

Umowa Najmu

zawarta w Nowym Dworze Mazowieckim w dniu 2019 roku, pomiędzy:

Spółką Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin Sp. z o.o. z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim, przy ul. Gen. Wiktora Thommee 1a, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000184990; REGON 011248734, NIP 522-10-25-337, kapitał zakładowy 340.834.500 PLN reprezentowaną przez:

1.

2.

zwaną w dalszej części **Wynajmującym**

a

(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do KRS)

firmą z siedzibą:

.....,

zarejestrowaną w, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr, kapitał zakładowy

..... REGON

NIP, reprezentowaną przez:

zwaną w treści umowy **Najemcą**

(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do ewidencji działalności gospodarczej)

firmą z siedzibą:

.....

wpisaną do Centralnej Ewidencji Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej,

REGON, NIP:

reprezentowaną przez:

zwaną w treści umowy **Najemcą**

Wynajmujący oraz Najemca będą w dalszej części umowy określani **Stronami**.

Osoby podpisujące niniejszą Umowę oświadczają, że są uprawnione do reprezentowania podmiotu w imieniu którego ją podpisują.

Aktualne odpisy z właściwych rejestrów stron są odpowiednio **załącznikami nr 1 i 2** do niniejszej umowy.

§ 1

PRZEDMIOT NAJMU

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem i ma prawo wynajmować powierzchnię użytkową w budynku Terminala Pasażerskiego położonym w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Gen. Wiktora Thommee 1A, 05-102 Nowy Dwór Mazowiecki (w dalszej części umowy zwanym Terminalem lub Nieruchomością), będącego częścią infrastruktury Portu Lotniczego Warszawa/Modlin.

2. Wynajmującemu przysługuje wyłączne prawo do dysponowania wyżej opisaną Nieruchomością z wyłączeniem praw innych podmiotów.

3. Wynajmujący oświadcza, iż przedmiotowa Nieruchomość jest wolna od wad prawnych, żadnej osobie lub podmiotowi nie przysługuje względem Wynajmującego żadne prawo albo roszczenie, które uniemożliwiłoby lub utrudniałoby zawarcie i realizację Umowy.

4. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem Lokal nr **1.103/stanowisko nr R3** znajdujący się / znajdujące się w Terminalu na antresoli / na parterze w strefie ogólnodostępnej, o powierzchni 15,8 m² / 2,89 m², bez wyposażenia, zwany w dalszej części umowy „Przedmiotem Najmu” lub „Lokalem” / „Stanowiskiem”.
5. Plan (Rzut) Terminala stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy.
6. Przedmiot Najmu przeznaczony jest wyłącznie do prowadzenia działalności usługowej typu wypożyczalnia samochodów.
7. W ramach niniejszej umowy Wynajmujący udostępni do 4 oznakowanych oraz do 5 nieoznakowanych miejsc parkingowych na parkingu znajdującym się przed terminalem pasażerskim (PA-1, zwany także Parking 1), którego plan stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszej umowy.
8. Dodatkowo Wynajmujący, na wniosek Najemcy, w ramach oddzielnej umowy, udostępni miejsca parkingowe na parkingu długoterminowym P7, którego plan stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszej umowy.

§ 2

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

1. Umowa wchodzi w życie w dniu jej podpisania.
2. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia dla każdej ze stron, ze skutkiem na koniec miesiąca następującego po miesiącu, w którym strona złożyła pisemne wypowiedzenie.

§ 3

CZYN SZ Z TYTUŁU NAJMU I INNE OPŁATY

1. Najemca z tytułu najmu Lokalu / Stanowiska, o którym mowa w **§ 1 ust. 4** zobowiązuje się płacić Wynajmującemu od daty podpisania Protokołu Przekazania-Przejęcia do końca obowiązywania umowy miesięczny czynsz za Przedmiot Najmu w wysokości PLN (słownie: złotych) powiększony o podatek VAT w obowiązującej stawce, płatny z góry w terminie 14 dni od daty prawidłowo wystawionej faktury VAT na rachunek bankowy Wynajmującego („Czynsz”).
2. Stawka czynszu określona w **ust. 1** niniejszego paragrafu będzie waloryzowana o wzrost rocznego wskaźnika wzrostu cen i usług GUS za rok poprzedni. Nowa stawka czynszu obowiązywać będzie od 1 lutego danego roku.
3. Nowa wysokość czynszu najmu, powstała w związku z przeprowadzoną waloryzacją, zgodnie z postanowieniami **ust. 2** niniejszego paragrafu, będzie obowiązywała automatycznie bez konieczności wprowadzenia zmian aneksem do Umowy.
4. Czynsz zawiera proporcjonalną do zajmowanej powierzchni Przedmiotu Najmu opłatę za :
 - 4.1. ochronę w zakresie monitoringu części wspólnych Terminala,
 - 4.2. ogrzewanie/wentylację/klimatyzację części wspólnej Terminala,
 - 4.3. korzystanie z wody i kanalizacji w części wspólnej Terminala,
 - 4.4. sprzątanie powierzchni wspólnych Terminala,
 - 4.5. podatek od nieruchomości.
5. Inne opłaty eksploatacyjne nie wliczone w czynsz, w tym w szczególności: opłata za internet, telefon, karty parkingowe, energię elektryczną, odbiór i wywóz odpadów oraz inne usługi świadczone na rzecz Najemcy przez Wynajmującego, Najemca zapłaci Wynajmującemu według odrębnych umów, oraz według obowiązujących cenników, regulaminów, zarządzeń określonych przez Wynajmującego w tym Katalogu Procedur Środowiskowych, który dostępny jest na każde żądanie w komórce Ochrony Środowiska Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się podpisać umowy na usługi świadczone na jego rzecz określone w ust. 3 niniejszego paragrafu niezwłocznie po podpisaniu Umowy.
6. Najemca zobowiązuje się do terminowego regulowania czynszu za Przedmiot Najmu i innych opłat na zasadach i zgodnie z warunkami określonymi w Umowie oraz zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi cennikami i regulaminami.

