

**UMOWA DZIERŻAWY**  
**NR PLM/P/...../2023**

zawarta w Nowym Dworze Mazowieckim w dniu .....2023 roku pomiędzy:

**Spółką Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin Sp. z o.o.** z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim, ul. Gen. Wiktora Thommee 1A, 05-102 Nowy Dwór Mazowiecki, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000184990, kapitał zakładowy: 359.028.500 zł, REGON: 011248734, NIP: 522-10-25-337, BDO: 000075150

reprezentowaną przez:

1.....

2.....

zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

.....

.....

.....

reprezentowaną przez:

1 ..... - .....

zwaną dalej „**Dzierżawcą**”

**PREAMBUŁA**

**Zważywszy że:**

1. Wydierżawiający jest właścicielem i ma prawo wydierżawiać powierzchnie na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin położonym w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Gen. Wiktora Thommee 1A, 05-102 Nowy Dwór Mazowiecki (w dalszej części Umowy zwanym Terenem lub Nieruchomością), będące częścią infrastruktury Portu Lotniczego Warszawa/Modlin.
2. Wydierżawiającemu przysługuje wyłączne prawo do dysponowania wyżej opisaną Nieruchomością z wyłączeniem praw innych podmiotów.
3. Wydierżawiający oświadcza, iż przedmiotowa Nieruchomość jest wolna od wad prawnych, żadnej osobie lub podmiotowi nie przysługuje względem Wydierżawiającego żadne prawo albo roszczenie, które uniemożliwiłoby lub utrudniałoby zawarcie i realizację Umowy.
4. Wydierżawiający zamierza oddać w dzierżawę część Nieruchomości, przeznaczonej do zabudowy hangarowej wraz z płytą przedhangarową oraz zapleczem technicznym, opisaną poniżej w treści umowy, celem budowy hangaru/hangarów na potrzeby wykonywania obsługi statków powietrznych.
5. Wydierżawiający zamierza udostępnić teren oznaczonych w **Załączniku nr 3** jako
  - a) **Działka nr 1** o powierzchni 18700 m<sup>2</sup>, oznaczona na załączniku nr 1 do zaproszenia jako **T 1**.
  - b) **działka nr 2** o powierzchni 13090 m<sup>2</sup>, oznaczona na załączniku nr 1 do zaproszenia jako **T 2**.
  - c) **Działka nr 3** o powierzchni 18700 m<sup>2</sup>, oznaczona na załączniku nr 1 do zaproszenia jako **T 3**.

6. Wyzierżawiający oraz Dzierżawca będą w dalszej części Umowy określani każdy z osobna „Stroną” lub łącznie „Stronami”.

Osoby podpisujące niniejszą Umowę (Umowa) oświadczają, że są uprawnione do reprezentowania podmiotów, w imieniu których ją podpisują.

## § 1

### PRZEDMIOT UMOWY

1. Wyzierżawiający oddaje a Dzierżawca bierze w dzierżawę teren oznaczony w lokalizacji jako **Działka nr ....** o powierzchni ..... **m<sup>2</sup>**, oznaczona na załączniku nr 1 do zaproszenia jako **T.....**, zwany/zwane w dalszej części Umowy łącznie „Przedmiotem Dzierżawy”, przeznaczone do zabudowy hangarowej wraz z płytą przed hangarową oraz zapleczem technicznym.
2. Nieruchomość znajduje się w strefie zastrzeżonej Lotniska Warszawa/Modlin, nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Zasady dostępu do Przedmiotu Dzierżawy określa Instrukcja Przepustkowa Wyzierżawiającego. Szkic lokalizacyjny (Plan), wskazujący umiejscowienie Przedmiotu Dzierżawy na nieruchomości Wyzierżawiającego stanowi **załącznik nr 3** do Umowy.
3. W ramach niniejszej Umowy Dzierżawca zobowiązany jest do wybudowania hangaru/hangarów wraz z płytą przedhangarową oraz zapleczem technicznym. Dzierżawca przedstawi do akceptacji Wyzierżawiającemu projekt inwestycji, zapewniający spełnienie wymogu przepisu Rozporządzenia Komisji (UE) NR 139/2014 z dnia 12 lutego 2014 r. AMC1 ADR.OPS.B.075. Po akceptacji Wyzierżawiającego, Dzierżawca będzie zobowiązany we własnym zakresie uzyskać akceptację Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej.

## § 2

### OŚWIADCZENIA I ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca oświadcza, że parametry nieruchomości spełniają wymagania Dzierżawcy i umożliwiają mu prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na obsłudze statków powietrznych.
2. Dzierżawca zobowiązuje się, że bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego nie będzie prowadzić na terenie Przedmiotu Dzierżawy działalności innej niż określona w ust. 1, nie będzie wykorzystywać Przedmiotu Dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w ust. 1, nie będzie powodować ani zezwalać na wykorzystywanie Przedmiotu Dzierżawy do celu innego niż określony w ust. 1.
3. Dzierżawca zobowiązuje się, do niezwłocznego powiadamiania Wyzierżawiającego o wszelkich okolicznościach mogących mieć znaczenie dla należytego wykonania umowy, w tym dotyczących stanu faktycznego i prawnego odnoszącego się do Dzierżawcy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępniania Wyzierżawiającemu wszelkiej dokumentacji dotyczącej stanu prawnego i faktycznego Dzierżawcy, a także innej dotyczącej Przedmiotu Dzierżawy oraz Umowy w każdym czasie i na każde żądanie Wyzierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązuje się, że przy wykonywaniu Umowy będzie przestrzegał przepisów dotyczących prawa budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony środowiska, przepisów o ochronie przeciwpożarowej i sanitarnych, przepisów prawa lotniczego w tym w szczególności Rozporządzenia Komisji (UE) NR 139/2014 z dnia 12 lutego 2014 r. ustanawiające wymagania oraz procedury administracyjne dotyczące lotnisk zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 216/2008, instrukcji Operacyjnej Lotniska Warszawa Modlin oraz pozostałych przepisów i zarządzeń porządkowych obowiązujących na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin. Dzierżawca odpowiada za przestrzeganie tych przepisów przez osoby przez niego zatrudnione na terenie Przedmiotu Dzierżawy, klientów, osoby zaproszone i

- osoby trzecie.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia z Wydierżawiającym umów dotyczących wywozu śmieci, dostawy energii elektrycznej i innych mediów – niezbędnych do korzystania z Przedmiotu Dzierżawy.
  7. Dzierżawca oświadcza, iż:
    - a) przed zawarciem Umowy dokonał profesjonalnej analizy opłacalności i rentowności przedsięwzięcia, szczegółowo zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu Dzierżawy, jaki został mu przedstawiony przez Wydierżawiającego w Preambule Umowy
    - b) dysponuje należyłą wiedzą niezbędną do wykonywania umówionej działalności posiada możliwości, w tym finansowe, organizacyjne i techniczne dla wykonania niniejszej umowy z należyłą starannością;
    - c) na dzień zawarcia Umowy nie posiada wad skutkujących po stronie Wydierżawiającego odpowiedzialnością odszkodowawczą za ewentualne szkody powstałe w związku z niniejszą Umową;
    - d) znane mu są uwarunkowania (w szczególności prawne) i ograniczenia związane z umiejscowieniem Przedmiotu Dzierżawy na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, w szczególności w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej;
    - e) jest świadomy, że ruch lotniczy w Porcie Lotniczym Warszawa/Modlin nie są w żaden sposób gwarantowany i że zmiany w natężeniu ruchu lotniczego, w tym związane z ograniczeniami pracy Portu Lotniczego lub jego części, zamknięciem Portu Lotniczego lub jego części mieszczą się w ramach ryzyka biznesowego działalności gospodarczej Dzierżawcy.
  8. Strony po podpisaniu niniejszej Umowy, w ciągu 7 dni podpiszą protokół przekazania Przedmiotu Dzierżawy (dalej jako „Protokołu Przekazania-Przejęcia”), którego Wzór stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy.

