

**UMOWA NAJMU**  
**Nr...../2015**

W dniu ..... 2015r. w Szymanach

„Warmia i Mazury” Sp. z o.o. z siedzibą ..... wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd ....., VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS ....., o numerze identyfikacji podatkowej NIP ....., REGON ..... i kapitale zakładowym w wysokości ..... zł,

reprezentowaną przez .....,  
zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

.....z siedzibą w ....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy ....., XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ....., o numerze identyfikacji podatkowej NIP ....., REGON ..... i kapitale zakładowym w wysokości ..... zł, reprezentowaną przez ..... w dalszej części tej umowy zwany/zwana Najemcą

umowę najmu, której treść jest następująca:

## **I. DEFINICJE**

### **§ 1**

Użyte w niniejszej Umowie określenia oznaczają:

1. „Terminal” – realizowany w ramach projektu Regionalny Port Lotniczy Olsztyn- Mazury budynek terminala, oznaczony w ten sposób na planie (rzucie) budynków Portu Lotniczego Olsztyn –Mazury, stanowiącym Załącznik nr 1a do niniejszej umowy.
2. „Plan” – Plan Terminala wraz z zaznaczonym Przedmiotem Najmu, określającym jego funkcje wraz z możliwym rodzajem działalności jaka może być prowadzona w Przedmiocie Najmu, stanowiący integralną część tej umowy załącznik nr 1
3. „Przedmiot Najmu” - wyodrębniona fizycznie i funkcjonalnie część Terminala składająca się z wydzielonej powierzchni o łącznej wielkości ..... metrów kwadratowych, oddana Najemcy do wyłącznego używania na podstawie niniejszej Umowy, oznaczona na załączonym Planie numerem ..... ;
4. „Powierzchnie Wspólne Terminala” – powierzchnie przeznaczone dla wspólnego użytku użytkowników Terminala (najemcy, użytkownicy i klienci Terminala itp.), oznaczone na Planie kolorem ..... i numerem ..... . Powierzchnie te mogą podlegać

modyfikacjom, w szczególności Wynajmujący może je w części zagospodarować bądź wyłączyć ze wspólnego użytku – z zapewnieniem jednak swobodnego dostępu do Przedmiotu Najmu, zgodnie z jego funkcjami opisanymi i zgodnymi z celami tej umowy.

5. „Adaptacja Przedmiotu Najmu” – roboty prowadzone w Przedmiocie Najmu przez Najemcę w celu doprowadzenia go do stanu umożliwiającego realizację celów niniejszej umowy.

## **II. PRZEDMIOT UMOWY I CZAS JEJ TRWANIA**

### **§ 2**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest oddanie Najemcy w najem wyodrębnionej fizycznie części powierzchni komercyjnej Terminala, o wielkości ..... m<sup>2</sup> określonej i zdefiniowanej powyżej jako Przedmiot Najmu.
2. Czas trwania najmu wynosi .....(.....) lat począwszy od dnia przekazania Przedmiotu Najmu.
3. Z chwilą upływu okresu wskazanego w ust. 1 powyżej, niniejsza umowa przekształca się w umowę zawartą na czas nieokreślony przy czym każda ze Stron uzyskuje uprawnienie do jej wypowiedzenia z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego od końca miesiąca, w którym złożone zostało wypowiedzenie.
4. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia i dalszego prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności zgodnej z jego funkcją przypisaną w Planie a polegającej na: *(szczegółowo opisać działalność jaką Najemca będzie prowadził zgodną z funkcją wskazaną w Planie).*
5. Dla lokali gastronomicznych Wynajmujący zobowiązuje się do ciągłego oferowania w menu co najmniej 50% asortymentu dań regionalnych regionu Warmii i Mazur, których szczegółowa lista określająca stałe minimum oferty Najemcy w tym zakresie stanowi załącznik do niniejszej umowy.
6. Dla lokali handlowych z ofertą prasową lub upominkową Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do oferowania upominków i materiałów promujących Region Warmii i Mazur, których lista których szczegółowa lista określająca stałe minimum oferty Najemcy stanowi załącznik do niniejszej umowy.
7. Najemca prowadzi będzie w Przedmiocie Najmu działalność oznaczoną na Planie. Nazwa handlowa, pod jaką Najemca będzie prowadził działalność w Terminalu brzmi: .....
8. Strony wyłączają możliwość prowadzenia przez Najemcę w Przedmiocie Najmu działalności innej aniżeli opisana w punkcie poprzednim.
9. W celu umożliwienia sprawdzenia zgodności sposobu korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu z treścią Umowy najmu, Wynajmujący po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Najemcy z co najmniej 3- dniowym wyprzedzeniem, jest uprawniony do

dostępu do przedmiotu najmu w godzinach prowadzenia przez Najemcę działalności, a także w czasie wykonywania przez niego na przedmiocie najmu innych czynności. W sytuacjach awaryjnych, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie umożliwić Wynajmującemu dostęp do przedmiotu najmu.

10. Niniejsza Umowa wchodzi w życie po spełnieniu warunku zawieszającego tj. wybudowania i skutecznego oddania do użytkowania Terminala najpóźniej w takim terminie aby możliwym było dotrzymanie przez Wynajmującego Terminu Przekazania Przedmiotu Najmu, o którym mowa w § 7 ust. 1
11. W przypadku powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego na co najmniej 14 dni przed upływem Terminu Przekazania Przedmiotu Najmu o braku możliwości wykonania obowiązku jego przekazania umowa nie wywiera żadnych skutków prawnych wobec nie ziszczenia się opisanego powyżej warunku zawieszającego.

### **III. OŚWIADCZENIA STRON**

#### **§ 3**

Wynajmujący oświadcza, że:

1. Jest dzierżawcą nieruchomości położonej w Szymanach, dla której Sąd Rejonowy w ..... prowadzi księgę wieczystą KW Nr .....
2. Na powyżej opisanej nieruchomości Wynajmujący prowadzi inwestycję – budowę Terminala z planowanym terminem oddania go do użytkowania..... ;
3. Na dzień podpisania Umowy:
  - osobą upoważnioną do kontaktów z Najemcą jest ..... numer telefonu.....
  - adresem do korespondencji jest adres podany na wstępie Umowy przy oznaczeniu Wynajmującego;
4. Okazany przy zawieraniu Umowy odpis z KRS jest aktualny i do dnia dzisiejszego nie doszło do zmiany danych wynikających z tego odpisu.

#### **§ 4**

Najemca oświadcza, że:

1. spełnia wszystkie warunki przewidziane przez przepisy prawa niezbędne do uruchomienia i prowadzenia wymienionej w § 2 ust. 3 działalności w Przedmiocie Najmu lub zobowiązuje się do ich spełnienia najpóźniej w terminie do .....
2. na dzień podpisania Umowy:

- osobą upoważnioną do kontaktów z Wynajmującym jest ..... numer telefonu kontaktowego .....
- adresem do korespondencji jest adres podany na wstępie Umowy przy oznaczeniu Najemcy

#### **IV. PRZEDMIOT NAJMU**

##### **§ 5**

1. W celu prowadzenia działalności wymienionej w § 2 Umowy Wynajmujący wynajmuje Najemcy Przedmiot Najmu, a Najemca przyjmuje Przedmiot Najmu do używania na warunkach tej Umowy i zobowiązuje się opłacać ustalony Czynnysz i Opłaty Eksploatacyjne.
2. W ramach Czynnyszu Wynajmujący zapewni możliwość przyjmowania dostaw przez Najemcę oraz prawo do korzystania na zasadzie współużytkowania z powierzchni będących aktualnie Powierzchniami Wspólnymi z przeznaczeniem dla wspólnego i swobodnego użytku wszystkich najemców Terminala, jego klientów, użytkowników i dostawców.