7. Ponadto, Najemca z tytułu udostępnienia miejsc parkingowych, o których mowa w **§ 1 ust. 7 Umowy** zobowiązuje się płacić Wynajmującemu od daty podpisania Protokołu Przekazania-Przejęcia do końca obowiązywania umowy miesięczną opłatę, zgodnie z obowiązującym cennikiem parkingowym, płatną z góry, w terminie 14 dni od daty prawidłowo wystawionej faktury VAT, na rachunek bankowy Wynajmującego. Aktualny cennik miejsc parkingowych zawarty jest w **Załączniku nr 6**.

8. Dodatkowo, z tytułu walidacji biletu parkingowego, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczną opłatę, zgodnie z obowiązującym cennikiem parkingowym, za każdą walidację biletu, pomnożoną przez ilość dokonanych walidacji w danym miesiącu, płatną z dołu w terminie 14 dni od daty prawidłowo wystawionej faktury VAT, na rachunek bankowy Wynajmującego.

9. Należności określone w niniejszym paragrafie, Najemca zapłaci przelewem na rachunek bankowy podany na fakturze wystawionej przez Wynajmującego.

10. Nieodebranie przez Najemcę faktury wysłanej na wskazany w umowie adres, jak i nie prowadzenie działalności w Przedmiocie Najmu nie zwalnia Najemcy od obowiązku zapłaty należności w terminie.

11. 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:

Wynajmujący - NIP – 522-10-25-337

Najemca - NIP –

12. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

13. Faktury przesyłane będą drogą elektroniczną, w formacie PDF lub innym nieedytowalnym, z adresu e-mail: **bf@modlinairport.pl** na adres e-mail: :

14. W przypadku płatności na rachunek bankowy Wynajmującego za dzień zapłaty uznaje się datę uznania środków na jego rachunku.

15. W przypadku, w którym Czynsz należny jest za niepełny okres, kwotę czynszu nalicza się proporcjonalnie przyjmując stawkę w wysokości 1/30 miesięcznego Czynszu za każdy dzień.

16. Za opóźnienie Najemcy w zapłacie wszelkich należności wynikających z Umowy w tym Czynszu i innych opłat Wynajmujący może naliczyć Najemcy, liczone od daty wymagalności płatności do daty uznania rachunku bankowego Wynajmującego odsetki ustawowe.

17. W sytuacji gdy Port Lotniczy Warszawa/Modlin nie będzie czynny (zostanie zamknięty) i/lub nie będzie możliwości wykonywania rozkładowych lotów samolotami co najmniej kodu C przez okres dłuższy niż 14 kolejno następujących po sobie dni wówczas Najemcy przysługuje, po tym okresie, prawo domagania się od Wynajmującego obniżenia czynszu o tę część, która odpowiada proporcjonalnie liczbie dni (powyżej 14 dnia) w których Port Lotniczy Warszawa/Modlin był zamknięty i/lub nie było możliwości wykonywania rozkładowych lotów samolotami pasażerskim co najmniej kodu C.

18. Prawo domagania się obniżenia czynszu, w przypadkach określonych w **ust. 17**, nie zwalnia Najemcy z obowiązku uiszczania Wynajmującemu innych należności (w tym opłat eksploatacyjnych). Takie opłaty Najemca zobowiązany jest płacić w terminie. Najemca ma prawo domagania się zwolnienia z uiszczania tych opłat lub części opłat w przypadku, gdy przez okres zamknięcia Portu Lotniczego Warszawa/Modlin lub Terminala nie korzysta z Przedmiotu Najmu.