### **§ 3**

#### **OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY**

1. Umowa wchodzi w życie w dniu jej podpisania przez Strony.
2. Umowa zostaje zawarta na okres 30 (trzydziestu) lat.
3. Umowa może być rozwiązana w dowolnym momencie za zgodnym porozumieniem obu Stron.
4. Na pisemny wniosek którejkolwiek ze Stron Umowy, złożony na co najmniej 12 miesięcy przed terminem wygaśnięcia Umowy, Strony w dobrej wierze, o ile obowiązujące przepisy nie będą stanowiły inaczej, podejmą rozmowy w celu określenia ewentualnego przedłużenia Umowy oraz warunków jej przedłużenia.
5. Przedłużenie Umowy wymaga zawarcia aneksu do niniejszej Umowy, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Z zastrzeżeniem punktu powyżej, żadna ze Stron nie będzie miała z tytułu niniejszej Umowy roszczeń dotyczących przedłużenia okresu jej trwania lub zawarcia nowej Umowy.

### **§ 4**

#### **CZYN SZ Z TYTUŁU DZIERŻAWY, I INNE OPŁATY**

1. Z tytułu Dzierżawy powierzchni określonej w **§ 1 ust. 1**, Dzierżawca zobowiązuje się, od daty podpisania „Protokołu Przekazania-Przejęcia”, do zapłaty Wydierżawiającemu miesięcznego czynszu w wysokości - ..... PLN (słownie: ..... złotych) netto za każdy 1 m<sup>2</sup> powierzchni, o której mowa w § 1 ust. 1 Umowy.
2. Czynsz, o którym mowa powyżej zostanie powiększony o podatek od towarów i usług VAT płatny z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT lub faktury VAT korygującej, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze VAT lub fakturze VAT korygującej.

3. Czynsz będzie płatny z góry w terminie 14 (czternastu) dni od daty prawidłowo wystawionej faktury VAT lub faktury VAT korygującej na rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze: 31124034801111001012828680. Zmiana numeru rachunku bankowego wymaga pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego skierowanego do Dzierżawcy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Czynsz zawiera podatek od nieruchomości.
5. Opłaty za inne ewentualne usługi świadczone przez Wydierżawiającego na rzecz Dzierżawcy, niewliczone w Czynsz Dzierżawny, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu według odrębnych umów oraz według obowiązujących cenników, regulaminów, zarządzeń, czy innych aktów wewnętrznych ustalonych przez Wydierżawiającego.
6. Strony uzgadniają, że począwszy od 2023 r., z dniem 1 lutego każdego roku, czynsz gwarantowany o którym mowa w ust. 1 pkt 1.1 i 1.2 niniejszego paragrafu, będzie podlegał corocznej waloryzacji o wartość wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym ogółem, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, o ile wartość tego wskaźnika będzie większa niż 100. Waloryzacja czynszu gwarantowanego nie wymaga zmiany Umowy i będzie następowała na podstawie pisemnej informacji (przy czym za pisemną informację uznaje się również korespondencję e-mail), którą Wydierżawiający przekaże Dzierżawcy z podaniem nowego czynszu gwarantowanego i podstawy i jego wyliczenia. Nowa wysokość Czynszu Dzierżawnego, w związku z przeprowadzoną waloryzacją, zgodnie z postanowieniami ust. 5 powyżej, będzie obowiązywała automatycznie bez konieczności wprowadzenia zmian aneksem do Umowy. Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę w drodze korespondencji elektronicznej o wysokości Czynszu Dzierżawnego uwzględniającego waloryzację.
7. W przypadku, w którym Czynsz Dzierżawny należny jest za niepełny okres, kwotę Czynszu Dzierżawnego nalicza się proporcjonalnie - przyjmując stawkę w wysokości 1/30 miesięcznego Czynszu Dzierżawnego za każdy dzień.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do terminowego regulowania Czynszu Dzierżawnego za Przedmiot Dzierżawy oraz innych opłat wynikających z Umowy na zasadach i zgodnie z warunkami określonymi w Umowie i w innych umowach zawartych zgodnie z wymogami ust. 5-
9. Za dzień zapłaty uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego wymaganą należnością.
10. Faktury będą wystawiane w postaci elektronicznej i przesyłane będą drogą elektroniczną, w formacie PDF, z adresu [faktury.bf@modlinairport.pl](mailto:faktury.bf@modlinairport.pl) na adres e-mail: .....
11. Nieodebranie przez Dzierżawcę faktury wysłanej na wskazany w Umowie adres powyżej, jak i nieprowadzenie działalności w Przedmiocie Dzierżawy nie zwalnia Dzierżawcy od obowiązku zapłaty należności w terminie.
12. Strony oświadczają, że są płatnikami podatku od towarów i usług VAT, uprawnionymi do wystawiania i otrzymywania faktur VAT i faktur VAT korygujących w rozumieniu przepisów prawa podatkowego oraz posiadającymi następujące numery identyfikacji podatkowej:  
Wydierżawiający - NIP – 522-10-25-337  
Dzierżawca - NIP – .....
13. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
14. Za opóźnienie Dzierżawcy w zapłacie wszelkich należności wynikających z Umowy, w tym Czynszu Dzierżawnego i innych opłat, Wydierżawiający może naliczyć Dzierżawcy odsetki ustawowe za opóźnienie, liczone od daty wymagalności płatności do daty uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
15. Wydierżawiający oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu Ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 118).

16. Wyzierżawiający oświadcza, że numer rachunku bankowego, na który Dzierżawca powinien dokonywać wszelkich płatności na podstawie niniejszej Umowy znajduje się w elektronicznym wykazie podatników prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej tj. tzw. białej liście podatników.