#### **V. WYKOŃCZENIE I WYPOSAŻENIE PRZEDMIOTU NAJMU**

##### **§ 6**

Przedmiot Najmu będzie wykończony zgodnie z projektem przedstawionym przez Najemcę Wynajmującemu. Wynajmujący ma prawo zażądać od Najemcy zmiany projektu jeżeli w rażący sposób nie korespondowałby z architekturą i wystrojem wnętrza Terminala albo nie spełniałby norm technicznych dla obiektu tego rodzaju zlokalizowanego w Porcie Lotniczym.

#### **VI PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU NAJMU**

##### **§ 7**

1. Wynajmujący przekaze Najemcy Przedmiot Najmu w terminie do dnia ..... r.
2. W drodze odrębnego porozumienia istnieje możliwość wprowadzenia Najemcy do Przedmiotu najmu przed dniem przekazania Przedmiotu najmu, celem realizacji przez niego prac adaptacyjnych, o których mowa poniżej – jednak możliwość taka istnieje wyłącznie w sytuacji kiedy Terminal nie będzie oddany jeszcze do użytkowania. W w/w porozumieniu strony ustalą zasady korzystania pokrywania przez Najemcę wszelkich kosztów związanych z wykonywaniem prac adaptacyjnych w szczególności energii elektrycznej, wody i ścieków, wywozu odpadów, materiałów budowlanych i innych.

Realizacja prac adaptacyjnych w okresie przed przekazaniem Przedmiotu najmu, podlega wszelkim wymogom i rygorom opisanym w paragrafie 9.

## **§ 8**

1. Najemca jest zobowiązany do przejęcia Przedmiotu Najmu w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu.
2. W dniu przekazania Przedmiotu Najmu sporządza się Protokół przekazania. Protokół powinien zawierać ustalenia stron odnośnie jakości i ewentualnych wad Przedmiotu Najmu oraz oświadczenie Najemcy o odbiorze Przedmiotu Najmu.
3. W przypadku niestawiennictwa przedstawiciela Najemcy na wyznaczony przez Wynajmującego termin przekazania Przedmiotu Najmu Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy 3 dniowy termin do dokonania przekazania Przedmiotu Najmu. Niestawiennictwo przedstawiciela Najemcy na ten dodatkowy termin upoważnia Wynajmującego do dokonania jednostronnego przekazania, które będzie dla Najemcy wiążące.
4. W przypadku gdy Przedmiot Najmu nie będzie zgodny z Planem stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy, Najemca ma prawo odmówić przejęcia, a Wynajmujący jest zobowiązany do niezwłocznego podjęcia działań mających na celu właściwe ustalenie zarówno położenia jak i powierzchni Przedmiotu Najmu tak aby była ona zgodna z Planem.
5. Przekazanie Przedmiotu Najmu następuje z chwilą usunięcia przeszkód, o których mowa w punkcie poprzednim.

## **§ 9**

1. Najemca jest uprawniony i zobowiązany do wykonania na własny koszt wszystkich własnych prac adaptacyjnych oraz dotyczących instalacji wewnętrznych dostosowujących przejęty Przedmiot Najmu do planowanej przez Najemcę działalności a określonej w Planie.
2. Termin na wykonanie przez Najemcę własnych robót i adaptacji, o których mowa oraz rozpoczęcia działalności w Przedmiocie Najmu wynosi maksymalnie ..... dni licząc od dnia przekazania Przedmiotu Najmu, w zależności od zakresu adaptacji Przedmiotu Najmu. Termin ten zostanie sprecyzowany przez Strony przy przekazaniu Przedmiotu Najmu z uwzględnieniem robót, które najemca zobowiązany jest wykonać a także skorzystanie przez niego z ew. możliwości wprowadzenia do Przedmiotu najmu przed jego przekazaniem (§ 7 ust.3) Opisany powyżej Termin jest terminem rozpoczęcia przez Najemcę działalności w Przedmiocie Najmu.
3. Roboty związane z adaptacją Przedmiotu Najmu Najemca powinien przeprowadzić w sposób jak najmniej utrudniający funkcjonowanie Terminala i pozostałych najemców. Szczegółowy sposób wykonania tych robót będzie na bieżąco uzgadniany z administratorem Terminala.

4. Dokumentację w zakresie adaptacji Przedmiotu Najmu przygotowuje Najemca i przekazuje Wynajmującemu do uzgodnienia 14 dni po przekazaniu Przedmiotu Najmu. Wynajmujący uzgodni lub przekaze uwagi do tej dokumentacji w ciągu 14 dni od jej otrzymania. Brak stanowiska oznacza uzgodnienie dokumentów bez uwag. W przypadku niewykonania powyższego zobowiązania przez Najemcę Strony uznają, że Najemca nie będzie prowadził prac adaptacyjnych.
5. Wszelkie koszty związane z własnymi robotami budowlanymi i adaptacjami ponosi Najemca, w szczególności koszty dostawy mediów, wywozu gruzu i śmieci itp. Koszty te nie podlegają rozliczeniu z Wynajmującym i nie są traktowane jako jakikolwiek nakład na Przedmiot Najmu.
6. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu dokumentację powykonawczą ewentualnych robót adaptacyjnych w terminie 30 dni od daty zakończenia Wykończenia Przedmiotu Najmu, pod rygorem wykonania takiej dokumentacji przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
7. Najemca zobowiązuje się do posiadania podczas adaptacji Przedmiotu Najmu ubezpieczenia "Od Wszelkich Ryzyk na Placu Budowy", w celu pokrycia ewentualnych szkód mogących powstać w czasie trwania robót i przez 36 miesięcy po odbiorze robót, chyba, że taką polisę posiadać będzie podwykonawca Najemcy wykonujący te roboty. Wysokość gwarancyjna polisy wynosić będzie minimum kwotę odpowiadającą wartości całości prac i wyposażenia montowanego w ramach Wykańczania Przedmiotu Najmu.
8. Najemca zobowiązuje się, że on sam oraz jego podwykonawcy będą posiadać polisę ubezpieczającą ich odpowiedzialność cywilną i pokrywającą skutki finansowe wszelkiego rodzaju szkód rzeczowych, materialnych i niematerialnych, dotyczących osób trzecich, a spowodowanych, bądź przez personel pracujący, bądź przez sprzęt przedsiębiorstwa lub eksploatacyjny, bądź w wyniku robót wykonywanych przy Wykończeniu Przedmiotu Najmu, bądź w wyniku wypadków zaistniałych po zakończeniu robót, które zakładają odpowiedzialność z tytułu prawa powszechnego. Wysokość gwarancyjna polisy, wynosić będzie minimum kwotę odpowiadającą wartości całości prac i wyposażenia montowanego w ramach adaptacji Przedmiotu Najmu, jednak nie mniej niż 100.000 złotych.
9. Najemca przed przystąpieniem do adaptacji Przedmiotu Najmu zobowiązuje się okazać Wynajmującemu oryginały oraz przekazać kopie polis spełniających warunki określone w obydwu powyższych ustępach. Nie dopełnienie tego obowiązku uprawniać będzie Wynajmującego do zakazania Najemcy rozpoczęcia lub prowadzenia adaptacji Przedmiotu Najmu z przyczyny zawinionej przez Najemcę do czasu przekazania kopii polis spełniających warunki oznaczone w niniejszej Umowie. Ponadto Wynajmujący może żądać zapłaty kary umownej zgodnie z § 24.

## **VII. Czynnosc**

## § 10

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu najmu ustalonego w następujący sposób:

- a) czynsz gwarantowany - w kwocie wskazanej w ust. 2
- b) czynsz prowizyjny - prowizja od obrotu, naliczana zgodnie z brzmieniem ust. 3 bądź ust. 4 poniżej, przy czym wartość tej części czynszu stanowić będzie różnica między prowizją od obrotu, o której mowa w lit. b) powyżej, a wartością czynszu gwarantowanego, o którym mowa w lit. a) powyżej.

Czynsz z tytułu najmu przedmiotu najmu należny jest począwszy od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu.