§ 4

ZABEZPIECZENIE UMOWY/ NALEŻNOŚCI

1. W celu zabezpieczenia należytej realizacji Umowy Najemca wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego (Bank PKO SA I Oddział w Nowym Dworze Mazowieckim: 31124034801111001012828680) nieoprocentowaną Kaucję stanowiącą równowartość trzykrotności miesięcznego czynszu najmu brutto, o którym mowa w §3 ust.1 oraz miesięcznej opłaty brutto, o której mowa w §3 ust. 7w terminie do 14 dni od daty

- podpisania przez Strony Umowy i niezwłocznie przekaże Wynajmującemu kopię dowodu jej wpłaty. Dowód wpłaty winien zawierać adnotację, że kwota wpłaty stanowi kaucję do Umowy /nr.... Wszelkie koszty dotyczące wpłaty kaucji ponosi Najemca.
2. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na bezpośrednie potrącanie przez Wynajmującego z kaucji wszelkich należności powstałych w związku z Umową, w tym także kar umownych, odsetek, odszkodowań, innych kosztów i wydatków, które Wynajmujący poniesie w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez Najemcę Umowy.
 3. W przypadku zmiany wysokości czynszu najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1 (w tym również w przypadku waloryzacji czynszu najmu stosownie do § 3 ust. 8 Umowy) oraz w przypadku zmiany wysokości opłaty, o której mowa w § 3 ust. 7, w terminie 14 dni od daty pisemnego powiadomienia przez Wynajmującego o obowiązywaniu nowej wysokości czynszu i nowej wysokości opłaty, Najemca dostosuje wysokość kaucji do nowej wysokości określonej przez Wynajmującego w takim pisemnym powiadomieniu, nie wyższej niż trzykrotność nowego czynszu oraz nowej opłaty.
 4. W przypadku dokonania przez Wynajmującego wypłaty z kaucji Najemca zobowiązuje się uzupełnić wartość kaucji do pełnej wysokości określonej w Umowie w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia o dokonaniu przez Wynajmującego wypłaty.
 5. Zwrot kaucji w wartości nominalnej nastąpi po uregulowaniu przez Najemcę wszelkich zobowiązań, w tym po potrąceniu z kaucji ewentualnych należności na rzecz Wynajmującego, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy i podpisaniu „Protokołu Przejęcia”, w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Wynajmującego pisemnej prośby o zwrot kaucji na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy.

§ 5

PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU NAJMU

1. Przekazanie Przedmiotu Najmu Najemcy odbędzie się na podstawie „Protokołu Przekazania/Przejęcia”, którego Wzór stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy.
2. Przekazanie Przedmiotu Najmu nastąpi w terminie wskazanym przez Wynajmującego, nie wcześniej niż w terminie dwóch dni roboczych następujących po dniu przekazania przez Najemcę Wynajmującemu dowodu udzielenia zabezpieczenia finansowego wymaganego Umową (wpłaty nieoprocentowanej kaucji).
3. Podpisanie „Protokołu Przekazania” potwierdza, że Najemca zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu Najmu oraz że akceptuje ten stan.

§ 6

PRACE ADAPTACYJNE W PRZEDMIOCIE NAJMU

1. Prace adaptacyjne, i jakiegokolwiek ulepszenia Przedmiotu Najmu Najemca może dokonywać tylko i wyłącznie na swój koszt w tym wywóz odpadów i ryzyko, zgodnie z zapisami umowy po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego zgodnie z **załącznikiem nr 7** pn. „Wytyczne dotyczące prac adaptacyjno-budowlanych w przedmiocie najmu”. W przypadku realizacji prac wymagających konieczności wykonania projektu (tj. np. zmiany funkcjonalne pomieszczeń, przebudowy ścian, sufitów, podłóg i zmiany instalacyjne) Najemca ma obowiązek uzgodnić go z Wynajmującym.
2. Wszelkie prace adaptacyjne wykonywane przez Najemcę w Przedmiocie Najmu w szczególności dotyczące montażu systemów zabezpieczających, kamer itp. wykonywane przez Najemcę muszą być uzgadniane z zarządzającym lotniskiem (Wynajmującym) w celu potwierdzenia i zapewnienia środków ochrony wynikających z międzynarodowych, unijnych i krajowych aktów prawnych.
3. Najemca zgłosi Wynajmującemu na piśmie planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac adaptacyjnych.
4. Wynajmujący ma prawo do odmowy wyrażenia zgody na dokonanie czynności, o których mowa w punkcie powyżej, bez podania przyczyn lub może uzależnić wydanie zgody od spełnienia przez Najemcę postawionych przez siebie warunków lub w przypadku

gdy projekt nie spełni warunków określonych przez projektanta Terminala lub wymogi wynikające z Prawa Budowlanego.

W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Najemcy nie przysługuje prawo zwrotu kosztów o których mowa w ust 1.