## § 5

### ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEJ REALIZACJI UMOWY KAUCJA LUB GWARANCJA BANKOWA

1. W celu zabezpieczenia należytej realizacji Umowy Dzierżawca wpłaci Kaucję lub przedstawi Gwarancję bankową.
2. Dzierżawca wpłaci na rachunek bankowy Wyzierżawiającego (Bank PKO SA I Oddział w Nowym Dworze Mazowieckim: 31124034801111001012828680) nieoprocentowaną **Kaucję** stanowiącą równowartość czterokrotności miesięcznego Czynszu Dzierżawnego brutto właściwego dla danego roku, przy czym pierwsza kaucja musi zostać wpłacona w terminie do 2 dni przed datą podpisania przez Strony Protokołu Przekazania-Przejęcia i niezwłocznie przekaże Wyzierżawiającemu kopię dowodu jej wpłaty. Dowód wpłaty winien zawierać adnotację, że kwota wpłaty stanowi Kaucję do Umowy /nr....
  - a) Wszelkie koszty dotyczące wpłaty Kaucji ponosi Dzierżawca. Zmiana nr rachunku bankowego Wyzierżawiającego nie wymaga formy aneksu, ale musi zostać zgłoszona Dzierżawcy w formie pisemnej.
  - b) Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na bezpośrednie potrącanie przez Wyzierżawiającego z Kaucji wszelkich należności powstałych w związku z Umową, w tym także kar umownych, odsetek, odszkodowań, innych kosztów i wydatków, które Wyzierżawiający poniesie, w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez Dzierżawcę Umowy.
  - c) W przypadku zmiany wysokości Czynszu Dzierżawnego, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy, w terminie 14 dni od daty pisemnego powiadomienia Dzierżawcy (w tym za pisemne powiadomienie uznaje się korespondencję e-mail) przez Wyzierżawiającego o obowiązywaniu nowej wysokości Czynszu Dzierżawnego, Dzierżawca dostosuje wysokość Kaucji do jej nowej wysokości wskazanej w powyższym powiadomieniu.
  - d) W przypadku dokonania przez Wyzierżawiającego wypłaty z Kaucji, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić wartość Kaucji do pełnej wysokości określonej w Umowie w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia o dokonaniu przez Wyzierżawiającego wypłaty, przy czym za wypłatę uznaje się również potrącenie, o którym mowa w ust. 2 powyżej.
  - e) Zwrot Kaucji nastąpi po uregulowaniu przez Dzierżawcę wszelkich zobowiązań, w tym po potrąceniu z Kaucji ewentualnych należności na rzecz Wyzierżawiającego, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy i podpisaniu „Protokołu Przejęcia”, w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Wyzierżawiającego pisemnej prośby o zwrot Kaucji na wskazany przez Dzierżawcę rachunek bankowy.
  - f) W przypadku, gdy Dzierżawca nie przedłoży dowodu wpłaty lub nie uzupełni Kaucji do pełnej wysokości (w związku z pobraniem kwot z Kaucji przez Wyzierżawiającego) w terminach, o których mowa w § 5 Umowy, Wyzierżawiający po bezskutecznym upływie dodatkowego 14-sto dniowego terminu wyznaczonego Dzierżawcy na piśmie ma prawo rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
3. W przypadku wyboru **gwarancji bankowej**:
  - a) W celu zabezpieczenia płatności należności z tytułu czynszu i innych opłat wynikających z Umowy oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w ich zapłacie Dzierżawca będzie utrzymywał przez cały okres obowiązywania Umowy, bezwarunkową i nieodwoalną i płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową wystawioną przez bank prowadzący działalność w Polsce („Gwarancja”).

- Gwarancja musi zostać przekazana Wydzierżawiającemu w terminie do 2 dni przed datą podpisania przez Strony Protokołu Przekazania.
- b) Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na bezpośrednie potrącanie przez Wydzierżawiającego z Gwarancji wszelkich należności powstałych w związku z Umową, w tym należności z tytułu czynszu i innych opłat, wynikających z Umowy, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie.
  - c) Gwarancja będzie mogła zostać zwolniona po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy po uregulowaniu przez Dzierżawcę wszelkich zobowiązań Dzierżawcy na rzecz Wydzierżawiającego, lecz nie wcześniej niż po upływie 30 dni od daty rozwiązania/wygaśnięcia Umowy i podpisania „Protokołu Przejęcia” przez Strony.
  - d) W przypadku zmiany wysokości czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy, w związku z przeprowadzoną waloryzacją, o której mowa w § 4 ust. 5, w terminie 14 dni od daty pisemnego powiadomienia (w tym za pisemne powiadomienie uznaje się również korespondencję e-mail) przez Wydzierżawiającego o obowiązywaniu nowej wysokości gwarantowanego czynszu najmu, Dzierżawca zobowiązuje się do doręczenia Wydzierżawiającemu nowej i zmienionej Gwarancji, tak aby wysokość Gwarancji odpowiadała wysokości czterokrotności zmienionego miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto.
  - e) Gwarancja będzie ważna przez okres następujących po sobie 12 miesięcy licząc od daty jej wystawienia.
  - f) Dzierżawca w przypadku istniejącej Gwarancji na minimum 30 dni przed jej zakończeniem złoży dokument potwierdzający przedłużenie Gwarancji na kolejne 12 miesięcy lub złoży Wydzierżawiającemu następną Gwarancję. W przypadku nowej Gwarancji termin jej przedłożenia Wydzierżawiającemu wynosi 30 dni przed utraceniem ważności poprzedniej Gwarancji.
  - g) Wszelkie koszty dotyczące wystawienia i zmiany Gwarancji ponosi Dzierżawca.
  - h) W przypadku dokonania przez Wydzierżawiającego wypłaty z Gwarancji Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kwotę Gwarancji do pełnej wysokości określonej w Umowie, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia o dokonaniu wypłaty (w tym za pisemne powiadomienie uznaje się również korespondencję e-mail).
4. Oprócz zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, o który mowa w ust. 1 powyżej Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania podpisanej przez Wydzierżawiającego Umowy, przedstawić **odpis aktu notarialnego**, który będzie zawierał oświadczenie Dzierżawcy na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 oraz 5 kpc o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zwrotu Przedmiotu Dzierżawy oraz zapłaty wszelkich należności wobec Wydzierżawiającego z tytułu Umowy do wysokości sześciomiesięcznego czynszu dzierżawnego brutto. W powyższym oświadczeniu Dzierżawcy termin, do którego Wydzierżawiający może nadać aktowi notarialnemu klauzulę wykonalności, musi być oznaczony na dzień ..... r.
5. Ponadto, Wydzierżawiający będzie miał zapewnione prawo występowania o nadanie aktowi klauzuli wykonalności wielokrotnie co do każdorazowego naruszenia przez Dzierżawcę obowiązku zapłaty wszelkich roszczeń wynikających z Umowy.
6. W przypadku zmiany cech identyfikacyjnych Przedmiotu Dzierżawy (np. numeracji) Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego każdorazowego doręczenia Wydzierżawiającemu, jednak nie później niż w terminie 30 dni od doręczenia mu stosownego pisemnego wezwania od Wydzierżawiającego, nowego aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji.
7. W przypadku, gdy Dzierżawca nie złoży Wydzierżawiającemu prawidłowego odpisu aktu notarialnego na warunkach i w terminie, o których mowa powyżej, Wydzierżawiającemu po bezskutecznym upływie dodatkowego 14 dniowego terminu wyznaczonego Dzierżawcy na piśmie na usunięcie naruszenia ma prawo naliczyć Dzierżawcy kary umowne za każdy dzień opóźnienia w wysokości pięciu procent (5%) aktualnego miesięcznego Czynszu Dzierżawnego brutto, lecz nie mniej niż 500,00 PLN

(słownie: pięćset polskich złotych) za każdy dzień opóźnienia i/lub rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.

8. Wszelkie koszty przygotowania oświadczenia w formie aktu notarialnego ponosi Dzierżawca, z zastrzeżeniem, że jeżeli zmiana cech identyfikacyjnych Przedmiot Dzierżawy nastąpi częściej niż dwa razy w ciągu trwania Umowy i nie będzie wynikać z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, koszty aktu w związku z trzecią i kolejną zmianą poniesie Wydierżawiający.

## § 6

### PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy odbędzie się na podstawie „Protokołu Przekazania/Przejęcia”, którego Wzór stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy.
2. Podpisanie „Protokołu Przekazania/Przejęcia” potwierdza, że Dzierżawca zapoznał się ze stanem faktycznym Przedmiotu Dzierżawy, oraz że akceptuje ten stan, w szczególności jako przydatny do umówionego użytku.
3. Do podpisania przez Strony Protokołu Przekazania/Przejęcia Przedmiotu Dzierżawy upoważnione są następujące osoby:
  - a) ze strony Dzierżawcy: .....
  - b) ze strony Wydierżawiającego: .....
4. Strony zobowiązane są do informowania się w sytuacji zmiany danych osób, o których mowa w ust. 3 powyżej. Zmiana tych danych nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy.
5. Dzierżawca zgłosi Wydierżawiającemu na piśmie lub w formie korespondencji elektronicznej termin rozpoczęcia działalności handlowej na terenie Przedmiotu Dzierżawy.

