratowych wykorzystywanych bezumownie terenów, powiększoną o 300% (słownie: trzysta procent).
12. Jeżeli Najemca nie zapłaci Czysznzu lub innych należności wynikających z Umowy w uzgodnionych terminach, Wynajmujący będzie uprawniony do naliczania i pobierania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
13. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie zobowiązania, w tym różnego rodzaju opłaty publicznoprawne lub cywilnoprawne, od środków trwałych nieujętych w ewidencji księgowej Wynajmującego, a wybudowanych przez Najemcę w granicach Nieruchomości, bądź wzniesionych przez Najemcę w okresie obowiązywania Umowy bez zgody Wynajmującego lub powstałych wskutek jakichkolwiek wydatków Najemcy poniesionych bez zgody Wynajmującego na Nieruchomość. Najemca zobowiązuje się do naprawienia szkody, w tym zwrotu wszelkich kosztów lub wydatków poniesionych przez Wynajmującego w związku z powyższym.
14. 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.
15. Strony wyłączają stosowanie przepisu art. 664 k.c.

16. Najemca zobowiązany jest złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty na rzecz Wynajmującego zobowiązań pieniężnych wynikających z Umowy do wysokości kwoty brutto 2.600.000,00 (słownie: dwa miliony sześćset tysięcy i 00/100) złotych. Akt notarialny zostanie sporządzony zgodnie z przepisami Prawa i będzie zawierał co najmniej treść określoną w Załączniku nr 12 do Umowy. Najemca jest zobowiązany doręczyć Wynajmującemu wypis aktu notarialnego o zaakceptowanej uprzednio przez Wynajmującego treści w terminie do dnia poprzedzającego dzień wydania Nieruchomości pod rygorem odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od niewykonania lub nienależytego wykonania powyższego zobowiązania.
17. 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 12 do Umowy. Najemca jest zobowiązany doręczyć Wynajmującemu wypis aktu notarialnego o zaakceptowanej uprzednio przez Wynajmującego treści w terminie do dnia poprzedzającego dzień wydania Nieruchomości pod rygorem odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od niewykonania lub nienależytego wykonania powyższego zobowiązania.
18. Wadium złożone przez Najemcę w Przetargu w wysokości 300.000,00 (słownie: trzysta tysięcy 00/100) złotych zostanie przez Wynajmującego zaliczone na poczet bieżącego Czynszu. W terminie 14 (słownie: czternastu) dni od dnia wyczerpania całej kwoty stanowiącej wadium, Wynajmującyłoży Najemcy pisemne rozliczenie kwoty wadium.
19. 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 na adres Najemcy wskazany w Umowie lub elektronicznej na następujący adres e-mail:⁴ 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

Opłata Dodatkowa

1. Wynajmujący będzie ustalać wysokość Opłaty Dodatkowej obciążającej Najemcę, w szczególności z uwzględnieniem zestawienia i 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 cywilnoprawnym – wynikające z okoliczności niezależnych od Wynajmującego, w tym w szczególności z przepisów Prawa, które nie istnieją lub nie mają zastosowania w dacie zawarcia Umowy do Wynajmującego, związane z Nieruchomością, lub obiektami budowlanymi wzniesionymi przez Najemcę w okresie obowiązywania Umowy, w szczególności w postaci opłaty za zmniejszenie naturalnej retencji terenu, wysokość Opłaty Dodatkowej zostanie niezwłocznie odpowiednio dostosowana przez Wynajmującego z zastosowaniem zasad określonych w Umowie poprzez uwzględnienie wartości nowych świadczeń o charakterze publicznoprawnym lub cywilnoprawnym związanych z Nieruchomością, lub obiektami budowlanymi wzniesionymi przez Najemcę w okresie obowiązywania Umowy. Zmiana wysokości Opłaty Dodatkowej w zakresie wynikającym z niniejszego ustępu nie stanowi zmiany Umowy i wymaga dla swej ważności jedynie pisemnego pod rygorem nieważności zawiadomienia przez Wynajmującego o zmianie wysokości Opłaty Dodatkowej.
3. W przypadku, gdyby powstała konieczność uzyskania przez jedną ze Stron od drugiej Strony

⁴ adres e-mail zostanie uzupełniony zgodnie ze wskazaniem Oferenta;

określonych informacji niezbędnych do prawidłowego obliczenia wysokości opłat lub obciążeń publicznoprawnych lub cywilnoprawnych ciążyących na Stronie, druga Strona zobowiązuje się do udzielenia takich informacji nie później niż w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od wezwania przez Stronę na piśmie pod rygorem 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 Nieruchomość. Najemca zobowiązuje się do naprawienia szkody, w tym zwrotu wszelkich kosztów lub wydatków poniesionych przez Wynajmującego w związku z powyższym.