§ 7

SPOSÓB UŻYTKOWANIA PRZEDMIOTU NAJMU I POWIERZCHNI WSPÓLNYCH

1. Najemca ma prawo dokonać zmiany w sposobie użytkowania Przedmiotu Najmu, w zakresie działalności gospodarczej prowadzonej przez Najemcę, tylko po uprzednim otrzymaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca ma prawo niewyłączonego korzystania z powierzchni wspólnych w Terminalu, o ile są to powierzchnie ogólnodostępne, oraz prawo dostępu i korzystania z Przedmiotu Najmu.
3. Najemca zobowiązany jest do:
 - 3.1. używania Przedmiotu Najmu oraz powierzchni wspólnych w Terminalu z należytą ostrożnością i starannością, zapobiegać uszkodzeniom czy dewastacji przez siebie, swoich pracowników, osoby wprowadzone i zaproszone przez Najemcę,
 - 3.2. utrzymywania Przedmiotu Najmu w porządku i czystości, odpowiednim stanie higieniczno-sanitarnym w zakresie deratyzacji, dezynsekcji, gospodarnego składowania śmieci w miejscach wyznaczonych przez Wynajmującego,
 - 3.3. korzystania z instalacji, w które wyposażony jest Przedmiot Najmu, zgodnie z zasadami prawidłowej eksploatacji instalacji i wymaganiami technicznymi w tym zakresie,
 - 3.4. wyposażenia przedmiotu najmu w normatywne jednostki podręcznego sprzętu gaśniczego.
4. Najemca nie może zainstalować w Przedmiocie Najmu innych urządzeń niż o charakterze biurowym czy fiskalnym, a w szczególności urządzeń serwerowych i innych systemów teletechnicznych. Zainstalowanie urządzeń serwerowych i innych systemów teletechnicznych w wyznaczonych do tego lokalach odbędzie się na warunkach określonych w odrębnej umowie.

§ 8

NAPRAWY, KONSERWACJE

1. Najemca zobowiązany jest do zgłaszania Wynajmującemu na piśmie wszelkich nieprawidłowości w funkcjonowaniu Przedmiotu Najmu, z zastrzeżeniem treści **ust. 2** niniejszego paragrafu.
2. Najemca, zgodnie z art. 681 k.c. ma obowiązek na własny koszt dokonywać wszelkich drobnych napraw i konserwacji Przedmiotu Najmu, celem zachowania go w stanie nie pogorszonym.
3. W przypadku uszkodzenia instalacji spowodowanej nieprawidłową eksploatacją przez Najemcę, przez osoby trzecie zatrudnione lub wprowadzone przez niego na teren Przedmiotu Najmu, Najemca we własnym zakresie na swój koszt naprawi poczynione szkody. W przypadku, gdy tego nie uczyni Wynajmujący ma prawo dokonać naprawy na koszt Najemcy.
4. Wszelkie prace naprawcze i konserwacyjne wykonywane przez Najemcę na Przedmiocie Najmu wykonywane przez Najemcę muszą być uzgadniane z Wynajmującym. W tym celu Najemca zgłosi Wynajmującemu na piśmie zakres prac, planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac.

§ 9

DOSTĘP WYNAJMUJĄCEGO DO PRZEDMIOTU NAJMU

1. Wynajmującemu lub osobie wyznaczonej przez Wynajmującego przysługuje prawo dokonywania kontroli stanu i bezpieczeństwa Przedmiotu Najmu w terminach uzgodnionych z Najemcą oraz prawo wejścia do Przedmiotu Najmu w przypadku konieczności

przeprowadzenia stałych konserwacji i serwisów obiektu, po wcześniejszym powiadomieniu Najemcy, również poza godzinami pracy Najemcy.

2. W przypadku konieczności interwencji technicznej (awarii), wystąpienia zagrożenia dla zdrowia i/lub życia ludzi, mienia lub katastrofy budowlanej wkroczenie do Przedmiotu Najmu przez Wynajmującego lub inne uprawnione służby jest dopuszczalne w każdym czasie, przez całą dobę bez obecności Najemcy. O każdorazowym wkroczeniu do Przedmiotu Najmu, Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Najemcę. W tym celu Najemca jest zobowiązany do przekazania 1 kompletu kluczy Wynajmującemu zgodnie z ust 4 poniżej.

3. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania Instrukcji Gospodarki Kluczami Lotniska Warszawa/Modlin.

4. Najemca jest zobowiązany do protokolarnego przekazania Dowódcy Zmiany SOL kompletu kluczy awaryjnych do Przedmiotu Najmu. Klucze będą zdeponowane u Dowódcy Zmiany SOL w budynku nr 24.

§ 10

SZKODY W PRZEDMIOCIE NAJMU

1. W przypadku powstania szkody w Przedmiocie Najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia zawinionych szkód, które spowoduje sam, jego goście (przez co rozumie się klientów oraz osoby zaproszone i/lub wprowadzone przez Najemcę na teren Przedmiotu Najmu) lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność. W razie niewykonania tego obowiązku Wynajmujący wyznaczy Najemcy termin na usunięcie tych szkód, a gdy to nie nastąpi w wyznaczonym terminie, Wynajmujący może zlecić dokonanie koniecznych napraw na koszt Najemcy.