## § 7

### BUDOWA HANGARU, PRACE ADAPTACYJNE I NAKŁADY W PRZEDMIOCIE DZIERŻAWY

1. Budowa hangaru wraz z płytą przedhangarową oraz zapleczem technicznym i prace adaptacyjne (zwane dalej „Prace”) na terenie Przedmiotu Dzierżawy i związane z Przedmiotem Dzierżawy, Dzierżawca może dokonywać tylko i wyłącznie na swój koszt i ryzyko, zgodnie z postanowieniami Umowy, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego. W przypadku konieczności wykonania projektu (dalej: „**Dokumentacji Projektowej**”) Dzierżawca ma obowiązek opracować Dokumentację Projektową na własny koszt i uzgodnić ją z Wydierżawiającym.
2. Przed rozpoczęciem prac wynikających z potrzeby dostosowania infrastruktury teletechnicznej do prowadzonej działalności, Dzierżawca sporządzi dokumentację techniczną zmian w instalacjach i uzgodni ją z Wydierżawiającym. W szczególności Prace dotyczące montażu systemów zabezpieczających, instalacji elektrycznych i teletechnicznych, p.poż, kamer itp. muszą być uzgadniane z wyprzedzeniem co najmniej 21 dni z Wydierżawiającym w celu potwierdzenia i zapewnienia środków ochrony wynikających z międzynarodowych, unijnych i krajowych aktów prawnych.
3. Dokumentacja Projektowa powinna posiadać uzgodnienia rzeczoznawcy p.poż., bhp.
4. Wydierżawiający zatwierdzi Dokumentację Projektową lub zgłosi do niej zastrzeżenia w terminie 21 dni od jej otrzymania.
5. Wydierżawiający ma prawo do odmowy wyrażenia zgody na dokonanie Prac przez Dzierżawcę pod warunkiem podania uzasadnionej przyczyny lub może uzależnić wydanie zgody od spełnienia przez Dzierżawcę postawionych przez siebie warunków.
6. Wydierżawiający może wstrzymać realizację Prac na koszt i ryzyko Dzierżawcy w przypadku stwierdzenia ich niezgodności z opracowaną i zaakceptowaną Dokumentacją Projektową,

naruszenia wymogów ust. 7, w przypadku rozpoczęcia Prac przed ich uzgodnieniem z Wyzierzawiającym lub w przypadku naruszenia innych obowiązujących na terenie lotniska przepisów.

7. Prace będą prowadzone przez Dzierżawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym prawa lotniczego, prawa budowlanego, przepisami BHP i p.poż. i zasadami bezpieczeństwa obowiązującymi na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, a ewentualne koszty wynikające z niedostosowania się Dzierżawcy do tych wymagań będą obciążać w pełni Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić na swój koszt i ryzyko bezpośredni nadzór nad realizacją Prac przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia .
8. Dzierżawca zgłosi Wyzierzawiającemu na piśmie lub mailem termin rozpoczęcia i zakończenia Prac.
9. W przypadku dokonania zmian przez Dzierżawcę w Przedmiocie Dzierżawy bez zgody Wyzierzawiającego lub realizacji projektu nieuzgodnionego przez Wyzierzawiającego, bez uszczerbku dla innych uprawnień wynikających z Umowy, Wyzierzawiający ma prawo do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym.
10. Wyzierzawiającemu przysługuje prawo do kontroli prowadzonych przez Dzierżawcę prac, pod kątem ich zgodności z uzgodnionym projektem i Umową oraz obowiązującymi przepisami.

## **§ 8**

### **NAPRAWY, KONSERWACJE**

1. W przypadku uszkodzenia instalacji, spowodowanej nieprawidłową eksploatacją przez Dzierżawcę, przez osoby trzecie zatrudnione lub wprowadzone przez niego na teren Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca we własnym zakresie i na swój koszt naprawi poczynione szkody. W przypadku, gdy tego nie uczyni, Wyzierzawiający ma prawo dokonać naprawy na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności kierowania do Dzierżawcy uprzedniego wezwania oraz bez konieczności uzyskiwania upoważnienia przez sąd.
2. Wszelkie działania, nakłady i koszty związane z utrzymaniem czystości, porządku w związku z prowadzonymi pracami jak i w ich bezpośrednim sąsiedztwie Dzierżawca zrealizuje własnym staraniem i na własny koszt.

## **§ 9**

### **DOSTĘP WYDZIERŻAWIAJĄCEGO DO PRZEDMIOTU DZIERŻAWY**

1. Wyzierzawiającemu lub osobie wyznaczonej przez Wyzierzawiającego przysługuje prawo dokonywania kontroli stanu i bezpieczeństwa Przedmiotu Dzierżawy w każdym czasie.
2. Dzierżawca upoważnia następujące służby/osoby do współpracy z Wyzierzawiającym przy realizacji Umowy, w tym do podejmowania działań w imieniu Dzierżawcy w sytuacjach awaryjnych, antykrzysowych i innych wymagających natychmiastowej interwencji, w związku z wystąpieniem na terenie Przedmiotu Dzierżawy, zagrożenia bezpieczeństwa osób i mienia, życia i zdrowia ludzkiego, itp.: .....  
.....tel.....

## **§ 10**

### **SZKODY W PRZEDMIOCIE DZIERŻAWY**

1. W przypadku powstania szkody w Przedmiocie Dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia szkód, które spowoduje sam, jego goście lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność. W razie niewykonania tego obowiązku Wyzierzawiający wyznaczy



Dzierżawcy termin na usunięcie tych szkód, a gdy to nie nastąpi w wyznaczonym terminie, Wyzierżawiający może zlecić dokonanie koniecznych napraw na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez konieczności kierowania do Dzierżawcy uprzedniego wezwania oraz bez konieczności uzyskiwania upoważnienia przez sąd.

2. W sytuacjach wymagających natychmiastowego działania, dla zapobieżenia zagrożenia życia bądź zdrowia ludzkiego, zaistniałą szkodę Dzierżawca jest obowiązany naprawić niezwłocznie, usunąć niezwłocznie zagrożenia a w przypadku, gdy tego nie uczyni Wyzierżawiający ma prawo podjąć działania zmierzające do usunięcia zagrożenia, dokonać naprawy, a wszystkimi kosztami obciążyć Dzierżawcę.
3. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia od Dzierżawcy roszczeń odszkodowawczych na drodze sądowej za szkody powstałe na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, w tym na terenie Przedmiotu Dzierżawy, we wszystkich przypadkach, w których nastąpiło niedopełnienie obowiązków przez Dzierżawcę wynikających z niniejszej Umowy, a które to szkody nie zostały pokryte z zabezpieczenia Umowy.

## **§ 11**

### **WYPOWIEDZENIE UMOWY W TRYBIE NATYCHMIASTOWYM**

1. Wyzierżawiający ma prawo do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
  - a) opóźnienia z zapłatą Czynszu Dzierżawnego przez Dzierżawcę o więcej niż 30 dni. Wyzierżawiający wezwie na piśmie Dzierżawcę do uiszczenia zaległego Czynszu Dzierżawy, określając termin uregulowania należności nie krótszy niż 14 (czternaście) dni. Po bezskutecznym upływie wskazanego przez Wyzierżawiającego terminu uregulowania należności, Wyzierżawiający ma prawo do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym;
  - b) naruszenia przez Dzierżawcę postanowień zawartych w **§ 15 ust. 1** Umowy;
  - c) zaprzestania, zawieszenia, wstrzymania prowadzenia działalności w Przedmiocie Dzierżawy
  - d) nieusunięcia przez Dzierżawcę w terminie 7 dni stanu sprzecznego z Umową innego niż brak zapłaty, wskazanego przez Wyzierżawiającego, pomimo pisemnego wezwania Wyzierżawiającego.
  - e) gdy Dzierżawca nie wpłaci, nie uzupełni kaucji w wymaganym terminie na warunkach określonych w **§ 5 ust. 3 i 4**.