§ 8

Okres obowiązywania Umowy

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia 31 marca 2034 r.

§ 9

Rozwiązanie Umowy

1. Wynajmujący może Rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca opóźnia się z zapłatą Czynszu lub innych należności na rzecz Wynajmującego wynikających z Umowy, gdy suma wszystkich opóźnionych świadczeń pieniężnych Najemcy przewyższa wysokość Czynszu 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) niezawarcia umowy ubezpieczenia OC zgodnie z zasadami określonymi w § 12 Umowy;
 - 6) uporczywym naruszaniu przez Najemcę jego istotnych obowiązków Umownych. Uporczywe

naruszanie istotnych obowiązków Umownych oznacza każde zawinione naruszenie istotnych obowiązków Umownych pomimo wezwania Najemcy do zaprzestania naruszeń i bezskutecznego upływu wyznaczonych mu w tym celu terminów.

3. Najemcy przysługuje prawo do Rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku:
 - 1) wszczęcia z Nieruchomości egzekucji sądowej, administracyjnej;
 - 2) gdy Nieruchomość stała się niezdadna do umówionej Eksploatacji;
 - 3) utraty przez Wynajmującego prawa do użytkowania wieczystego Nieruchomości.
4. Przed Rozwiązaniem Umowy z przyczyn określonych w ust. 2 powyżej, Wynajmujący jest zobowiązany wezwać Najemcę, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, do naprawienia danego naruszenia w odpowiednim terminie, nie krótszym niż 30 (słownie: trzydzieści) dni od daty doręczenia Najemcy pisemnego pod rygorem nieważności wezwania pod rygorem Rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. Przed Rozwiązaniem Umowy z przyczyn określonych w ust. 3 powyżej, Najemca jest zobowiązany wezwać Wynajmującego, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, do naprawienia danego naruszenia w odpowiednim terminie, nie krótszym niż 30 (słownie: trzydzieści) dni od daty doręczenia Wynajmującemu pisemnego pod rygorem nieważności wezwania pod rygorem Rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 10

Skutki Wygaśnięcia Umowy lub Rozwiązania Umowy

1. W przypadku Rozwiązania Umowy, a także w przypadku Wygaśnięcia Umowy, Najemca wyda Wynajmującemu Nieruchomość na zasadach wskazanych w § 11. Jednocześnie Wynajmujący może według własnego wyboru:
 - 1) żądać od Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, przywrócenia Nieruchomości na jego koszt i ryzyko do stanu poprzedniego, tj. do stanu z dnia podpisania protokołu zdawczo odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 6 w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki, po uprzątnięciu z materiałów i urządzeń, będących własnością Najemcy pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszałoby substancji Nieruchomości czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Najemcę żądania, o którym mowa w niniejszym punkcie; lub
 - 2) złożyć Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich lub tylko niektórych nakładów i ulepszeń trwale związanych z Nieruchomością, bez zapłaty wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy. Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia względem Wynajmującego w związku z zatrzymaniem powyższych nakładów i ulepszeń. W stosunku do nakładów i ulepszeń, co do których Wynajmujący nie złożył oświadczenia o ich zatrzymaniu, Najemca zobowiązuje się na swój koszt oraz ryzyko przywrócić stan poprzedni, pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszałoby substancji Nieruchomości czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie.
2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego w sposób i terminie wskazanym w ust. 1, zgodnie z wyborem Wynajmującego, Wynajmujący może:
 - 1) na koszt i ryzyko Najemcy przywrócić Nieruchomość do stanu poprzedniego bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody lub upoważnienia sądu; lub
 - 2) złożyć Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich lub tylko niektórych nakładów i ulepszeń trwale związanych z Nieruchomością, bez zapłaty

wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy. W stosunku do nakładów i ulepszeń, co do których Wynajmujący nie złożył oświadczenia o ich zatrzymaniu, Najemca zobowiązuje się na swój koszt oraz ryzyko przywrócić stan poprzedni, pod warunkiem, że przywrócenie stanu poprzedniego nie naruszałoby substancji Nieruchomości czy nie zmieniałoby jej przeznaczenia i charakteru nabytych dzięki poczynionym nakładom, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Najemcę oświadczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie.