2. W sytuacji wymagających natychmiastowego działania, dla zapobieżenia zagrożenia życia bądź zdrowia ludzkiego, zaistniałą szkodę Najemca jest obowiązany naprawić niezwłocznie, usunąć niezwłocznie zagrożenia, a w przypadku gdy tego nie uczyni Wynajmujący ma prawo podjąć działania zmierzające do usunięcia zagrożenia, dokonać naprawy, a wszystkimi kosztami obciążyć Najemcę.

3. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które poniósł Wynajmujący i/lub osoby trzecie, a które wynikają bezpośrednio bądź pośrednio z prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, w tym na terenie Terminala i Przedmiotu Najmu.

4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia od Najemcy roszczeń odszkodowawczych na drodze sądowej za szkody powstałe na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, w tym na terenie Przedmiotu Najmu oraz w Terminalu, we wszystkich przypadkach, w których nastąpiło niedopełnienie obowiązków przez Najemcę wynikających z niniejszej umowy.

§ 11

ROZWIĄZANIE UMOWY W TRYBIE NATYCHMIASTOWYM

1. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:

1.1. opóźnienia z zapłatą czynszu przez Najemcę za co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe (dwa miesiące). Wynajmujący wezwie na piśmie Najemcę do uiszczenia zaległego czynszu, określając termin uregulowania należności nie krótszy niż 7 dni. Po bezskutecznym upływie wskazanego przez Wynajmującego terminu uregulowania należności, Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym;

1.2. opóźnienia za co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe (dwa miesiące) z tytułu poszczególnych opłat eksploatacyjnych. Wynajmujący wezwie na piśmie Najemcę do uiszczenia zaległych opłat eksploatacyjnych określając termin uregulowania należności nie krótszy niż 7 dni. Po bezskutecznym upływie wskazanego przez Wynajmującego terminu uregulowania należności, Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym;

- 1.3. gdy Najemca nie złoży (nie wpłaci), nie uzupełni Kaucji na warunkach określonych w **§ 4 Umowy** lub nie dokona odbioru Przedmiotu Najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego;
- 1.4. gdy Najemca nie przedłoży w wyznaczonym terminie przez Wynajmującego potwierdzonych za zgodność z oryginałem kopii opłaconych polis ubezpieczeniowych określonych w **§ 13 ust. 1 Umowy**;
- 1.5. w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień zawartych w **§ 14 ust. 1 Umowy**;
- 1.6. zaprzestania, zawieszenia, wstrzymania prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności określonej w Umowie z winy Najemcy;
- 1.7. utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności, do prowadzenia której Najemca się zobowiązał na podstawie niniejszej umowy i/lub nie poinformowania Wynajmującego o utracie takich uprawnień;
- 1.8. nie usunięcia przez Najemcę w terminie 7 dni stanu sprzecznego z Umową, wskazanego przez Wynajmującego, pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego;
- 1.9. w przypadku prowadzenia przez Najemcę robót w Przedmiocie Najmu i/lub zmian z naruszeniem postanowień określonych w **§ 8 Umowy** i/lub bez uzgodnienia z Wynajmującym.

§ 12

ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca będzie zobowiązany do zwrotu Przedmiotu Najmu wraz z kompletem kluczy do Przedmiotu Najmu, na podstawie „Protokołu Przejęcia” podpisanego przez Strony, w terminie do 7 dni kalendarzowych od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu stwierdzonego „Protokołem Przekazania”, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji Przedmiotu Najmu.
2. Od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Najemca nie ma prawa prowadzić w Przedmiocie Najmu działalności gospodarczej.
3. W przypadku, gdy po opuszczeniu Przedmiotu Najmu przez Najemcę okaże się, że nie jest on odpowiednio sprzątnięty, Wynajmujący będzie uprawniony do sprzątnięcia Przedmiotu Najmu na koszt i ryzyko Najemcy. Przedmioty pozostawione w Przedmiocie Najmu zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 kc, a Wynajmującemu będzie przysługiwać prawo nabycia tych rzeczy na zasadach określonych w art. 181 kc.
4. Wynajmujący w żadnym wypadku nie jest zobowiązany do przechowywania pozostawionych przedmiotów w Przedmiocie Najmu i nie będzie ponosił jakiegokolwiek ryzyka ani odpowiedzialności za ich utratę, czy uszkodzenia.
5. W przypadku opóźnienia Najemcy w zwrocie Przedmiotu Najmu przekraczającego termin określony w **§ 12 ust. 1 Umowy** lub w dniu pisemnie uzgodnionym przez Strony, Wynajmujący będzie miał prawo do żądania od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 5% czynszu brutto określonego w **§ 3 ust. 1 Umowy** za każdy dzień opóźnienia w zwrocie. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni od daty otrzymania od Wynajmującego stosownej noty.
6. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonej w Umowie kary umownej określonej w **ust. 5** niniejszego paragrafu.
7. W przypadku gdy Najemca nie usunie z Przedmiotu Najmu w terminie określonym w **ust. 1** niniejszego paragrafu przedmiotów w nim pozostawionych, Najemca nieodwołalnie i bezwarunkowo upoważnia Wynajmującego do:
 - 7.1. opróżnienia Przedmiotu Najmu ze wszystkich znajdujących się w nim przedmiotów,
 - 7.2. odcięcia dostaw wszystkich mediów dostarczanych do Przedmiotu Najmu.
8. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w trybie **§ 11 Umowy**, oraz w przypadku naruszenia postanowień niniejszego paragrafu, Najemca nieodwołalnie zrzeka się roszczeń o przywrócenie posiadania oraz roszczeń związanych z ochroną najmu, jak