## **§ 12**

### **ZWROT PRZEDMIOTU DZIERŻAWY**

1. W przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia Umowy Dzierżawca będzie zobowiązany do zwrotu Przedmiotu Dzierżawy na podstawie „Protokołu Przejęcia/Przekazania” podpisanego przez Strony, w terminie do 14 dni kalendarzowych od daty rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia Umowy, w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu stwierdzonego „Protokołem Przekazania/Przejęcia”, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji Przedmiotu Dzierżawy .
2. W przypadku, gdy po opuszczeniu Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę okaże się, że nie jest on odpowiednio sprzątnięty lub opróżniony, Wyzierżawiający będzie uprawniony do opróżnienia oraz sprzątnięcia Przedmiotu Dzierżawy na koszt i ryzyko Dzierżawcy .
3. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy przekraczającego termin określony w ust. 1 niniejszego paragrafu lub w dzień pisemnie uzgodniony przez Strony,

- Wydzierżawiający będzie miał prawo do żądania od Dzierżawcy, oprócz pożytków, o których mowa w ust. 11 niniejszego paragrafu, zapłaty kary umownej w wysokości 10% Czynszu Dzierżawy brutto określonego w § 4 ust. 1 za każdy dzień zwłoki w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni od daty otrzymania od Wydierżawiającego stosownej noty.
4. Wydierżawiający uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonej w Umowie kary umownej określonej w ust. 3 niniejszego paragrafu.
  5. W przypadku określonym w ust. 2 niniejszego paragrafu Dzierżawca nieodwołalnie i bezwarunkowo upoważnia Wydierżawiającego do:
    - a) usunięcia na jego koszt z Przedmiotu Dzierżawy przedmiotów, urządzeń stanowiących własność Dzierżawcy, na jego koszt;
    - b) odcięcia dostaw wszystkich mediów dostarczanych do Przedmiotu Dzierżawy.
  6. W przypadku wygaśnięcia, rozwiązania lub wypowiedzenia Umowy w trybie przewidzianym w § 11 Umowy oraz w przypadku naruszenia postanowień niniejszego paragrafu, Dzierżawca, w zakresie dopuszczalnym prawem, nieodwołalnie zrzeka się roszczeń o przywrócenie posiadania oraz roszczeń związanych z ochroną Dzierżawy, jak również roszczeń odszkodowawczych, w związku z działaniami Wydierżawiającego opisanymi w ust. 2 i 5 niniejszego paragrafu.
  7. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, pozwalającym na jego dalsze normalne funkcjonowanie — najpóźniej w dniu rozwiązania niniejszej umowy.
  8. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
  9. W dniu wydania Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do wydania Wydierżawiającemu dokumentacji dotyczącej nieruchomości, w tym dokumentacji technicznej wybudowanej infrastruktury.
  10. Z dniem przekazania Przedmiotu Dzierżawy, na własność Wydierżawiającego przechodzą naniesienia stałe, związane z dzierżawioną nieruchomością wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną, których usunięcie skutkowałoby nieodwracalnym uszkodzeniem przedmiotu dzierżawy i obniżeniem jego wartości tj. hangaru wraz z płytą przedhangarową oraz zapleczem technicznym z wyposażeniem nabytym przez Dzierżawcę w toku trwania umowy, niezbędnym do jego funkcjonowania.
  11. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w wydaniu przedmiotu dzierżawy, pożytki płynące z korzystania z Przedmiotu Dzierżawy przez czas zwłoki przypadają Wydierżawiającemu.
  12. Dzierżawcy, po zakończeniu Dzierżawy, nie przysługuje roszczenie wobec Wydierżawiającego o zwrot kosztów poniesionych na budowę hangaru lub inne ulepszenia Przedmiotu Dzierżawy, w tym w szczególności Wydierżawiający nie ma obowiązku zwrotu kosztów Prac i wyposażenia hangaru, które nie może zostać zdemontowane i które zostanie pozostawione przez Dzierżawcę na terenie Przedmiotu Dzierżawy .

### § 13

#### ODPOWIEDZIALNOŚĆ I UBEZPIECZENIE

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zabezpieczenia mienia stanowiącego własność Dzierżawcy znajdującego się na Przedmiocie Dzierżawy na swój koszt i ryzyko.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody i roszczenia osób trzecich lub organów zewnętrznych z tytułu prowadzenia działalności niezgodnie z obowiązującymi przepisami i normami a w szczególności w zakresie przepisów określonych w § 17 ust. 1 i 2 niniejszej Umowy.

3. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za mienie zlokalizowane na Przedmiocie Dzierżawy, bezpieczeństwo swoich pracowników, skutki zdarzeń związanych z działalnością Dzierżawcy w stosunku do osób trzecich, urządzeń, materiałów i sąsiadujących obiektów.
4. W przypadku zgłoszenia Wydierżawiającemu przez osoby trzecie roszczeń związanych z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością, Dzierżawca zobowiązuje się zaspokoić te roszczenia, a w przypadku poniesienia przez Wydierżawiającego jakichkolwiek kosztów z tego tytułu, zobowiązuje się koszty te zwrócić Wydierżawiającemu, w pełnej wysokości, na pierwsze jego pisemne wezwanie. Wydierżawiający, w przypadku zgłoszenia roszczeń przez osoby trzecie, o których mowa powyżej, zobowiązuje się do niezwłocznego zawiadomienia o tym fakcie Dzierżawcy.

#### **§ 14**

##### **PODDZIERŻAWA I CESJA**

1. Dzierżawca nie może przenosić jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z Umowy w całości lub w części na jakiegokolwiek podstawie prawnej lub bez takiej podstawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności. Dzierżawca w szczególności nie może Przedmiotu Dzierżawy oddać w całości lub w części osobie trzeciej do używania albo w poddzierżawę.
2. W przypadku udzielenia takiej zgody przez Wydierżawiającego, szczegółowe warunki poddzierżawy zostaną określone w odrębnym porozumieniu, przy czym warunki poddzierżawy będą takie same jak dla Dzierżawy, a czas trwania poddzierżawy nie będzie przekraczać pozostałego czasu Dzierżawy, według stanu na chwilę podpisania umowy poddzierżawy, oraz Dzierżawca łącznie z Poddzierżawcą (lub inną osobą, która będzie używała Przedmiot Dzierżawy w całości lub w części), oraz każdy podmiot z osobna będą odpowiedzialni w stosunku do Wydierżawiającego za przestrzeganie postanowień Umowy.

#### **§ 15**

##### **PRAWA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykorzystania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z zapisami określonymi w Umowie oraz, że nie będzie wykorzystywać Przedmiotu Dzierżawy do celów nielegalnych i nieetycznych, nie będzie prowadzić działalności niebezpiecznej, szkodliwej, uciążliwej dla Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca uprawniony będzie do prowadzenia na Przedmiocie Dzierżawy działalności gospodarczej pod warunkiem spełnienia wymogów prowadzenia takiej działalności określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, w szczególności w Rozporządzeniu Komisji (UE) NR 139/2014 z dnia 12 lutego 2014 r. ustanawiające wymagania oraz procedury administracyjne dotyczące lotnisk zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 216/2008 oraz prawa lotniczego.
3. Dzierżawca odpowiada za przestrzeganie zapisów określonych w niniejszym paragrafie przez swoich pracowników, współpracowników i inne osoby, którymi się posługuje korzystając z Przedmiotu Dzierżawy, ponosząc odpowiedzialność za ich działania i zaniechania jak za działania własne.
4. Dzierżawca zobowiązuje się, że będzie przestrzegał przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności: prawa budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony środowiska, przepisów o ochronie przeciwpożarowej i sanitarnych, przepisów i zarządzeń porządkowych obowiązujących na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, w tym w

szczegółności na terenie Przedmiotu Dzierżawy oraz będzie wykonywać obowiązki wynikające z Umowy zgodnie z wewnętrznymi regulacjami obowiązującymi na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, przepisami o ochronie lotnictwa cywilnego, o ochronie granicy państwowej i przepisami celnymi