2. Miesięczny czynsz gwarantowany z tytułu najmu ustala się na kwotę ..... zł (słownie: ..... złotych ) netto, do której to kwoty doliczony zostaje podatek od towarów i usług VAT, według aktualnie obowiązującej stawki.

3. W sytuacji osiągnięcia przez Najemcę obrotu miesięcznego w wysokości nie mniejszej niż 25.000,00 zł netto i nie większej niż 100.000,00 netto, Najemca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznego czynszu prowizyjnego na rzecz Wynajmującego w wysokości ...% obrotu netto.

4. W sytuacji osiągnięcia przez Najemcę obrotu miesięcznego w wysokości równej i większej niż 100.000,00 zł netto Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu prowizyjnego miesięcznego na rzecz Wynajmującego w wysokości .....% obrotu netto.

5. Czynsz z tytułu najmu płatny jest w następujący sposób:

- a) Pierwsza część czynszu, o której mowa w ust. 1 pkt a) powyżej (czynsz gwarantowany) - płatny miesięcznie, z góry w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Najemcę faktury VAT. Faktura VAT wystawiona będzie do 7 (siódmego) dnia miesiąca, którego dotyczy i niezwłocznie przesłana do Najemcy,
- b) Druga część czynszu – czynsz prowizyjny, o której mowa w ust. 1 pkt b) powyżej - płatny miesięcznie, z dołu w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Najemcę faktury VAT. Faktura VAT wystawiona będzie do 7 (siódmego) dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczy i niezwłocznie przesłana do Najemcy.

6. Czynsz gwarantowany podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający waloryzację. Zwaloryzowana stawka czynszu gwarantowanego obowiązywać będzie każdorazowo od marca do lutego następnego roku. Zmiana stawki czynszu gwarantowanego o powyższy wskaźnik następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego i nie stanowi zmiany Umowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2017 r.

7. Informację o wysokości uzyskanego obrotu netto, Najemca jest zobowiązany dostarczyć w formie miesięcznego zestawienia do 7 (siódmego) dnia następnego miesiąca Wynajmującemu. Zestawienie obrotów Najemcy będzie dostarczane na następujący adres e-mail: ..... W przypadku zmiany adresu e-mail, o którym mowa powyżej

Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie przesłać na piśmie do Najemcy informację o aktualnym adresie e-mail.

8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo weryfikacji raportów z kas fiskalnych, danych z systemu księgowego Najemcy oraz innych dokumentów księgowych potwierdzających sprzedaż prowadzoną w przedmiocie najmu oraz w razie potrzeby powołanie biegłych w celu dokonania tejże weryfikacji. W związku z powyższym, Najemca na żądanie Wynajmującego w terminie 21 dni od dnia otrzymania żądania dostarczy Najemcy w/w dane potwierdzone przez upoważnionego przedstawiciela Najemcy.

9. W przypadku opóźnienia w dostarczeniu miesięcznego zestawienia, o którym mowa w ust. 7, a także w razie nie wywiązania się Najemcy z obowiązku, o którym mowa w ust. 8, Wynajmujący, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia (pisemnie, listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w niniejszej umowie jako adres do doręczeń) w terminie 1 dni od dnia otrzymania wezwania, ma prawo wystawić Najemcy fakturę na kwotę obciążeń z poprzedniego miesiąca powiększonych o 30%.

10. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT.

11. Czynsz gwarantowany za niepełny miesiąc używania przedmiotu najmu ustala się jako iloczyn liczby dni jego posiadania w tym miesiącu oraz 1/30 kwoty miesięcznego czynszu gwarantowanego.

## **VIII. Opłaty eksploatacyjne**

### **§10**

1. Oprócz czynszu gwarantowanego Najemca zobowiązuje się uiszczać miesięczne opłaty związane z korzystaniem z przedmiotu najmu uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego tj. za energię elektryczną.

Należności za powyższe świadczenia obliczane będą na podstawie wskazań licznika, które pomnożone będzie przez obowiązującą stawkę u Operatora za zużytą 1 kWh. Należności te, powiększone o podatek VAT wg obowiązującej stawki, płatne będą w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury. Faktura VAT będzie wystawiana do 15 dnia następnego miesiąca, którego dotyczyło zużycie oraz stawka i niezwłocznie przesłana do Najemcy.

### **§11**

1. Najemca obowiązany jest do uiszczania opłat z tytułu zwrotu Wynajmującemu kosztów utrzymania Terminala i Przedmiotu Najmu, zwanych Opłatami Eksploatacyjnymi.

2. Opłaty Eksploatacyjne obejmują:

1) wszelkie opłaty związane z zaopatrzeniem Przedmiotu Najmu, w wodę i odprowadzenie ścieków, które zużywane będą na potrzeby Przedmiotu Najmu, a będą możliwe do ustalenia na podstawie wskazań zainstalowanych na wyłączne potrzeby Najemcy liczników lub na podstawie innych pomiarów - według wskazań tych liczników lub pomiarów;



- 2) inne opłaty związane z funkcjonowaniem Przedmiotu Najmu, a nie dające się ustalić odrębnie dla Najemcy na podstawie wskazań liczników bądź pomiarów w tym w szczególności opłaty związane z ogrzewaniem i chłodzeniem (woda lodowa) – w wysokości części kosztów ponoszonych łącznie przez Wynajmującego dla całego Terminala w proporcji w jakiej powierzchnia Przedmiotu Najmu pozostaje do całkowitej powierzchni wynajmowanej przez Wynajmującego w Terminalu;
  - 3) opłaty związane z funkcjonowaniem Terminala, – w wysokości części kosztów ponoszonych łącznie przez Wynajmującego dla całego Terminala w proporcji w jakiej powierzchnia Przedmiotu Najmu pozostaje do całkowitej powierzchni wynajmowanej przez Wynajmującego w Terminalu.
3. Dla potrzeb wyliczenia wysokości Opłat Eksploatacyjnych przyjmuje się, że powierzchnia wynajmowana przez Wynajmującego w Terminalu obejmuje powierzchnię wynajętych/wydzierżawionych powierzchni określonych w Planie, w jej skład nie wchodzi: ciągi komunikacyjne, lokale biurowe, powierzchnie związane wyłącznie z obsługą pasażerów, parkingi i magazyny będące niezależnymi lokalami.

## **§ 12**

Wszystkie Opłaty Eksploatacyjne, które będą mogły być rozliczane przez Najemcę bezpośrednio z dostawcą lub wykonawcą świadczenia, Najemca obowiązany jest płacić bezpośrednio dostawcy lub wykonawcy świadczenia, Pozostałe Opłaty Eksploatacyjne będzie uiszczał Najemca Wynajmującemu na zasadach określonych w § 13 Umowy.

## **§ 13**

1. Najemca jest obowiązany płacić Wynajmującemu Opłaty Eksploatacyjne w równych miesięcznych ratach. Miesięczna opłata obejmuje całość opłat ponoszonych w danym roku podzielonych przez ilość miesięcy, z uwzględnieniem postanowień ust. 5 i 6 poniżej. Płatności z tytułu Opłat dokonuje Najemca w terminach płatności czynszu.
2. Opłaty, które uiszcza Najemca na rzecz Wynajmującego lub za jego pośrednictwem będą powiększone o podatek VAT w obowiązującej stawce. Faktury z tytułu Opłat Eksploatacyjnych Wynajmujący będzie wystawiał w terminach wystawienia faktur z tytułu czynszu.
3. Miesięczna Opłata Eksploacyjna (Opłata) składać się będzie z 2 składników:
  - 1) opłaty z tytułu kosztów indywidualnych, która obejmować będzie opłaty z tytułu określonego w § 11 ust. 2 pkt 1),
  - 2) opłaty z tytułu kosztów wspólnych, która obejmować będzie opłaty z tytułów określonych w § 11 ust. 2 pkt 2), 3).
4. Okresem rozliczeniowym dla Opłat Eksploatacyjnych będzie okres 12 miesięcy, z tym, że pierwszym okresem rozliczeniowym będzie okres od przekazania Przedmiotu Najmu do końca danego roku kalendarzowego. Wynajmujący ma prawo skrócić okres rozliczeniowy

podany powyżej, jak i wprowadzić różne okresy rozliczeniowe dla poszczególnych rodzajów opłat.

5. Wysokość miesięcznej Opłaty Eksploatacyjnej w pierwszym okresie rozliczeniowym, wynosić będzie ..... złotych za metr kwadratowy powierzchni Przedmiotu Najmu w stosunku do kosztów wspólnych. Opłata z tytułu kosztów indywidualnych ponoszona będzie przez Najemcę na zasadzie refakturowania przez Wynajmującego kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przez Najemcę. W kolejnych okresach rozliczeniowych Opłata będzie ustalana będzie przy rozliczeniu poprzedniego okresu i jej wysokość wynosić będzie kwotę stanowiącą iloraz poszczególnych składników Opłat Eksploatacyjnych w danym okresie rozliczeniowym i ilości miesięcy danego okresu rozliczeniowego, powiększonej o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni okres rozliczeniowy publikowany przez Prezesa GUS (bądź inny oficjalnie go zastępujący wskaźnik). Powyższe zapisy stosuje się odpowiednio do wyliczenia poszczególnych składników Opłaty. Do czasu ustalenia wysokości nowej Opłaty Najemca uiszcza Opłatę w dotychczasowej wysokości. W przypadku różnicy pomiędzy dotychczas płaconymi Opłatami a nowo ustaloną Opłatą na bieżący okres rozliczeniowy stosuje się odpowiednio zapisy ust. 6.

6. Rozliczenie powyższych Opłat dokonywane jest po upływie okresu rozliczeniowego. Rozliczenie dokonywane będzie w następujący sposób:

- 1) w terminie do dwóch miesięcy po upływie okresu rozliczeniowego Wynajmujący dostarczy Najemcy rozliczenie za ten okres;
- 2) w sytuacji, gdy kwoty pobranych Opłat okażą się mniejsze niż kwota poniesionych przez Wynajmującego kosztów, Najemca ma obowiązek uiścić na rzecz Wynajmującego opłatę dodatkową w wysokości powyższej różnicy w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia i faktury z tytułu opłaty dodatkowej;
- 3) w sytuacji, gdy kwoty zapłaconych Opłat okażą się większe niż kwota poniesionych przez Wynajmującego kosztów, wówczas Wynajmujący wystawi na rzecz Najemcy fakturę (faktury) korygującą do faktury za ostatni miesiąc (bądź ostatnie miesiące) danego okresu rozliczeniowego, obniżając tę fakturę (bądź faktury) o kwotę różnicy. Strony dokonają rozliczenia kwoty wynikającą z różnicy w ten sposób, że Wynajmujący zaliczy je na poczet bieżących płatności Najemcy z tytułu Opłat Eksploatacyjnych, zaś Najemca dokona odpowiedniego potrącenia kwoty wynikającej z różnicy z kolejnymi płatnościami na poczet Opłat Eksploatacyjnych.

Powyższe zasady mają zastosowanie do rozliczenia Opłat płaconych przez Najemcę również w początkowym okresie nowego okresu rozliczeniowego, w którym płaci on Opłaty w dotychczasowej wysokości, a więc do czasu ustalenia Opłaty w nowej wysokości na dany okres rozliczeniowy.

7. Najemca ma prawo do zgłoszenia, w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia, zastrzeżeń co do tego rozliczenia. Brak zgłoszenia zastrzeżeń w tym terminie oznacza akceptację rozliczenia i Najemca w takiej sytuacji nie będzie miał prawa go kwestionować w terminie późniejszym. W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń Najemca będzie miał prawo do

wglądu i kontroli źródłowych dokumentów księgowych dotyczących kosztów poniesionych przez Wynajmującego w okresie, którego dotyczy rozliczenie. Najemca będzie miał prawo do zakwestionowania rozliczenia i domagania się jego korekty, o ile poszczególne koszty poniesione przez Wynajmującego w danym okresie rozliczeniowym będą odbiegać od cen rynkowych za usługi danego typu i standardu albo za dostawę określonych towarów.

8. Wszelkie Opłaty Eksploatacyjne należne na podstawie niniejszej Umowy są wymagalne od dnia przekazania Przedmiotu Najmu Najemcy.

9. W przypadku rozwiązania Umowy w trakcie okresu rozliczeniowego ostateczne rozliczenie Opłat Eksploatacyjnych za okres wynajmowania Przedmiotu Najmu nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego, bądź wcześniej, o ile tak zadecyduje Wynajmujący.

## **IX. Reklama**

### **§ 14**

1. Najemca jest uprawniony do umieszczania i instalowania wewnątrz Przedmiotu Najmu szyldów reklamowych i innych nośników reklam i informacji, w sposób nie naruszający konstrukcji Przedmiotu Najmu lub budynku Terminala oraz zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, za zgodą Wynajmującego.
2. Najemca ma obowiązek zainstalowania szyldu nad wejściem do Przedmiotu Najmu po uzgodnieniu z Wynajmującym formy szyldu reklamowego. Najemca ma prawo bezpłatnie i na własny koszt instalować szyldy i inne nośniki reklam na terenie Terminala w ilości nie większej niż ..... sztuk oraz na powierzchniach reklamowych na podstawie odrębnego ustalenia z Wynajmującym. Wynajmujący może odmówić Najemcy zgody, gdy umieszczenie takich reklam kolidowałoby z interesem innych najemców lub interesem Terminala.
3. Najemca może zainstalować reklamy, o których mowa w ust. 2 po uzyskaniu ewentualnych pozwoleń administracyjnych, jeśli ich ustawienie i eksploatacja wymaga stosownych decyzji administracyjnych a także nie będzie naruszała odpowiednich przepisów prawa. Uzyskanie powyższych pozwoleń należy do Najemcy i jego obciążają ewentualne skutki ich nie uzyskania.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikające z zainstalowania urządzeń reklamowych.
5. W przypadku działań związanych ze zmianą przeznaczenia miejsca, na którym została umieszczona reklama lub zmianami związanymi z lokalizacją lub rozmieszczeniem Terminala, Najemca na własny koszt jest zobowiązany do przeniesienia urządzeń reklamowych w inne miejsce uzgodnione z Wynajmującym oraz przywrócenia miejsca umieszczenia reklamy do stanu poprzedniego. W przypadku przeprowadzania działań remontowych Wynajmujący jest obowiązany na własne ryzyko i koszt usunąć reklamę i ponownie ją umieścić.

6. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany do zdemontowania urządzeń reklamowych i przywrócenia stanu poprzedniego na swój koszt chyba, że Wynajmujący zatrzyma je za zapłatą kwoty odpowiadającej ich wartości w chwili zakończenia najmu.
7. Najemca wyraża zgodę na użycie przez Wynajmującego logo i nazwy, pod jaką prowadzi działalność w Przedmiocie Najmu oraz firmy Najemcy we własnych materiałach reklamowych.

## **X. Zabezpieczenie zobowiązań Najemcy**

### **§ 15**

1. Podstawowym zabezpieczeniem zobowiązań Najemcy jest dostarczenie Gwarancji Bankowej zabezpieczającej wykonanie zobowiązań przez Najemcę (Gwarancja Bankowa) albo wpłata określonej kwoty stanowiącej Kaucję Gwarancyjną. Zarówno Gwarancja Bankowa, jak i Kaucja Gwarancyjna musi przez cały okres trwania stosunku najmu obejmować określoną w ust. 4 wysokość.
2. Wstępnym zabezpieczeniem zobowiązań Najemcy będzie wpłata Kaucji Gwarancyjnej na rachunek Wynajmującego, najpóźniej do dnia przekazania Przedmiotu Najmu, w wysokości stanowiącej sumę trzymiesięcznego Czynszu gwarantowanego (wraz z podatkiem VAT)
3. Wynajmujący zobowiązuje się do zwrotu otrzymanej Kaucji Gwarancyjnej, o której mowa w niniejszym postanowieniu, w następujących sytuacjach:
  - 1) niezwłocznie po otrzymaniu Gwarancji Bankowej, o której mowa w ust. 3 poniżej – w kwocie wpłaconej przez Najemcę,
  - 2) w przypadku gdy nie dojdzie do przekazania Przedmiotu Najmu z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, niezwłocznie po upływie terminu określonego w § 7 ust. 1 niniejszej Umowy – w kwocie wpłaconej przez Najemcę powiększonej o odsetki ustawowe.
4. Wysokość Gwarancji Bankowej (bądź wpłaconej zamiennie Kaucji Gwarancyjnej), którą Najemca ma dostarczyć na rachunek Wynajmującego najpóźniej w terminie do daty przekazania Przedmiotu Najmu zawarcia Umowy wynosić będzie równowartość trzymiesięcznego Czynszu gwarantowanego (wraz z podatkiem VAT)
5. Gwarancja Bankowa jest gwarancją (bezwarunkową, nieodwoalną i na pierwsze żądanie) na zabezpieczenie zobowiązań Najemcy wynikających z Umowy. Gwarancja Bankowa będzie, co rok aż do końca trwania Umowy, odnawiana i uzupełniana przez Najemcę do wysokości sumy aktualnej kwoty Czynszu gwarantowanego. Gwarancja Bankowa będzie przekazywana Wynajmującemu w takich terminach, aby została zachowana ciągłość obowiązywania gwarancji (tzw. „gwarancja krocząca”). Najemca przedstawi Wynajmującemu odnowioną Gwarancję, o której mowa powyżej, na 60 dni przed terminem wygaśnięcia dotychczasowej.

6. Najemca w przypadku wpłaty Kaucji Gwarancyjnej jest zobowiązany do jej uzupełniania do wysokości wymaganej Umową w następujących przypadkach:
  - a) niezwłocznie po zaliczeniu jej całości albo części na poczet należności przysługujących Wynajmującemu od Najemcy;
  - b) w terminie do 30 kwietnia danego roku, uwzględniając ewentualną waloryzację.
6. W przypadku nie przedstawienia odnowionej Gwarancji Bankowej w terminie, zgodnie z ust. 4 powyżej Wynajmujący uprawniony będzie do wypłaty całej kwoty z dotychczasowej Gwarancji Bankowej i zaliczenia jej na poczet Kaucji Gwarancyjnej zabezpieczającej zobowiązania Najemcy z tytułu Umowy.
7. Najemca przedstawi Wynajmującemu akt notarialny o poddaniu się rygorowi egzekucji wprost z aktu (na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.), co do:
  - a) zapłaty kwoty stanowiącej równowartość sześciomiesięcznego czynszu najmu ustalonego pierwotnie w umowie.
  - b) Opuszczenia i opróżnienia indywidualnie oznaczonego Przedmiotu Najmu wraz z osobami i rzeczami reprezentującymi prawa Najemcy w sytuacji przedstawienia przez Wynajmującego w postępowaniu o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności wezwania do realizacji tego obowiązku z dowodem doręczenia tego wezwania tego wezwania Najemcy (wystarczy receptis nadania listu poleconego)

Obowiązek ten Wynajmujący zrealizuje w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, przy czym wszelkie koszty ustanowienia takiego zabezpieczenia ponosi najemca.

## **XI. Obowiązki Wynajmującego.**

### **§ 16**

1. Na Wynajmującym ciąży obowiązek napraw, konserwacji i remontów Terminala. Obejmują one w szczególności naprawy i konserwację:
  - 1) dachu,
  - 2) ścian zewnętrznych i wewnętrznych Terminala (z wyłączeniem wewnętrznych części ścian wynajętych lokali i ścian wewnątrz wynajętych lokali oraz witryn),
  - 3) Powierzchni Wspólnych Terminala,
  - 4) instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej i telefonicznej w części znajdującej się poza Przedmiotem Najmu.
  - 5) instalacji wentylacji, ogrzewania bądź klimatyzacji (o ile występuje), instalacji tryskaczowej (o ile występuje) i SAP (o ile występuje).

6) schodów ruchomych i wind.

3. Do obowiązków Wynajmującego należy także zapewnienie czystości Powierzchni Wspólnych Terminala.
4. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić pod względem technicznym i publicznoprawnym dojazd i możliwość dostaw.
5. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić możliwość dostaw towarowych w godzinach ....., jeśli nie stoi to w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa i zarządzeniami lokalnych władz.

## **§ 17**

1. Gdyby budynek, w którym znajduje się Przedmiot Najmu, został zniszczony lub uszkodzony w sposób uniemożliwiający jego dalszą eksploatację, Wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego, chyba, że nastąpiło to z powodu winy umyślnej osób reprezentujących Wynajmującego działających przy wykonywaniu powierzonych im czynności.
2. Gdyby niezależnie od zapisu ust. 1 Wynajmujący podjął decyzję o odbudowie budynku zawiadamiając o tym Najemcę, Najemca jest związany niniejszą Umową, chyba, że Wynajmujący nie rozpocznie procesu inwestycyjnego zmierzającego do odbudowy w ciągu 3 miesięcy od daty zawiadomienia Najemcy lub nie zakończy jej w ciągu 24 miesięcy od daty zawiadomienia.
3. Jeżeli inny najemca powierzchni Terminala, postępując w sposób sprzeczny z prawem lub zwyczajami, czyni korzystanie z Przedmiotu Najmu lub powierzchni wspólnych przez Najemcę uciążliwym albo wyrządza lub grozi wyrządzeniem mu szkody, Wynajmujący powinien podjąć czynności z wykorzystaniem przysługujących mu środków prawnych w celu przywrócenia stanu zgodnego z prawem. O potrzebie podjęcia tych czynności Najemca powinien powiadomić Wynajmującego i współdziałać z nim w ich wykonywaniu.
4. Wynajmujący nie ponosi wobec Najemcy odpowiedzialności za szkodliwe działania i zaniechania innych najemców Terminala oraz osób trzecich. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za kradzieże mienia należącego do Najemcy, a także za kradzieże dokonane na terenie Przedmiotu Najmu.
5. Jeżeli Najemca z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego nie będzie mógł prowadzić działalności w Przedmiocie Najmu, wówczas przez okres uniemożliwienia działalności zwolniony będzie z obowiązku zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych, za wyjątkiem opłat za zużytą energię elektryczną w tym czasie.

## **§ 18**

1. Wynajmujący zobowiązany jest do ubezpieczenia majątkowego budynku Terminala.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wprowadzone przez niego do przedmiotu najmu. Nie jest również zobowiązany do ich ubezpieczenia w zakładzie ubezpieczeń.

## **XII. - Obowiązki Najemcy.**

### **§ 19**

1. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności w Przedmiocie Najmu w terminie określonym w § 9 ust. 2.
2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu określonej w § 2 ust. 3
3. Zmiana prowadzonej przez Najemcę działalności w Przedmiocie Najmu i na terenie Terminala, bez uprzedniej zgody Wynajmującego stanowi naruszenie warunków Umowy i daje Wynajmującemu możliwość natychmiastowego rozwiązania Umowy. W zgodzie na zmianę prowadzonej przez Najemcę działalności Wynajmujący może określić warunki, na jakich jest ona udzielana.
4. Najemca zobowiązuje się korzystać z Przedmiotu Najmu oraz Powierzchni Wspólnych Terminala zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób zgodny z postanowieniami niniejszej Umowy, a jeżeli Umowa nie określa go w sposób wyczerpujący – w sposób zgodny z przepisami prawa i zwyczajami.
5. Poza uprawnieniami wynikającymi z § 14 i § 16 ust. 8 Umowy, Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać na Powierzchniach Wspólnych reklam, szyldów, automatów do sprzedaży i jakichkolwiek innych urządzeń lub elementów. Powyższe dotyczy również umieszczania reklam w witrynach lub oknach w elewacji Terminala (jeżeli takie witryny lub okna występują).
6. Za działania i zaniechania osób, którym Najemca powierza wykonanie czynności (w szczególności jego pracowników czy kontrahentów) Najemca odpowiada jak za własne działania i zaniechania.
7. Jeśli w stosunku zewnętrznym Wynajmujący jest odpowiedzialny wobec osób trzecich za szkody, za które Najemca na podstawie niniejszej Umowy jest odpowiedzialny wobec Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do zwolnienia Wynajmującego z wszelkich roszczeń osób trzecich.
8. Najemca obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem Przedmiot Najmu oraz Powierzchnie Wspólne, jak również urządzenia tam się znajdujące, a stanowiące własność Wynajmującego lub innych najemców. W szczególności Najemcy nie wolno jest korzystać z nich w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem lub wykraczający poza normalne sposoby używania.
9. Jeżeli Najemca dostrzeże, że inna osoba korzysta z Powierzchni Wspólnych niezgodnie z niniejszą Umową obowiązany jest powiadomić o tym niezwłocznie Wynajmującego oraz podjąć wszelkie możliwe czynności zabezpieczające przed wyrządzeniem szkody.

10. Najemca oraz podmioty działające w imieniu Najemcy mają obowiązek bezwzględnie i niezwłocznie zastosować się do poleceń Straży Granicznej, Policji, Służby Ochrony Lotniska lub innych właściwych organów w przypadku zaistnienia sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa Terminala i poddać się procedurom ewakuacji wskazanymi drogami na wyznaczone miejsce.
11. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów porządkowych i bezpieczeństwa obowiązujących na terenie Portu Lotniczego Łódź oraz zastosowania się na każde wezwanie odpowiednich służb Portu Lotniczego do zaleceń porządkowych i bezpieczeństwa.
12. Najemca obowiązany jest przestrzegać zasad i obowiązków wynikających z odpowiednich Regulaminów wewnętrznych Wynajmującego w szczególności w zakresie przestrzegania zasad bezpieczeństwa, korzystania z Terminala, godzin funkcjonowania obiektów komercyjnych znajdujących się na jego terenie.

8. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC) deliktowej i kontraktowej, w związku z posiadaniem mienia oraz prowadzoną na terenie Portu Lotniczego Olsztyn Mazury działalnością, z uwzględnieniem jako opcji - ubezpieczenia OC za szkody wyrządzone na przedmiocie najmu (OC Najemcy) z sumą gwarancyjną i limitem odpowiedzialności dla OC Najemcy nie niższą niż 1.000.000,00 złotych na jedno i wszystkie zdarzenia (wypadki) powstałe w okresie ubezpieczenia.

Ubezpieczenie OC, o którym mowa wyżej musi gwarantować pokrycie roszczeń poszkodowanych za normalne następstwa działania lub zaniechania Najemcy, z którego szkoda wynikła, a odszkodowanie musi pokryć koszty naprawienia szkody (szkody rzeczowej lub wypadku osobowego), czyli obejmować straty, które poszkodowany rzeczywiście poniósł w wyniku powstałej szkody, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Zaś w odniesieniu do OC Najemcy dodatkowo ubezpieczenie musi obejmować odpowiedzialność cywilną za szkody wynikłe z czynów niedozwolonych (OC deliktowa).

Ponadto umowa ubezpieczenia OC, w tym OC Najemcy, powinna zawierać postanowienia uwzględniające odpowiedzialność ubezpieczyciela za szkody powstałe w bezpośrednim lub związku z:

- a) rażącym niedbalstwem Najemcy lub osób, za które ponosi odpowiedzialność,
- b) prowadzonymi przez Najemcę lub na jego zlecenie pracami budowlano-montażowymi lub remontowymi,
- c) awarią wszelkiego rodzaju instalacji oraz urządzeń podłączonych do tych instalacji za utrzymanie, których odpowiada Najemca,

Najemca zobowiązany jest do ponoszenia odpowiedzialności w zakresie szkód powstałych w środowisku.

9. Najemca zobowiązuje się do posiadania i przedkładania umów ubezpieczenia OC,



o których mowa w § 4 ust. 6, przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy, oraz do przedstawiania dowodów opłacania wymaganych składek lub rat składek w terminie 30 dni od otrzymania żądania od Wynajmującego w tym zakresie.

10. Najemca prowadząc działalność gospodarczą z wykorzystaniem przedmiotu najmu, jako podmiot działający profesjonalnie, ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody na osobie i w mieniu wyrządzone komukolwiek w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością gospodarczą, o której mowa w ust. 1 powyżej. Najemca zobowiązuje się samodzielnie i we własnym zakresie pokryć wszelkie szkody i zaspokoić wszelkie roszczenia osób fizycznych i innych podmiotów powstałe z tego tytułu w terminie 7 dni od zaistnienia szkody lub powstania roszczenia. W przypadku zgłoszenia do Wynajmującego przez osoby/podmioty poszkodowane roszczeń związanych lub wynikających z czynności wykonywanych przez Najemcę, Wynajmujący przekaze Najemcy zgłoszone roszczenie i w tym zakresie Najemca zobowiązany jest zwolnić Wynajmującego ze świadczenia. Jeśli Wynajmujący poniesie z tego tytułu jakiegokolwiek szkody i/lub koszty, Najemca zobowiązany jest do ich pokrycia w pełnej wysokości na pierwsze wezwanie Wynajmującego, z wyjątkiem szkód powstałych z wyłącznej winy Wynajmującego. Jeżeli Najemca nie wykona obowiązków, o których mowa w niniejszym ustępie w terminie wskazanym w umowie, Wynajmujący może zlecić wykonanie stosownych czynności na koszt Najemcy. 7 (siedmiodniowy) termin nie dotyczy sytuacji zagrażających życiu bądź zdrowiu wymagających bezzwłocznego działania, kiedy to Najemca jest obowiązany niezwłocznie przystąpić do naprawienia wyrządzonej szkody, a gdy tego nie uczyni, Wynajmujący jest uprawniony do dokonania lub zlecenia stosownych czynności na koszt Najemcy.

11. Zapis ust. 8 powyżej stosuje się odpowiednio do szkód wyrządzonych przez osoby, za które odpowiedzialność ponosi Najemca.

12. Najemca zobowiązany jest, celem podłączenia się do wewnętrznej sieci energetycznej Wynajmującego, m.in. do dostarczenia do akceptacji przez Dział Utrzymania projektu instalacji elektrycznej, a w nim:

- a) podstawowych obliczeń obciążeń mocy i prądowych linii zasilających (przedstawiających wykaz mocy nowych urządzeń i bilans mocy całkowitej), obliczenia spadków napięć w linii zasilającej czy doboru przewodów;
- b) schematu wewnętrznej instalacji elektrycznej z uwzględnieniem usytuowania licznika, wielkości i rodzaju zabezpieczeń głównych, wielkości i rodzaju zabezpieczeń obwodowych oraz typów przewodów;
- c) szkicu sytuacyjnego zawierającego niezbędne dane o rozwiązaniu układu zasilania i układu pomiarowego jak i rozmieszczeniu poszczególnych obwodów.

13. Przed podłączeniem do sieci elektrycznej Wynajmującego i jej uruchomieniem Najemca zobowiązany jest do:

- a) dostarczenia protokołu pomiarów rezystancji izolacji,

b) wykonania prób funkcjonalnych instalacji odbiorczej oraz wykonania pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej i dostarczenia protokołów pomiarów, w ciągu 7 dni od daty podłączenia przedmiotu najmu do wewnętrznej sieci Wynajmującego,

c) złożenia oświadczenia wykonawcy instalacji elektrycznej (posiadającego odpowiednie uprawnienia) o wykonaniu instalacji elektrycznej zgodnie z wiedzą techniczną, warunkami przyłączenia, normą PN-IEC 60364 „Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych” oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690) i stwierdzeniu o jej przydatność do załączenia pod napięcie

14. Granice własności instalacji elektrycznej ustala się na zaciskach wyłącznika głównego w rozdzielni Najemcy.

15. Wszelkie obowiązki w zakresie utrzymania stanu technicznego instalacji elektrycznej w wynajmowanym pomieszczeniu spoczywają na Najemcy.

16. Najemca zobowiązany jest do dokonywania okresowych kontroli stanu sprawności technicznej urządzeń i instalacji elektrycznej oraz do dostarczania co 5 lat protokołów pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej w wynajmowanej powierzchni, zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym.

## **§ 20**

1. Najemca jest zobowiązany do dokonywania prac konserwacyjnych oraz bieżących napraw instalacji znajdujących się w Przedmiocie Najmu oraz urządzeń elektrycznych i świetlnych, zamków, zaworów, oraz innych urządzeń w obrębie Przedmiotu Najmu.
2. Najemca jest zobowiązany do utrzymania w należyтым stanie (tj. utrzymania w czystości i porządku) Przedmiotu Najmu.
3. Jeżeli określone urządzenia stanowią własność Najemcy, lub zostały przekazane do jego wyłącznego użytku ich utrzymanie w należyтым stanie oraz konserwacja, naprawa i wymiana obciążają Najemcę.
4. Najemca ma obowiązek umożliwić Wynajmującemu dokonanie koniecznych prac budowlanych i konserwacyjnych dla utrzymania Terminala w należyтым stanie.

## **§ 21**

1. Wszelkich zmian budowlanych Przedmiotu Najmu, w tym przeróbek polegających na przesuwaniu, budowaniu lub przebijaniu ścian lub okien, Najemca może dokonać tylko po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Wynajmującego. Prace takie Najemca przeprowadza na swój koszt i na własne ryzyko. Wynajmujący nie odmówi zezwolenia na wykonywanie prac budowlanych bez uzasadnienia.

2. Zmiany te winny być dokonywane zgodnie z przepisami prawa budowlanego, Najemca powinien uzyskać wszystkie ewentualnie konieczne zezwolenia administracyjne.
3. Najemcy wolno w uzgodnieniu z Wynajmującym dokonać w Przedmiocie Najmu montażu i instalacji urządzeń, koniecznych do prowadzenia działalności.

## **XII. Wstąpienie do Umowy**

### **§ 22**

1. W razie zbycia przez Wynajmującego Przedmiotu Najmu w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu.
2. Nie przechodzą na nabywcę przysługujące Wynajmującemu w chwili zbycia roszczenia przeciwko Najemcy o zapłatę czynszu lub opłat albo kar umownych lub odszkodowań. Mogą być one jednak przedmiotem przelewu bądź przekazu między stronami.
3. Wynajmujący ma nieograniczone prawo do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na inny podmiot, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego zawiadomienia Najemcy o fakcie dokonania przelewu praw albo dokonania przeniesienia praw i obowiązków z niniejszej Umowy.

## **XIV. Odstąpienie Przedmiotu Najmu**

### **§ 23**

1. Najemcy nie wolno jest bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oddać Przedmiotu Najmu ani jego części w używanie, podnajem albo inną formę użytkowania osobie trzeciej (czynności te nazywane są dalej Odstąpienie Przedmiotu Najmu”).
2. Jeżeli Najemca zamierza Odstąpić Przedmiot Najmu, wówczas powinien przedstawić Wynajmującemu pisemny projekt umowy z osobą trzecią oraz udzielić mu wszelkich posiadanych przez siebie informacji dotyczących tej osoby oraz zamierzonej czynności. W takiej sytuacji, w projekcie umowy powinno być zawarte zastrzeżenie, że osoba trzecia zapoznała się z umową najmu i wyraziła zgodę na przyjęcie na siebie obowiązków wynikających z tej umowy a ciężących na Najemcy. Dopiero po wyrażeniu zgody przez Wynajmującego Najemca może zawrzeć umowę z osobą trzecią i tylko o takiej treści, na jaką wyraził zgodę Wynajmujący.
3. W razie Odstąpienia Przedmiotu Najmu, Najemca ponosi wobec Wynajmującego odpowiedzialność za działania i zaniechania osoby trzeciej naruszające prawa Wynajmującego wynikające z Umowy, chociażby nie ponosił za nie winy, a nawet nie mógł im zapobiec. Taką samą odpowiedzialność ponosi wobec Wynajmującego również

osoba trzecia. Odpowiedzialność Najemcy i osoby trzeciej jest wobec Wynajmującego solidarna.

4. Umowa między Najemcą a osobą trzecią rozwiązuje się najpóźniej z chwilą rozwiązania Umowy. Po zakończeniu najmu osoba trzecia obowiązana jest zwrócić Przedmiot Najmu bezpośrednio Wynajmującemu w takim stanie, w jakim powinien być zwrócony, gdyby był w posiadaniu Najemcy.
5. Odstąpienie Przedmiotu Najmu osobie trzeciej bez zachowania trybu opisanego powyżej nie odnosi skutku prawnego dla Wynajmującego. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Wynajmującego za zobowiązania z niniejszej Umowy, a nadto obowiązany jest do pokrycia ewentualnej szkody, której doznałby Wynajmujący z tytułu konieczności usunięcia osoby trzeciej z Przedmiotu Najmu.

## **XV. Odpowiedzialność za nie wykonanie lub nienależyte wykonywanie Umowy**

### **§ 24**

1. Za nie wykonywanie lub nienależyte wykonywanie obowiązków wynikających z Umowy Strony ponoszą odpowiedzialność na zasadach określonych w niniejszym rozdziale.
2. Za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu Wynajmujący może żądać od Najemcy kary umownej wynoszącej 0,5% kwoty łącznej kwoty czynszu gwarantowanego należnego za pierwszy rok trwania umowy, bez względu na to czy umowa przez ten okres trwała, za każdy dzień opóźnienia.
3. Kara umowna w wysokości wymienionej w ust. 2 należy się Wynajmującemu za każdy następny dzień licząc od 15 dnia okresu zaprzestania prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu przez Najemcę.
4. Za opóźnienie w zapłacie przez Najemcę świadczeń pieniężnych należnych Wynajmującemu Najemca zapłaci na jego rzecz odsetki ustawowe a po przekroczeniu 40 dnia opóźnienia odsetki umowne w wysokości podwójnej stopy odsetek ustawowych.
5. W przypadku rozwiązania Umowy w trybie przewidzianym w § 25 Umowy strona odstępująca może żądać od drugiej strony zapłaty kary umownej wynoszącej równowartość kwoty Czynszu gwarantowanego w pełnej wysokości należności z tego tytułu za pierwszy rok trwania umowy, bez względu na to czy umowa przez ten okres trwała.
6. Jeżeli Najemca dokonał przeróbek lub nakładów na Przedmiot Najmu niezgodnie z Umową, nie przysługuje mu z tego tytułu żadne roszczenie wobec Wynajmującego. Wynajmujący może wtedy żądać zapłaty kwoty potrzebnej do przywrócenia stanu poprzedniego.
7. Za uszkodzenie lub zniszczenie Przedmiotu Najmu, pomieszczeń wspólnych lub innych elementów Terminala oraz urządzeń należących do Wynajmującego przez Najemcę lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność, należy się Wynajmującemu pełne

odszkodowanie obejmujące koszt przywrócenia stanu poprzedniego oraz utratę spodziewanych korzyści.

8. Wynajmujący może żądać kary umownej w wysokości dziennej stawki czynszu gwarantowanego za każdy dzień pomiędzy upływem terminu na przekazanie projektów bądź kopii polis a dniem, w którym dokonał faktycznego przekazania zgodnie z zapisami § 9 ust 4 oraz § 9 ust. 9, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do dostarczenia polis z wyznaczeniem dodatkowego 10 - dniowego terminu.
9. Wynajmujący może żądać kary umownej w wysokości równowartości 3 miesięcznej kwoty Czynszu gwarantowanego w przypadku nie przedstawienia, nie odnowienia lub nie uzupełnienia Gwarancji albo Kaucji Gwarancyjnej w terminie wynikającym z Umowy, zgodnie z § 15.
10. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

## **XVI. Rozwiązanie Umowy**

### **§ 25**

1. Strony mogą rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w poniższych przypadkach.
2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę, jeżeli Najemca:
  - a) Opóźnia się z zapłatą Czynszu w kwocie stanowiącej równowartość czynszu najmu za dwa miesiące i pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wynajmującego o zamiarze rozwiązania Umowy i wyznaczeniu dodatkowego czternastodniowego terminu do zapłaty zaległości, nie została ona zapłacona.
  - b) Opóźnia z zapłatą Opłat Eksploatacyjny w kwocie stanowiącej równowartość czynszu najmu za dwa miesiące i pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wynajmującego o zamiarze rozwiązania stosunku najmu i wyznaczeniu dodatkowego czternastodniowego terminu do zapłaty zaległości, nie została ona zapłacona.
  - c) dokonał przeróbek w Przedmiocie Najmu wbrew postanowieniom § 21 Umowy i nie przywrócił stanu poprzedniego w stosownym, umożliwiającym przywrócenie stanu poprzedniego terminie,
  - d) bez zgody Wynajmującego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wynajmujący, odstąpił Przedmiot Najmu osobie trzeciej,
  - e) w sposób rażący lub uporczywy i odbiegający od ogólnie przyjętych standardów w zakresie działalności Portu Lotniczego czyni korzystanie z przedmiotów najmu przez innych najemców uciążliwym lub utrudnia korzystanie z Terminala i nie zmienił swego postępowania pomimo udzielenia pisemnego upomnienia przez Wynajmującego;
  - f) nie rozpoczął działalności w Przedmiocie Najmu w terminie wynikającym z Umowy, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu dodatkowego 7 dniowego terminu na rozpoczęcie działalności;

- g) zaprzestał prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności i nie prowadzi jej przez okres 15 dni, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu dodatkowego 7 dniowego terminu na wznowienie działalności;
- h) nie przedłożył, nie przedłużył lub nie uzupełnił (do wymaganej wysokości) Gwarancji Bankowej bądź Kaucji Gwarancyjnej zgodnie z zapisem § 15;
- i) rozpoczął prowadzenie innej działalności niż określona w Umowie zgodnie z zapisem § 2 ust. 3;
- j) naruszy obowiązek ciągłego oferowania w menu co najmniej 50% asortymentu dań regionalnych regionu Warmii i Mazur, o którym mowa w §2 ust. 5 niniejszej umowy (dotyczy wyłącznie lokali gastronomicznych)
- k) naruszy obowiązek oferowania upominków i materiałów promujących Region Warmii i Mazur, o którym mowa w §2 ust. 6 niniejszej umowy (dotyczy wyłącznie lokali handlowych z ofertą prasową lub upominkową)

## **XVII. Zwrot Przedmiotu Najmu**

### **§ 26**

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest do zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie z daty przekazania z uwzględnieniem prac wykonanych w ramach adaptacji Przedmiotu Najmu oraz normalnego zużycia wynikającego z jego prawidłowego używania.
2. Przy zwrocie Przedmiotu Najmu Strony sporządzą pisemny protokół określający stan Przedmiotem Najmu i urządzeń w nim się znajdujących a stanowiących własność Wynajmującego.
3. Najemca obowiązany jest:
  - 1) usunąć z Przedmiotu Najmu rzeczy stanowiące jego własność, które dają się usunąć z Przedmiotu Najmu bez naruszania jego konstrukcji – tzn. regały, lamy, meble (w tym przymierzalnie), wyposażenie ruchome, kasy, oprawy oświetleniowe nie wbudowane w sufit podwieszony itp.,
  - 2) uprzątnąć Przedmiot Najmu
4. Najemca może za zgodą Wynajmującego zwolnić się z obowiązków określonych w ust. 3 za zapłatą Wynajmującemu kwoty potrzebnej do dokonania czynności obciążających Najemcę.
5. Najemcy nie przysługuje prawo odłączenia nakładów dokonanych na Przedmiot Najmu ani roszczenie o zwrot ich wartości, w szczególności takich jak: posadzki, witryny, ścianki działowe, okładziny ścienne, sufity podwieszane, oprawy oświetleniowe wbudowane w sufit podwieszony, drzwi i rolety wejściowe oraz instalacje wraz z osprzętem - elektryczna, wod.-kan., wentylacji i klimatyzacji, tryskaczowa, ogrzewania, SAP – o ile występują. Jednakże Najemca musi je usunąć na pisemne żądanie Wynajmującego, zaś, jeśli tego nie

uczyni Wynajmujący może tego dokonać na jego koszt. Powyższe zapisy nie dotyczą rzeczy opisanych w ust. 3 pkt 1), które Najemca jest zobowiązany usunąć.

6. Niezależnie od zapisów powyższych Wynajmujący może zatrzymać wszystkie nakłady dokonane przez Najemcę niezgodnie z Umową bez wynagrodzenia dla Najemcy.

## **XVIII. Postanowienia końcowe**

### **§ 27**

1. W kwestiach nie uregulowanych niniejszą Umową, obowiązują przepisy ustawowe, w szczególności przepisy kodeksu cywilnego.
2. Zmiany lub rozwiązanie Umowy za zgodą Stron wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie informacje i dokumenty związane z działalnością terminala, z wyłączeniem informacji publicznie dostępnych lub wyraźnie udostępnionych przez Wynajmującego traktowane będą przez Strony umowy jako poufne i nie będą ujawniane osobom trzecim, za wyjątkiem informacji których udzielenie uprawnionym organom wynika z obowiązujących przepisów prawa.
4. Strony powinny składać sobie oświadczenia związane z Umową pod adresem podanym w Umowie. Jednakże Wynajmujący może je również składać w Przedmiocie Najmu w takiej sytuacji za skutecznie złożone Najemcy uważa się oświadczenia Wynajmującego doręczone osobie czynnej w Przedmiocie Najmu.
5. Strony zobowiązują się do niezwłocznego zawiadomiania o każdej zmianie adresu podanego w Umowie. W przypadku braku zawiadomienia za doręczone uznaje się pisma wysłane na poprzedni adres nawet, jeśli pismo nie zostanie odebrane. Datą doręczenia jest wówczas data drugiego awizo.
6. W przypadku gdyby którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy było lub stało się nieskuteczne, zapis nieskutecznego postanowienia zastąpiony zostaje przepisem prawnym, który w sposób prawnie dopuszczalny możliwie najlepiej służy realizacji zakładanego ekonomicznego celu nieskutecznego postanowienia i intencji Stron. Odnosi się to także do ewentualnych luk w przepisach.
7. Ilekroć w Umowie tej mowa jest o powierzchniach w metrach kwadratowych lub o innych danych technicznych, a Umowa nie precyzuje odmiennie sposobu ustalenia tych danych, przyjmuje się za obowiązujące powierzchnie i inne dane wynikające z dokumentacji projektowej załączonej do pozwolenia na budowę.
8. Spory mogące wyniknąć z niniejszej Umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo Sąd siedziby Wynajmującego.

### **§ 28**

Częściami integralnymi Umowy są:

Załącznik 1 „Plan”

Załącznik 1a „Rzut Budyneków Portu Lotniczego w Szymanach”

Załącznik 2 „Wzór „Protokół zdawczo – odbiorczy”

Załącznik (...)

Załącznik 5 „Wypisy z rejestrów handlowych Stron bądź z KRS i pełnomocnictwa”

Wynajmujący:

.....

Najemca:

.....