również roszczeń odszkodowawczych w związku z działaniami Wynajmującego opisanymi w **ust. 7** niniejszego paragrafu.

§ 13

ODPOWIEDZIALNOŚĆ I UBEZPIECZENIE

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1.1. zabezpieczenia Przedmiotu Najmu, jak również mienia stanowiącego własność Najemcy i innego znajdującego się w przedmiocie Najmu na swój koszt i ryzyko oraz ubezpieczenia Przedmiotu Najmu we własnym zakresie i na swój koszt od odpowiedzialności cywilnej (OC Najemcy) z tytułu działalności prowadzonej w przedmiocie najmu, która będzie obejmowała szkody rzeczowe i osobowe oraz ubezpieczenia Przedmiotu Najmu i jego wyposażenia, rzeczy wniesionych od ognia i innych zdarzeń losowych, od kradzieży, od kradzieży z włamaniem;
 - 1.2. do okazania na każde żądanie potwierdzoną za zgodność z oryginałem aktualną kopię polisy ubezpieczeniowej wraz z dowodem jej opłacenia, o której mowa w **pkt. 1.1.** niniejszego paragrafu. W przypadku nie okazania wymaganej polisy i/lub dowodu jej opłacenia Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody, w tym w szczególności za zniszczenia, uszkodzenia, także utratę i kradzieże rzeczy ruchomych wniesionych przez Najemcę i/lub inne osoby do Przedmiotu Najmu.
3. W przypadku zgłoszenia Wynajmującemu przez osoby trzecie roszczeń związanych z prowadzoną przez Najemcę działalnością, Najemca zobowiązuje się zaspokoić te roszczenia, a w przypadku poniesienia przez Wynajmującego jakichkolwiek kosztów z tego tytułu, zobowiązuje się koszty te zwrócić Wynajmującemu, w pełnej wysokości, na pierwsze jego pisemne wezwanie. Wynajmujący, w przypadku zgłoszenia roszczeń przez osoby trzecie, o których mowa powyżej, zobowiązuje się do niezwłocznego zawiadomienia o tym fakcie Najemcy.
4. Ewentualne szkody, których wartość przewyższy sumy ubezpieczeniowe polis ubezpieczeniowych, zostaną pokryte we własnym zakresie bezpośrednio przez Najemcę.

§ 14

PODNAJEM I CESJA

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

§ 15

PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca będzie prowadzić w Przedmiocie Najmu działalność gospodarczą, o której mowa w **§ 1 ust. 6 Umowy**, 7 dni w tygodniu, przez cały okres trwania umowy, w godzinach ustalonych przez strony.
2. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania Przedmiotu Najmu zgodnie z zapisami określonymi w Umowie, nie będzie wykorzystywać Przedmiotu Najmu do celów nielegalnych i nieetycznych, nie będzie prowadzić działalności niebezpiecznej, szkodliwej, uciążliwej dla Wynajmującego czy innych użytkowników Terminala.
3. Najemca zobowiązuje się, że będzie przestrzegał przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony środowiska w tym „Katalogu Procedur Środowiskowych”, który dostępny jest na żądanie w komórce Ochrony Środowiska

Wynajmującego, przepisów o ochronie przeciwpożarowej i sanitarnych, przepisów i zarządzeń porządkowych obowiązujących na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, w tym w szczególności na terenie Terminala i Przedmiotu Najmu 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.

4. Najemca odpowiada za przestrzeganie zapisów określonych w **ust 3.** niniejszego paragrafu przez swoich pracowników, współpracowników i inne osoby, którymi się posługuje a korzystające z Przedmiotu Najmu.