## **§ 16**

### **PRAWA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**

1. Wydzierżawiający zobowiązany jest do zapewnienia dostępu do Przedmiotu Dzierżawy oraz zapewnienia podłączenia Przedmiotu Dzierżawy do źródła energii elektrycznej.
2. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli wykonywania robót i prac na terenie Przedmiotu Dzierżawy w każdym czasie, i na każdym etapie trwania Umowy. Wydzierżawiający może w każdej chwili żądać bezzwłocznego przedstawienia mu wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z wykonywaniem robót i prac na terenie Przedmiotu Dzierżawy.
3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli obiektu/ów zbudowanego na terenie Przedmiotu Dzierżawy. Za obiekty strony uważają wszelkie zabudowania na terenie Przedmiotu Dzierżawy.
4. W przypadku stwierdzenia niewłaściwego wykonywania robót/prac lub nienależytego utrzymania obiektu Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia nie krótszy niż 7 dni roboczych z wyłączeniem nieprawidłowości zagrażających życiu i zdrowiu użytkowników w wypadku których termin na usunięcie może być określany w godzinach. Za moment otrzymania wezwania strony uznają moment przekazania wezwania drogą elektroniczną na adresy wskazane przez Dzierżawcę zgodnie z § 20 ust. 1.
5. W wypadku nieusunięcia lub nieprawidłowego usunięcia nieprawidłowości Wydzierżawiający uprawniony jest do naliczenia Dzierżawcy kary umownej w wysokości 500 PLN za każdy dzień opóźnienia w usunięciu zgłoszonych nieprawidłowości, co nie wyłącza prawa Wydzierżawiającego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, przewyższającego wysokość zastrzeżonej powyżej kary umownej. Po upływie terminu wskazanego w wezwaniu Wydzierżawiający może także zlecić usunięcie nieprawidłowości na koszt i ryzyko Dzierżawcy zgodnie z §.10 ust. 1 Umowy.
6. Wydzierżawiający nie ponosi żadnych skutków prawnych i finansowych wynikających z prowadzonej działalności Dzierżawcy na terenie dzierżawy.
7. Wydzierżawiający zobowiązany jest do informowania Dzierżawcy o wydaniu nowych oraz wszelkich zmianach w obowiązujących na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin przepisach i zarządzeniach porządkowych oraz wewnętrznych regulacjach, o których mowa w § 17 ust. 2, z co najmniej 30-dniowym wyprzedzeniem, przy czym nie dotyczy to zarządzeń Wydzierżawiającego wydawanych w trybie nagłym. Zmiany wynikające ze zmienionych cenników, regulaminów, zarządzeń itp. wchodzi w życie po 1 miesiącu od poinformowania go o wprowadzonych zmianach, za wyjątkiem regulaminów/ zarządzeń dotyczących bezpieczeństwa, które wchodzi w życie natychmiast po powiadomieniu Dzierżawcy i nie wymagają aneksu do Umowy.
8. Wydzierżawiający może przeprowadzić audyt spełnienia przez Dzierżawcę wymogów prawa i Zarządzającego Lotniskiem, w szczególności w zakresie operacyjnym przed rozpoczęciem umówionej działalności.

## **§ 17**

### **BEZPIECZEŃSTWO**

1. Dzierżawca jest bezwzględnie zobowiązany do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony lotnictwa cywilnego obowiązujących na terenie Polski.
2. Dla zapewnienia bezpieczeństwa na lotnisku Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić działalność zgodnie z Instrukcją Operacyjną lotniska (INOP). MPL udostępnia Dzierżawcy, zgodnie z

- obowiązującymi procedurami, INOP oraz Programem Ochrony Lotniska (POL), w zakresie związanym z działalnością prowadzoną przez Dzierżawcę na terenie lotniska. Dzierżawca zapewnia, iż jego dokumenty operacyjne będą zgodne z regulacjami MPL, w szczególności z INOP i POL – w udostępnionym zakresie.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do bezwzględnego przestrzegania przepisów prawa, w szczególności prawa lotniczego, przepisów odnoszących się do środowiska oraz obowiązujących w MPL procedur dotyczących ochrony środowiska, regulaminów dotyczących spożywania alkoholu, środków odurzających, substancji psychotropowych lub środków zastępczych i leków, postanowień dokumentów, o których mowa w ust. 2 powyżej i wszystkich innych przepisów, regulaminów, instrukcji, zarządzeń, itp. MPL jako zarządzającego lotniskiem dotyczących dostępu do i eksploatacji lotniska i do zapewnienia przestrzegania tych przepisów przez każdego ze swoich pracowników i współpracowników.
  4. MPL przysługuje prawo przeprowadzania audytów planowych i kontroli doraźnych w zakresie przestrzegania przez Dzierżawcę zasad i procedur określonych m.in. w INOP, Programie Ochrony Lotniska (zwanego dalej: POL) i Planie Ochrony Portu Lotniczego Warszawa/Modlin oraz w przepisach i dokumentach, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 powyżej. Audyty i kontrole doraźne mogą przeprowadzać: ADQ Compliance Manager (na zasadach określonych w Regulaminie monitorowania spełnienia wymagań na Lotnisku Warszawa/Modlin przez ADQ Compliance Managera), Safety Manager oraz inne osoby wyznaczone przez Zarząd MPL lub Dyrektora Odpowiedzialnego.
  5. Każda osoba zatrudniona przez Dzierżawcę, pracująca na terenie Lotniska zobowiązana jest do odbycia szkoleń zgodnie z INOP z wynikiem pozytywnym potwierdzonym stosownym egzaminem, organizowanych przez Wynajmującego. Szkolenia takie stanowią podstawę do wydania/wznowienia czasowych kart identyfikacyjnych portu upoważniających do przebywania w strefie zastrzeżonej i/lub ogólnodostępnej Lotniska. W przypadku posiadania własnego systemu zarządzania bezpieczeństwem, szkolenie z systemu zarządzania bezpieczeństwem przeprowadzane jest we własnej organizacji i skoordynowane ze szkoleniem Zarządzającego Portem Lotniczym Warszawa/Modlin.
  6. Dzierżawca zobowiązuje się do respektowania Polityki Bezpieczeństwa MPL, a w przypadku braku posiadania systemu zarządzania bezpieczeństwem w obrębie własnej organizacji zastosowania się do zasad opisanych w INOP, w tym do uczestniczenia w spotkaniach poświęconych bezpieczeństwu na terenie MPL.
  7. Dzierżawca lub też osoba bezpośrednio prowadząca działalność w Przedmiocie Najmu, zobowiązana jest do złożenia niezbędnych dokumentów do wydania czasowej karty identyfikacyjnej portu, tj. w przypadku dostępu do strefy ogólnodostępnej formularza standardowego sprawdzenia przeszłości oraz KRK, zaś w przypadku dostępu do strefy zastrzeżonej formularza rozszerzonego sprawdzenia przeszłości, w celu stwierdzenia braku negatywnych przesłanek do dostępu do poszczególnych stref oraz wniosku o wydanie czasowej karty identyfikacyjnej portu lub przepustki dla pojazdu dla siebie i dla każdej osoby zatrudnionej przez niego, pracującej dla niego, reprezentującej go lub odwiedzającej go na terenie Lotniska oraz do poniesienia kosztów wg obowiązującego cennika.
  8. MPL zastrzega sobie prawo do wykonania – również za pośrednictwem wskazanego przez siebie podmiotu lub osoby – badania trzeźwości lub badania na obecność w organizmie środka odurzającego, substancji psychotropowej lub środka zastępczego osób zatrudnionych przez Dzierżawcę lub współpracujących z Dzierżawcą w czasie przebywania przez daną osobę na terenie Lotniska, pod rygorem opisanym w ust. 10 poniżej. Badania trzeźwości oraz badania na obecność środka odurzającego, prowadzone będą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi w tym zakresie.

9. Dzierżawca zobowiązuje się do potwierdzania wniosków o wydanie czasowych kart identyfikacyjnych portu lub przepustki dla pojazdu uprawniającej do przebywania w strefie zastrzeżonej Lotniska oraz formularzy (standardowego/rozszerzonego) sprawdzenia przeszłości wypełnianych przez jego pracowników lub współpracowników.
10. Szkolenia zgodnie z INOP, wydanie nowych czasowych kart identyfikacyjnych portu, przepustek dla pojazdów oraz ich duplikatów, będą podlegać opłatom, według aktualnie (w danym czasie) obowiązujących dla Lotniska stawek w Cenniku Usług Pozalotniczych i Opłat Dodatkowych.
11. MPL zastrzega sobie prawo do odmowy wydania lub wycofania karty identyfikacyjnej portu lub przepustki dla pojazdu bez podania uzasadnienia. Z tego tytułu nie przysługuje Dzierżawcy żadne roszczenie względem MPL. W szczególności MPL może odmówić wydania lub wycofać kartę identyfikacyjną lub przepustkę dla pojazdu w przypadku odmowy lub wycofania zgody na przeprowadzanie przez Zarządzającego lub wskazany przez niego podmiot lub osobę badania trzeźwości lub badania na obecność w organizmie środka odurzającego, substancji psychotropowej lub środka zastępczego w czasie przebywania na terenie Lotniska.
12. Dzierżawca oraz każda zatrudniona przez niego, pracująca na terenie Lotniska osoba, która uzyskała czasową kartę identyfikacyjną portu lub przepustkę dla pojazdu, zobowiązana jest do jej zwrotu niezwłocznie, nie dłużej niż w ciągu 2 (dwóch) dni od utraty uprawnień do jej posiadania.
13. W przypadku braku zwrotu czasowej karty identyfikacyjnej portu lub przepustki dla pojazdu Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kary według aktualnie obowiązujących na Lotnisku stawek zgodnie z Cennikiem Opłat Pozalotniczych i Opłat Dodatkowych, za każdą niezwróconą w terminie czasową kartę identyfikacyjną portu lub przepustkę dla pojazdu.
14. W przypadku utraty lub zniszczenia czasowej karty identyfikacyjnej portu lub przepustki dla pojazdu Dzierżawcy niezwłocznie zgłosi ten fakt MPL.
15. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z treścią: „Instrukcji Przepustkowej Portu Lotniczego Warszawa/Modlin” stanowiącej jawny załącznik Programu Ochrony Lotniska (POL) oraz zobowiązuje się do przestrzegania „POL” a w szczególności bezwzględnego przestrzegania „Instrukcji Przepustkowej Portu Lotniczego Warszawa/Modlin”.
16. „Instrukcja Przepustkowa Portu Lotniczego Warszawa/Modlin” udostępniona zostanie przez MPL.
17. Dzierżawca, w tym także wszyscy jego pracownicy lub współpracownicy zatrudnieni na terenie Lotniska Warszawa/Modlin, są zobowiązani do bezwzględnego podporządkowania się:
  - a) poleceniom dowodzącego działaniami ratowniczo-gaśniczymi lub antykryzysowymi - przedstawicielowi MPL lub innej upoważnionej służby;
  - b) wszystkim ustaleniom MPL jako zarządzającego lotniskiem, wynikającym z przepisów ustawy z dnia 22 sierpnia 1997 r. o ochronie osób i mienia (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 838, z 2021 poz. 469 z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.
17. W przypadku planowania przez Dzierżawcę zainstalowania systemu CCTV niezbędne jest uzyskanie zgody Wynajmującego oraz wypełnienie stosownych formularzy dostępnych w Biurze ds. Ochrony.

## **§ 18**

### **REKLAMA/PROMOCJA**

1. Dzierżawca ma prawo reklamować własną działalność i umieszczać swoje znaki firmowe oraz reklamować znaki firmowe na terenie Przedmiotu Dzierżawy, o ile forma ich ekspozycji została zaakceptowana uprzednio pisemnie pod rygorem nieważności przez Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania zgody Wydzierżawiającego na przeprowadzenie akcji reklamowych, promocyjnych, informacyjnych, marketingowych oraz na umieszczanie

jakichkolwiek reklam, informacji, znaków firmowych innych niż określono w **ust.1** niniejszego paragrafu poza Przedmiotem Dzierżawy na terenie Portu lotniczego Warszawa/Modlin. Regulacja w powyższym zakresie może stanowić przedmiot oddzielnej umowy bądź porozumienia zawartego przez obie Strony.

3. Wyzierżawiający ma prawo nie wyrazić zgody na przeprowadzenie akcji określonych powyżej, w szczególności, gdy zaplanowana działalność reklamowa, promocyjna, informacyjna na terenie Przedmiotu Dzierżawy będzie niemożliwa do realizacji z przyczyn technicznych, bezpieczeństwa oraz w przypadku podejmowania takiej akcji niezgodnie z przepisami prawa lub zasadami współzycia społecznego, gospodarczym przeznaczeniem prawa, nieetycznymi, mogącymi narazić Wyzierżawiającego na odpowiedzialność.
4. Dzierżawca wyraża zgodę na ekspozycję, w okresie obowiązywania Umowy, swojego logotypu na stronie internetowej Wyzierżawiającego [www.modlinairport.pl](http://www.modlinairport.pl) w zakładce Partnerzy. W tym celu udostępni Wyzierżawiającemu logotyp w terminie 7 dni od daty podpisania Umowy. Dzierżawca oświadcza, że przysługują mu wyłączne prawa do dysponowania ww. logotypem i że jest uprawniony do udzielania Wyzierżawiającemu zezwolenia na wykorzystanie logotypu w powyższym zakresie, oraz że wykorzystanie go nie naruszy praw osób trzecich. Dzierżawca zwalnia Wyzierżawiającego z odpowiedzialności z tytułu ewentualnego naruszenia praw podmiotów trzecich w związku z wykorzystaniem logotypu.
5. Udostępnienie powierzchni reklamowej na stronie internetowej Wyzierżawiającego w zakresie innym niż wskazany w ust. 4 powyżej, może stanowić przedmiot oddzielnej umowy bądź porozumienia zawartego przez obie Strony.

## **§ 19**

### **SIŁA WYŻSZA I INNE OKOLICZNOŚCI WYŁĄCZAJĄCE ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

1. Żadna ze Stron nie będzie odpowiedzialna za niewykonanie swoich zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, w takim stopniu, w jakim opóźnienie w wykonaniu lub inne niewykonanie jej zobowiązań w ramach Umowy jest wynikiem Siły Wyższej.
2. Dla potrzeb niniejszej Umowy Siła Wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, zewnętrzne i niemożliwe do zapobieżenia, znajdujące się poza kontrolą Stron Umowy.
3. Strony zobowiązują się do bezwzględnego wzajemnego informowania się na piśmie o zaistnieniu Siły Wyższej.
4. Jeżeli wykonanie części lub całości jakiegokolwiek zobowiązania w ramach niniejszej Umowy jest opóźnione z powodu Siły Wyższej o okres przekraczający trzy miesiące, Strony spotkają się i w dobrej wierze rozpatrzą celowość i ewentualne warunki rozwiązania niniejszej Umowy.
5. Wyłącza się odpowiedzialność Wyzierżawiającego za szkody, które może Dzierżawca ponieść w sytuacji, gdy Port Lotniczy Warszawa/Modlin zostanie zamknięty przez właściwe organy, z jakichkolwiek przyczyn lub zostanie ograniczony, wstrzymany ruch lotniczy, jak również w przypadku, w którym z jakichkolwiek przyczyn działanie Terminala zostanie ograniczone i/lub wstrzymane.

## **§ 20**

1. Osobami, z którymi należy kontaktować się w związku z realizacją Umowy są:

a) ze strony Wyzierżawiającego:

....., tel.: .....

e-mail: .....

b) ze strony Dzierżawcy:

....., tel.: .....

e-mail: .....

2. Strony zobowiązane są do informowania się w sytuacji zmiany danych osób, o których mowa w ust. 1 powyżej. Zmiana tych danych nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy.
3. Wydzierżawiający zastrzega, że osoba wskazana w **§ 20 ust. 1 ppkt. a)** nie jest uprawniona do zaciągania zobowiązań w imieniu Wydzierżawiającego.

## § 21

### ZASADY OCHRONY INFORMACJI I DANYCH OSOBOWYCH

1. Strony zobowiązują się, że wszelka dokumentacja, informacje oraz wiedza, do których uzyskały dostęp w wyniku zawierania i wykonywania niniejszej Umowy i które dotyczą prowadzenia różnorodnej działalności i operacji handlowych drugiej Strony, podlegają ochronie informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa i zostaną zachowane w najściślejszej tajemnicy chyba, że uzyskają pisemną zgodę drugiej Strony w każdym konkretnym przypadku.
2. Strona uzyskująca informacje, o których mowa powyżej, zobowiązuje się wykorzystywać je wyłącznie w celu należytego wykonania Umowy i nie będzie ich ujawniać bezpośrednio ani pośrednio żadnej innej osobie trzeciej, w jakimkolwiek celu.
3. Zobowiązanie do poufności wiąże każdą ze Stron w czasie obowiązywania Umowy oraz przez 10 lat po rozwiązaniu, wypowiedzeniu lub wygaśnięciu Umowy, co w żadnym wypadku nie powoduje, że dane informacje przestają stanowić tajemnicę przedsiębiorstwa strony.
4. Strony odpowiadają za zachowanie poufności przez swoich pracowników, pełnomocników oraz osoby działające w ich imieniu.
5. Ujawnienie powyższych informacji wymagane zgodnie z obowiązującym prawem, orzeczeniem sądowym lub decyzją administracyjną uprawnionego organu administracji państwowej nie podlega powyższym ograniczeniom.
6. Strony będą ponosiły przewidzianą prawem wzajemną odpowiedzialność za niedotrzymanie przez którąkolwiek z nich wskazanych w niniejszym paragrafie ustaleń.
7. Każda ze Stron oświadcza, że jest administratorem w rozumieniu art. 4 pkt 7 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 (dalej: RODO) danych osobowych, osób wskazanych w Umowie, jako osoby reprezentujące Stronę, w tym osób wymienionych w Dokumentach rejestrowych, jak również kontaktowe lub odpowiedzialne za realizację poszczególnych zadań wynikających z Umowy i zobowiązuje się udostępnić je drugiej Stronie w następującym zakresie: imię i nazwisko, pełniona funkcja, adres e-mail, numer telefonu.
8. Każda ze Stron będzie przetwarzać dane, o których mowa powyżej, do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów obejmujących wykonanie Umowy, ustalenie, dochodzenie lub obronę roszczeń prawnych wynikających z Umowy lub z nią związanych.
9. Każda ze Stron zobowiązana jest do przetwarzania danych osobowych otrzymanych od drugiej Strony zgodnie z prawem, w tym w szczególności z RODO.
10. Strony zobowiązują się do poinformowania osób wskazanych przez nie jako osoby do kontaktu oraz inne wskazywane przez siebie osoby, których dane będą przetwarzane w związku z realizacją Umowy, o treści klauzuli informacyjnej dotyczącej przetwarzania danych osobowych, przekazanej przez drugą Stronę. Klauzula informacyjna Wydzierżawiającego, o której mowa powyżej, dotycząca przetwarzania danych osobowych znajduje się na stronie internetowej [www.modlinairport.pl](http://www.modlinairport.pl). Klauzula informacyjna Dzierżawcy stanowić **Załącznik nr 5** do niniejszej Umowy.



## § 22

### POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. Dzierżawca ma obowiązek poinformować na piśmie Wydierżawiającego o wszelkich zmianach dotyczących prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, które wymagają wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, tj. o zmianach nazwy firmy, siedziby, przedmiotu działalności nie później niż w terminie 14 dni od daty dokonania zmiany lub od daty udzielenia lub odwołania danego pełnomocnictwa, prokury. Jeżeli Dzierżawca nie poinformuje Wydierżawiającego o zmianie dotychczasowego adresu podanego Wydierżawiającemu, wszelką korespondencję przekazaną przez Wydierżawiającego na ten adres uważa się za prawidłowo doręczoną. Korespondencja dotycząca Umowy może odbywać się także drogą korespondencji elektronicznej, jeśli w Umowie w danym przypadku wyraźnie przewidziano taką formę korespondencji, na niżej wskazane adresy:

Wydierżawiający: .....

Dzierżawca: .....

Taką korespondencję uważa się za doręczoną w następnym dniu roboczym po dacie wysłania korespondencji.

2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do czasowego zamknięcia lub ograniczenia działalności Portu Lotniczego, Terminala w nagłych wypadkach, w szczególności w przypadku zagrożeń, zaistnienia niebezpieczeństwa wybuchu lub pożaru, bądź też w przypadku otrzymania jakiegokolwiek informacji dotyczącej tego typu niebezpieczeństwa lub jeżeli Wydierżawiający w porozumieniu z uprawnionymi organami uzna to za niezbędne. W takim przypadku Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody, które Dzierżawca może ponieść w związku z czasowym zamknięciem lub ograniczeniem działalności Portu Lotniczego lub Terminala.

## § 23

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia, łącznie z rozwiązaniem i wypowiedzeniem niniejszej Umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Zmiana cenników, regulaminów (także, ale niewyłącznie dotyczących opłat parkingowych), zarządzeń, czy innych aktów wewnętrznych Wydierżawiającego nie stanowi zmiany Umowy i nie wymagane jest sporządzanie aneksu do Umowy. W przypadku niezgodności Umowy z cennikiem lub innym aktem wewnętrznym Wydierżawiającego, obowiązują postanowienia Umowy.
4. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej Umowy Strony zobowiązują się załatwiać polubownie. Strony Umowy zgodnie ustalają, iż w przypadku niemożności załatwienia sporu na drodze polubownej w terminie 30 dni roboczych od daty ujawnienia sporu, spór zostanie poddany pod rozstrzygnięcie właściwego rzeczowo Sądu powszechnego miejsca siedziby Wydierżawiającego.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
6. Wszystkie tytuły paragrafów w Umowie mają charakter wyłącznie informacyjny i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.
7. Załączniki stanowią integralną część Umowy:  
Załącznik nr 1 - KRS Wydierżawiającego  
Załącznik nr 2 - KRS Dzierżawcy

Załącznik nr 3 - Lokalizacja nieruchomości  
Załącznik nr 4 - Wzór Protokołu Przekazania/Przejęcia  
Załącznik nr 5 - Klauzula Informacyjna Dzierżawcy  
Załącznik nr 6 – Cennik usług pozalotniczych

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**