3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego w sposób i terminie wskazanym w ust. 2, zgodnie z wyborem Wynajmującego, Wynajmujący może:
 - 1) na koszt i ryzyko Najemcy przywrócić Nieruchomość do stanu poprzedniego bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody lub upoważnienia sądu; lub
 - 2) złożyć Najemcy, na piśmie pod rygorem nieważności, oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich, – nieobjętych oświadczeniem, o którym mowa w ust. 2 pkt 2) – nakładów i ulepszeń trwale związanych z Nieruchomością, bez zapłaty wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy.
4. W przypadku, jeżeli Wynajmujący wykona obowiązki Najemcy, o których mowa w niniejszym § za Najemcę, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione z tego tytułu koszty w terminie do 14 (słownie: czternastu) dni od daty doręczenia Najemcy dokumentu księgowego przez Wynajmującego.
5. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego, w sposób i terminie wskazanym w ust. 1 powyżej, niezależnie od uprawnień wskazanych w ust. 2 - 4 niniejszego § i niezależnie od innych opłat wynikających z Umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznie na rzecz Wynajmującego tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości kwoty w wysokości 300% (słownie: trzysta procent) sumy Opłaty Stałej i Opłaty Dodatkowej Czynszu w wysokości z ostatniego pełnego miesiąca poprzedzającego Rozwiązanie lub Wygaśnięcie Umowy do momentu – odpowiednio – przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego przez Wynajmującego, na podstawie ust. 2 pkt 1) lub ust. 3 pkt 1) albo przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego przez Najemcę na podstawie ust. 2 pkt 2) zd. 2 albo złożenia przez Wynajmującego oświadczenia o zatrzymaniu nakładów i ulepszeń trwale związanych z Nieruchomością na podstawie ust. 3 pkt 2). Zapłata powyższej kwoty nie ogranicza uprawnienia Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania należnego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku przywrócenia Nieruchomości do stanu poprzedniego.
6. W przypadku Rozwiązania Umowy przez Najemcę z przyczyn określonych w § 9 ust. 3, Najemca wyda Wynajmującemu Nieruchomość na zasadach wskazanych w § 11. Jednocześnie Wynajmujący złoży Najemcy oświadczenie o zatrzymaniu wszelkich nakładów i ulepszeń trwale związanych z Nieruchomością, za zapłatą wynagrodzenia obliczonego według ich wartości wynikającej z ksiąg rachunkowych Najemcy, przy czym okres amortyzacji nie może być dłuższy niż czas trwania Umowy. W przypadku nieudostępnienia ksiąg rachunkowych przez Najemcę uznaje się, że Wynajmujący zatrzymuje wszelkie nakłady i ulepszenia trwale związane z Nieruchomością bez zapłaty wynagrodzenia oraz bez prawa do odszkodowania lub żądania zwrotu nakładów na rzecz Najemcy. Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia względem Wynajmującego w związku z zatrzymaniem powyższych nakładów i ulepszeń.
7. W celu uniknięcia wątpliwości postanowienia Umowy, które ze względu na swój charakter winny pozostać w mocy po Wygaśnięciu Umowy lub Rozwiązaniu Umowy, pozostają ważnymi i egzekwowalnymi zobowiązaniami Stron, niezależnie od takiego Wygaśnięcia Umowy lub Rozwiązania Umowy. W szczególności jakiegokolwiek Wygaśnięcia Umowy lub Rozwiązania Umowy nie ma wpływu na zobowiązania Stron zgodnie z § 6, § 10, § 11, § 15, lub zobowiązania do zachowania poufności zgodnie z § 16 ust. 1.

§ 11

Zwrot Nieruchomości

1. Po Wygaśnięciu Umowy lub Rozwiązaniu Umowy Nieruchomość zostanie zwrotnie wydana Wynajmującemu przez Najemcę na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zgodnie z postanowieniami niniejszego § oraz § 10.
2. Termin wydania Nieruchomości zostanie uzgodniony przez Strony, z uwzględnieniem terminów na doprowadzenie Nieruchomości do stanu poprzedniego określonego w § 10. Wynajmujący ma obowiązek powiadomienia Najemcy pisemnie o terminie zwrotu Nieruchomości. W przypadku odmowy wydania Nieruchomości przez Najemcę, nieuzasadnionego braku udziału Najemcy przy sporządzaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lub w razie nieuzasadnionej odmowy jego podpisania, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego podjęcia i udokumentowania odpowiednich czynności (w szczególności do jednostronnego sporządzenia i podpisania odpowiedniego protokołu), zaś Najemca uznaje się związany treścią sporządzonego jednostronnie protokołu. Najemca niniejszym upoważnia Wynajmującego do objęcia w posiadanie po Wygaśnięciu Umowy lub Rozwiązaniu Umowy całej Nieruchomości oraz podjęcia wszelkich działań faktycznych według uznania Wynajmującego lub dokonania czynności prawnych według uznania Wynajmującego (w tym takich, których drugą stroną będzie Wynajmujący), jakie okażą się niezbędne dla zrealizowania powyższego celu. Ze względu na treść stosunku prawnego będącego podstawą powyższego pełnomocnictwa, Najemca zrzeka się 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 w wysokości 300% (słownie: trzysta procent) sumy Opłaty Stałej i Opłaty Dodatkowej Czynszu w wysokości z ostatniego pełnego miesiąca poprzedzającego Rozwiązanie lub Wygaśnięcie Umowy do momentu faktycznego wydania Nieruchomości przez Najemcę. Zapłata powyższej kwoty nie ogranicza uprawnienia Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania należnego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku zwrotu Nieruchomości.
4. Używanie Nieruchomości przez Najemcę po terminie wskazanym w § 8, nie będzie uważane za dorozumiane przedłużenie Umowy na czas nieoznaczony, o którym mowa w art. 674 k.c.

§ 12

Ubezpieczenie⁵

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 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów i 00/100) złotych na jedno i na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;

⁵ warunki ubezpieczenia OC mogą ulec zmianie w zależności od rodzaju prowadzonej przez Oferenta działalności oraz ryzyk z tym związanych

- 2) działalność prowadzoną przez Najemcę na terenie Nieruchomości;
 - 3) zarówno odpowiedzialność deliktową jak i kontraktową do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 4) odpowiedzialność cywilną za szkody osobowe i rzeczowe oraz z konsekwentnymi stratami finansowymi pod warunkiem, że wypadek ubezpieczeniowy miał miejsce w okresie ubezpieczenia, nawet jeżeli zostaną one zgłoszone po tym okresie, jednak przed upływem terminu przedawnienia, do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia
 - 5) odpowiedzialność cywilną najemcy nieruchomości - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 6) odpowiedzialność cywilną za szkody spowodowane przez pojazdy niepodlegające obowiązkowemu ubezpieczeniu OC, jeżeli tego typu pojazdy będą wykorzystywane przez Najemcę na terenie Nieruchomości - odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 7) szkody wyrządzone przez podwykonawców, jeżeli są zaangażowani na terenie Nieruchomości – odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 8) odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone w podziemnych instalacjach i urządzeniach – odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 9) odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone podczas prac przeładunkowych – odpowiedzialność do wysokości ogólnej sumy gwarancyjnej na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 10) odpowiedzialność cywilną za szkody wynikające z nagłego zanieczyszczenia środowiska szkodliwymi substancjami – dopuszczalny podlimit odpowiedzialności 2.000.000,00 (słownie: dwa miliony i 00/100) złotych na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - 11) czyste straty finansowe - dopuszczalny podlimit odpowiedzialności: 1.000.000,00 (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.
5. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu oryginał lub kopię poświadczoną przez Najemcę za zgodność z oryginałem każdej Polisy Ubezpieczeniowej, o jakiej mowa w niniejszym paragrafie, 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 (słownie: 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 Polisy Ubezpieczeniowych oraz OWU stanowiących podstawę zawartych Polisy 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 według 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, za zgodą Wynajmującego, części lub całości Nieruchomości, 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 niepokrytej przez ubezpieczyciela, Najemca zobowiązuje się ją pokryć we własnym zakresie. W przypadku szkód pokrytych przez ubezpieczyciela z potrąceniem franszyzy lub udziału własnego, Najemca zobowiązuje się pokryć kwotę franszyzy lub udziału własnego we własnym zakresie.
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 podnajmowania ani do przekazywania w jakiejkolwiek formie w używanie Nieruchomości lub jej części osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
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.

§ 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 jakąkolwiek, nawet niewymagalną wierzytelnością pieniężną przysługującą Stronie uprawnionej wobec Strony obowiązanej. Potrącenie dla swojej ważności wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Ilekroć Umowa przyznaje Stronie prawo dochodzenia od drugiej Strony zapłaty kary umownej, Stronie przysługuje prawo dochodzenia od drugiej Strony odszkodowania w pełnej wysokości także w kwocie przenoszącej wartość kary umownej.

§ 16

Postanowienia końcowe

1. Każda ze Stron zobowiązuje się do zachowania w poufności faktu zawarcia, treści i wykonania Umowy, jak również wszelkich informacji dotyczących działalności drugiej Strony pozyskanych podczas negocjacji treści Umowy. Niniejsze zobowiązanie nie dotyczy informacji:
 - 1) ujawnianych rzeczoznawcom, doradcom prawnym i finansowym oraz biegłym rewidentom Stron, którzy zostaną zobowiązani do zachowania tajemnicy w zakresie ustalonym w niniejszym §;
 - 2) gdy obowiązek udzielenia informacji o zawarciu Umowy i jej postanowieniach oraz o zdarzeniach mających miejsce w trakcie jej wykonywania wynika z obowiązujących przepisów Prawa;
 - 3) na żądanie uprawnionych do tego organów władzy państwowej.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część lub będą 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 ewentualne spory wynikające z Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo ze względu na siedzibę Wynajmującego sądowi powszechnemu.

5. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w Umowie. Zmiany załączników udostępnionych na stronie internetowej Wynajmującego nie wymagają dla swojej ważności zwykłej formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy, a jedynie wysłania zawiadomienia o dokonanej zmianie bez konieczności przekazywania jej treści pocztą elektroniczną na podany przez Najemcę w Umowie adres poczty elektronicznej:⁶ Jeżeli zmiana któregokolwiek z załączników udostępnionych na Stronie internetowej Wynajmującego, pociąga za sobą stałe zwiększenie obciążenia Najemcy pod względem finansowym na rzecz Wynajmującego, Najemca będzie uprawniony do Rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Przed Rozwiązaniem za wypowiedzeniem Umowy z tego powodu Najemca jest zobowiązany wezwać Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności wskazując, jakie konkretnie zachowanie powinno być podjęte przez Wynajmującego, nie krótszym niż 21 (słownie: dwadzieścia jeden) dni od daty doręczenia pisemnego wezwania pod rygorem Rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień Umowy okaże się nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia będą nadal ważne i wiążące, a strony dokonają zmiany Umowy lub zawrą odpowiednie porozumienie, które będzie ważne i skuteczne oraz odzwierciedlać będzie intencję i wolę Stron wyrażoną w Umowie, a także jej cel ekonomiczny.
7. Wszelkie zawiadomienia lub doręczenia pomiędzy Stronami będą dokonywane (z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy) pod rygorem nieważności na piśmie w języku polskim i będą uważane za doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście, pocztą kurierską lub listownie na adresy podane w Umowie.
8. Strony są zobowiązane informować się wzajemnie na piśmie na adresy podane w Umowie o każdej zmianie adresu, w tym adresu poczty elektronicznej, w terminie do siedmiu dni od daty dokonania odpowiedniej zmiany. W razie braku odpowiedniego zawiadomienia korespondencja wysłana na poprzedni adres Strony będzie uznawana za właściwie doręczoną.
9. Umowa zostaje zawarta z dniem złożenia ostatniego podpisu przez osoby reprezentujące Wynajmującego. Dzień zawarcia Umowy jest odnotowywany przy nazwisku reprezentanta Wynajmującego.
10. Umowa została sporządzona w 2 (słownie: dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

[strona do podpisów na następnej stronie]

⁶ Adres e-mail zostanie uzupełniony zgodnie z informacją podaną przez Oferenta w Przetargu;

PODPISY:

W imieniu **Najemcy:**

Podpis:

W imieniu **Wynajmującego:**

Podpis:

data zawarcia

Załączniki do Umowy:

1) dołączone w wersji papierowej:

- a) Załącznik nr 1 „Mapa lokalizacyjna”;
- b) Załącznik nr 1A „Infrastruktura Wynajmującego”;
- c) Załącznik nr 2 „Umowa o Zarząd”;
- d) Załącznik nr 12 „Minimalna treść oświadczeń o poddaniu się egzekucji”;

2) udostępnione na Stronie internetowej Wynajmującego:

- a) Załącznik nr 3 „Warunki korzystania ze środowiska dla Dzierżawców nieruchomości zlokalizowanych na terenach należących do ZMPG SA”;
- a) Załącznik nr 4 „Regulamin Głównego Dyspozytora Portu”;
- b) Załącznik nr 5 „Zasady wykonywania przez Użytkowników majątku ZMPG S.A. robót inwestycyjnych i budowlanych w obiektach i na nieruchomościach gruntowych”;
- c) Załącznik nr 6 „Wytyczne dotyczące szkód”;
- d) Załącznik nr 7 „Instrukcja ruchu osobowego, materiałowego oraz pojazdów na terenach portowych ZMPG S.A.”;
- e) Załącznik nr 8 „Ogólne zasady korzystania z infrastruktury portowej ZMPG S.A.”;
- b) Załącznik nr 9 „Zestawienie nakładów Najemcy poniesionych na nieruchomość”;
- c) Załącznik nr 10 „Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z zawieraniem umów oraz monitorowaniem ruchu sieciowego”;
- d) Załącznik nr 11 „Procedura Zgłoszeń Wewnętrznych i Podejmowania Działañ Następczych w ZMPG S.A.”.