5. Wynajmujący, w celu realizacji niniejszego zobowiązania przez Najemcę będzie każdorazowo informował Najemcę o wydaniu nowych oraz wszelkich zmianach w obowiązujących na terenie Portu lotniczego Warszawa/Modlin przepisach i zarządzeniach porządkowych, w tym o zmianach w „Katalogu Procedur Środowiskowych” z co najmniej 30 dniowym wyprzedzeniem, przy czym nie dotyczy to zarządzeń Wynajmującego wydawanych w trybie nagłym. Zmiany wynikające ze zmienionych cenników, regulaminów, zarządzeń itp. wchodzi w życie po 1 miesiącu po poinformowaniu go o wprowadzonych zmianach, za wyjątkiem Regulaminów/ zarządzeń dotyczących bezpieczeństwa, które wchodzi w życie natychmiast po powiadomieniu Najemcy.

§ 16

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 10 % miesięcznego czynszu najmu brutto określonego w **§ 3 ust. 1** za każde niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań niepieniężnych wynikających z umowy.

2. Zapłata przez Najemcę kar umownych nie uchyla możliwości rozwiązania umowy w trybie **§ 11 Umowy.**

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody, w tym w szczególności za zniszczenia, uszkodzenia, utratę i kradzieże samochodów, które Najemca pozostawia na parkingu.

4. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność wyłącznie za swoje zawinione działanie lub zaniechanie.

5. Wynajmujący ma prawo dochodzenia odszkodowania przenoszącego kwotę zastrzeżonych kar umownych.

§ 17

BEZPIECZEŃSTWO

1. Najemca jest bezwzględnie zobowiązany do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony lotnictwa cywilnego.

2. Najemca oraz każda zatrudniona przez Najemcę, pracująca na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin osoba zobowiązana jest do odbycia szkolenia ze „Świadomości ochrony lotnictwa cywilnego przed aktami bezprawnej ingerencji”, zgodnie z krajowymi wymogami w zakresie ochrony lotnictwa cywilnego.

3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią: „Instrukcji przepustkowej Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, stanowiącej jawny załącznik Programu Ochrony Lotniska Warszawa/Modlin (dalej „Program Ochrony Lotniska”) oraz zobowiązuje się do przestrzegania Programu Ochrony Lotniska, a w szczególności Instrukcji przepustkowej Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, o której mowa w niniejszym ustępie. Wynajmujący udostępnia Najemcy Instrukcję o systemie przepustkowym przez stosowne służby odpowiedzialne za jego ochronę.

4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad bezpieczeństwa obowiązujących na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, przestrzegania „Instrukcji Operacyjnej Lotniska Warszawa-Modlin - EPMO” „Instrukcji Przepustkowej”, do odbycia szkoleń wynikających z Instrukcji Operacyjnej Lotniska Warszawa/Modlin (EPMO). Szkolenia odbywają się na koszt Najemcy według aktualnie obowiązujących dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin stawek opłat. Cennik opłat za inne usługi dostępny jest na każde życzenie Najemcy.”, 5.

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odmowy wydania czasowej karty identyfikacyjnej portu lub przepustki dla pojazdu bez podania uzasadnienia. Z tego tytułu nie przysługują Najemcy żadne roszczenie względem Wynajmującego.

6. W przypadku braku zwrotu czasowej karty identyfikacyjnej portu lub przepustki dla pojazdu Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej według aktualnie obowiązujących w Porcie Lotniczym Warszawa/Modlin stawek, za każdą niezwróconą w terminie czasową kartę identyfikacyjną portu lub przepustkę dla pojazdu.

7. Najemca, w tym także wszyscy jego pracownicy lub współpracownicy zatrudnieni na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, są zobowiązani do bezwzględnego podporządkowania się poleceniom dowodzącego działaniami antykryzysowymi – przedstawicielowi Wynajmującego lub innej upoważnionej służby.

8. Wszelkie inwestycje i prace wykonywane przez Najemcę muszą być uzgadniane z Wynajmującym w celu potwierdzenia i zapewnienia środków ochrony wynikających z międzynarodowych, wspólnotowych i krajowych uregulowań prawnych.

9. Najemca oraz osoby zatrudnione przez Najemcę, zobowiązane są do odbycia szkolenia z zakresu PPOŻ oraz złożenia potwierdzenia w formie oświadczenia o zapoznaniu się z instrukcją PPOŻ.

§ 18

REKLAMA/PROMOCJA

1. Najemca ma prawo reklamować własną działalność i umieszczać swoje znaki firmowe oraz reklamować znaki firmowe sprzedawanych przez niego towarów, na terenie Przedmiotu Najmu, o ile forma ich ekspozycji została zaakceptowana pisemnie przez Wynajmującego.

2. Najemca zobowiązany jest do uzyskania zgody Wynajmującego 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 Najmu na terenie Portu lotniczego Warszawa/Modlin, w tym Terminala. Regulacja w powyższym zakresie może stanowić przedmiot oddzielnej umowy bądź porozumienia zawartego przez obie strony.

3. Wynajmujący ma prawo nie wyrazić zgody na przeprowadzenie akcji określonych powyżej w szczególności, gdy zaplanowana działalność reklamowa, promocyjna, informacyjna na terenie Przedmiotu Najmu będzie niemożliwa do realizacji z przyczyn technicznych, bezpieczeństwa oraz w przypadku podejmowania takiej akcji niezgodnie z przepisami prawa i/lub zasadami współżycia społecznego, gospodarczym przeznaczeniem prawa, nieetycznymi, mogącymi narazić Wynajmującego na odpowiedzialność.

4. W przypadku odmowy, Strony dołożą wszelkich starań w celu osiągnięcia satysfakcjonującego porozumienia.

§ 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 bezzwłocznego 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 Wynajmującego za szkody, które może Najemca ponieść w sytuacji, gdy Port Lotniczy Warszawa/Modlin zostanie zamknięty przez właściwe organy, z jakichkolwiek przyczyn i/lub zostanie ograniczony, wstrzymany ruch lotniczy, jak również w przypadku, w którym z jakichkolwiek przyczyn działanie Terminala zostanie

ograniczone i/lub wstrzymane, chyba że szkody powstałyby z przyczyn zawinionego postępowania Wynajmującego.

§ 20

ZASADY OCHRONY INFORMACJI I DANYCH OSOBOWYCH

1. Strony zobowiązują się, że wszelka dokumentacja, informacje oraz wiedza, do których uzyskały dostęp w wyniku wprowadzenia w życie i wypełniania 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 czas nieograniczony po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy.
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. Dane osobowe, o których mowa w załączniku nr 4 do Umowy udostępniane są przez Wynajmującego i Najemcę w celu realizacji niniejszej Umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO).

§ 21

POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. Najemca ma obowiązek poinformować na piśmie Wynajmującego o wszelkich zmianach dotyczących prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, które wymagają wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, tj. o zmianach nazwy firmy, siedziby, przedmiotu działalności, osób uprawnionych do reprezentacji spółki, a także o udzielonych lub odwołanych pełnomocnictwach, prokurach nie później niż w terminie 14 dni od daty dokonania wpisu danej zmiany do KRS lub od daty udzielenia lub odwołania danego pełnomocnictwa, prokury. Jeżeli Najemca nie poinformuje Wynajmującego o zmianie dotychczasowego adresu podanego Wynajmującemu, wszelką korespondencję przekazaną przez Wynajmującego na ten adres uważa się za prawidłowo doręczoną.
2. Wynajmujący 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 Wynajmujący w porozumieniu z uprawnionymi organami uzna to za niezbędne. W takim przypadku Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody, które Najemca może ponieść w związku z czasowym zamknięciem lub ograniczeniem działalności Portu Lotniczego i/lub Terminala.
3. Wynajmujący będzie uprawniony do dokonywania wszelkich zmian w zakresie konstrukcji lub materiałów niezbędnych do utrzymania lub właściwego funkcjonowania Terminala wewnątrz, jak i na zewnątrz Przedmiotu Najmu i/lub w przypadku rozbudowy Terminala bez zgody Najemcy, po powiadomieniu Najemcy z siedmiodniowym wyprzedzeniem o konieczności dokonania tych zmian, poza sytuacjami nagłymi, w których powiadomienie nie jest wymagane.

4. Wynajmujący zobowiązuje się do przystąpienia do rozmów z Najemcą, z odpowiednim wyprzedzeniem, w celu uzgodnienia warunków prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu w trakcie trwania prac budowlanych, w sytuacji gdy działalność Najemcy w Przedmiocie Najmu zostanie ograniczona z przyczyn podanych **w ust. 3.**

§ 22

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia łącznie z rozwiązaniem niniejszej Umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Zmiana cenników, Regulaminów (także, ale nie wyłącznie dotyczących opłat parkingowych) nie stanowi zmiany umowy i nie wymagane jest sporządzenie aneksu.
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, spór zostanie poddany pod rozstrzygnięcie właściwego rzeczowo Sądu powszechnego miejsca siedziby Wynajmującego.
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:

Załączniki:

- | | |
|-------------------------|---|
| Załącznik nr 1 - | Kopie dokumentów rejestracyjnych Wynajmującego |
| Załącznik nr 2 - | Kopie dokumentów rejestracyjnych Najemcy |
| Załącznik nr 3 - | Plan Terminala |
| Załącznik nr 4 - | Wzór Protokołu Przekazania-Przejęcia |
| Załącznik nr 5 - | Plan parkingu (Parking 1 i Parking 7) |
| Załącznik nr 6 - | Aktualny cennik miejsc parkingowych |
| Załącznik nr 7 - | Wytyczne dotyczące prac adaptacyjno-budowlanych w przedmiocie najmu |

PODPISY STRON

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA