

**Umowa Najmu /działalność kancelaryjna
NR PLM/P/.../20...**

zawarta w Nowym Dworze Mazowieckim w dniu 2017 roku, pomiędzy:

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

..... REGON, NIP, reprezentowaną przez:

zwaną w treści umowy „**Najemcą**”

(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do ewidencji działalności gospodarczej)

firmą z siedzibą:

.....

wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez

pod numerem, REGON, NIP:

reprezentowaną przez:

zwaną w treści umowy „**Najemcą**”

Wynajmujący oraz Najemca będą w dalszej części umowy określani „Stronami”.

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

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

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

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

2. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem następujące lokale (bez wyposażenia):

2.1 lokal nr 1 o powierzchni 5,2 m², zlokalizowany na parterze w strefie ogólnodostępnej przy Przylotach w Terminalu Pasażerskim, oznaczony na Planie Terminala numerem 1;

2.2 lokal nr 2 o powierzchni 5,6 m², zlokalizowany na parterze w strefie ogólnodostępnej przy Odlotach w Terminalu Pasażerskim, oznaczony na Planie Terminala numerem 2;

2.3 lokal nr 3 o powierzchni 5,2 m², zlokalizowany na parterze w strefie z ograniczonym dostępem -Hala odbioru bagażu - Przyloty w Terminalu Pasażerskim, oznaczony na Planie Terminala numerem 3;

zwane łącznie w dalszej części umowy „Przedmiotem Najmu” lub „Lokalami”.

3. Plan Terminala stanowi **załącznik nr 3** do Umowy.

4. Przedmiot Najmu przeznaczony jest na prowadzenie działalności kantorowej oraz świadczenia usług typu: zwrot podatku VAT dla podróżnych, skup czeków podróżnych.

5. Najemca zobowiązuje się na swój koszt i ryzyko uzyskać wszelkie wymagane prawem dokumenty i pozwolenia niezbędne do prowadzenia w Przedmiocie Najmu umówionej działalności.

6. Najemca będzie prowadzić w Przedmiocie Najmu działalność gospodarczą, o której mowa w **ust. 6** niniejszego paragrafu, 7 dni w tygodniu, przez cały okres trwania Umowy, przy założeniu, że:

6.1. w ruchu regularnym – rozpoczęcie działalności nastąpi co najmniej 60 minut przed odlotem/przylotem pierwszego samolotu, a zakończenie nie wcześniej niż po odlocie/przylocie ostatniego samolotu;

6.2. w ruchu nieregularnym – po wcześniejszym uzgodnieniu tego pomiędzy Wynajmującym a Najemcą – rozpoczęcie nastąpi co najmniej 60 minut przed odlotem/przylotem, pierwszego samolotu, a zakończenie nie wcześniej niż po odlocie/przylocie ostatniego samolotu.

§ 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 5 miesięcznego okresu wypowiedzenia dla każdej ze stron.

§ 3

CZYN SZ Z TYTUŁU NAJMU I INNE OPŁATY

1. Najemca z tytułu najmu Lokali, o którym mowa w **§ 1 ust. 4** Umowy zobowiązuje się płacić Wynajmującemu Czynsz Najmu dalej zwany Czynszem, na warunkach i wysokości określonych niżej:

1.1. na czas adaptacji Przedmiotu Najmu, za okres 30 dni liczony od daty podpisania „Protokołu Przekazania”, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Czynszu w wysokości 50% stawki czynszu gwarantowanego netto, o którym mowa w **pkt. 1.2 poniżej**;

1.2. po upływie okresu, o którym mowa w **pkt. 1.1.**, albo z dniem rozpoczęcia prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności, jeśli nastąpi to wcześniej niż po upływie okresu wskazanego w **pkt. 1.1.**, tytułem miesięcznego Czynszu Najmu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty pełnej wysokości czynszu tj.: PLN (słownie: złotych) powiększonego o podatek VAT w obowiązującej stawce, płatnego w terminie 14 dni na podstawie prawidłowo wystawionej faktury na konto Wynajmującego wskazane na fakturze.

2. Stawka czynszu określona w **ust 1** niniejszego paragrafu będzie waloryzowana w według rocznego wskaźnika wzrostu cen i usług GUS każdego roku od 1 lutego danego roku w przypadku jego wzrostu.

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 Najmu zawiera proporcjonalną do zajmowanej powierzchni Przedmiotu Najmu w Terminalu opłatę za:

4.1 ochronę w zakresie monitoringu części wspólnych Terminala;

4.2 ogrzewanie/wentylację w Przedmiocie Najmu i częściach wspólnych Terminala;

- 4.3 korzystanie z wody i kanalizacji w częściach wspólnych Terminala ;
- 4.4 podatek od nieruchomości.
- 4.5 sprzątanie powierzchni wspólnych Terminala.
- 5. Inne niż wymienione w ust. 4 opłaty eksploatacyjne nie wliczone są w Czynsz Najmu, w tym w szczególności: opłata za Internet, telefon, karty parkingowe, wodę, kanalizację, energię elektryczną, wywóz odpadów oraz inne usługi o ile będą świadczone na rzecz Najemcy przez Wynajmującego, Najemca zapłaci Wynajmującemu według odrębnych umów, oraz według obowiązujących cenników, regulaminów, zarządzeń określonych przez Wynajmującego przy czym:
 - 5.1. Opłaty za pobór energii elektrycznej w Przedmiocie Najmu naliczane będą w oparciu o zużycie zarejestrowane przez licznik zainstalowany przez Najemcę i na jego koszt lub ryczałtowo.
 - 5.2. W przypadku korzystania przez Najemcę z kontenerów na odpady zapewnionych przez Wynajmującego, opłata za wywóz śmieci zostanie ustalona indywidualnie dla Przedmiotu najmu przy czym nie będzie ona niższa niż **PLN** netto miesięcznie.
- 6. Najemca zobowiązuje się do terminowego regulowania Czynszu Najmu za Przedmiot Najmu i innych opłat wynikających z Umowy w tym opłat eksploatacyjnych na zasadach i zgodnie z warunkami określonymi w Umowie, oraz zgodnie z obowiązującymi cennikami i regulaminami i zarządzeniami.
- 7. Należności określone w niniejszym paragrafie, Najemca zapłaci przelewem na rachunek wskazany na fakturze VAT lub fakturze VAT korygującej.
- 8. Nieodebranie przez Najemcę faktury wysłanej na wskazany w umowie adres nie zwalnia Najemcy od obowiązku zapłaty należności w terminie.
- 9. 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 –
- 10. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
- 11. Najemca wskazuje następujące dane do wystawiania i doręczania faktur:
.....
- 12. W przypadku płatności na rachunek Wynajmującego za dzień zapłaty uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego..
- 13. 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.
- 14. Najemca nie ma prawa do obniżania, zatrzymania lub odmawiania zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie należnego Czynszu Najmu lub wszelkich innych należności wynikających z warunków określonych w Umowie , jak również do potrąceń kwot na poczet roszczeń, które może zgłaszać w stosunku do Wynajmującego, jeżeli roszczenia takie nie zostały uznane na piśmie przez Wynajmującego lub nie zostały zasądzone prawomocnym orzeczeniem.
- 15. Za opóźnienie Najemcy w zapłacie jakichkolwiek należności wynikających z Umowy, w tym Czynszu najmu i/lub innych opłat, Wynajmujący może naliczyć Najemcy, liczone od daty wymagalności płatności do daty uznania rachunku bankowego Wynajmującego, odsetki ustawowe za opóźnienie.
- 16. 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 najmu o tę część, która odpowiada proporcjonalnie liczbie dni (powyżej 14 dni), w których Port Lotniczy był zamknięty i/lub nie było możliwości wykonywania rozkładowych lotów samolotami pasażerskim co najmniej kodu C.
- 17. Prawo domagania się obniżenia Czynszu, w przypadkach określonych w ust. 16 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 lub Terminala nie korzysta z Przedmiotu Najmu lub poszczególnych lokali.

§ 4

ZABEZPIECZENIE UMOWY/ NALEŻNOŚCI

1. W celu zabezpieczenia należytej realizacji Umowy Najemca złoży Wynajmującemu w zależności od wyboru *Gwarancję Bankową lub Kaucję*.

1.1. GWARANCJA BANKOWA

a) Najemca złoży Wynajmującemu najpóźniej w terminie do 30 dni kalendarzowych od daty podpisania Protokołu Przekazania przez Najemcę, gwarancję bankową na kwotę stanowiącą równowartość czterokrotności miesięcznego czynszu brutto określonego w **§ 3 ust.1 pkt 1.2 Umowy**. Zarówno bank wybrany przez Najemcę, jak i treść gwarancji bankowej muszą zostać zatwierdzone uprzednio przez Wynajmującego.

b) W przypadku zmiany wysokości czynszu (dotyczy **§ 3 ust. 2 i 3 Umowy**), w terminie 30 dni od daty obowiązywania nowej stawki, Najemca dostosuje wysokość gwarancji bankowej do nowej wysokości czynszu.

c) Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na bezpośrednie potrącanie przez Wynajmującego z gwarancji bankowej 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.

d) W przypadku dokonania przez Wynajmującego wypłaty z gwarancji bankowej, Najemca zobowiązuje się uzupełnić wartość gwarancji bankowej do pełnej wysokości określonej w Umowie, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia o dokonaniu przez Wynajmującego wypłaty.

e) Wszelkie koszty dotyczące wystawienia gwarancji bankowej ponosi Najemca.

f) Gwarancja bankowa będzie ważna co najmniej przez okres następujących po sobie 12 miesięcy, licząc od daty jej wystawienia.

g) Najemca w przypadku istniejącej gwarancji bankowej na minimum 30 dni przed jej zakończeniem, złoży dokument potwierdzający przedłużenie gwarancji na co najmniej 12 miesięcy, lub złoży Wynajmującemu następną gwarancję bankową. W przypadku nowej gwarancji bankowej termin jej przedłożenia Wynajmującemu wynosi 14 dni przed utraceniem ważności poprzedniej gwarancji.

h) Gwarancja bankowa, po uregulowaniu przez Najemcę wszelkich zobowiązań, w tym po potrąceniu z gwarancji bankowej ewentualnych zobowiązań Najemcy na rzecz Wynajmującego, będzie mogła zostać zwolniona, lecz nie wcześniej niż po upływie 14 dni od daty rozwiązania/wygaśnięcia Umowy i podpisania „Protokołu Przejęcia” przez Strony.

1.2. KAUCJA

a) Najemca wpłaci na konto bankowe Wynajmującego nie oprocentowaną Kaucję w wysokości czterokrotności miesięcznego czynszu brutto określonego w **§ 3 ust.1 pkt 1.2 Umowy**, w terminie do 30 dni od daty podpisania Protokołu Przekazania przez Najemcę i niezwłocznie przekaże Wynajmującemu kopię dowodu jej wpłaty. Dowód wpłaty winien zawierać adnotację, że kwota wpłaty stanowi kaucję do Umowy /nr..... .

b) W przypadku zmiany wysokości czynszu (dotyczy **§ 3 ust. 2 i 3 Umowy**), w terminie 30 dni od daty obowiązywania nowej stawki, Najemca dostosuje wysokość kaucji do nowej wysokości czynszu.

c) 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.

- d) W przypadku dokonania przez Wynajmującego potrącenia 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.
- e) Zwrot kaucji w wartości nominalnej nastąpi po uregulowaniu przez Najemcę wszelkich zobowiązań, w tym po potrąceniu z kaucji ewentualnych należności na rzecz Wynajmującego, lecz nie wcześniej niż po upływie 14 dni od daty rozwiązania/wygaśnięcia Umowy i podpisania „Protokołu Przejęcia”.
2. Najemca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc co do obowiązku zapłaty należności wynikających z Umowy (w tym Czynszu, opłat eksploatacyjnych wraz z należnościami ubocznymi), karami umownymi, innymi kosztami, opłatami, wydatkami i wynikającymi z Umowy do maksymalnej kwoty 300 000 zł brutto, (przy czym Wynajmujący będzie miał prawo wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w razie bezskutecznego upływu 7 dniowego terminu na uregulowanie należności wynikających z Umowy, jak również co do wydania Przedmiotu Najmu w terminie najpóźniej 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, w razie nie wydania Przedmiotu Najmu w powyższym terminie. Wynajmujący ma prawo prowadzić przeciwko Najemcy (b. Najemcy) egzekucję na podstawie Aktu w terminie do 10 lat od daty wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. Najemca zobowiązany jest uzgodnić z Wynajmującym treść oświadczenia, o którym mowa wyżej.
3. Najemca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia, o którym mowa w **ust. 2** powyżej i przekazania odpisu stosownego dokumentu inkorporującego treść takiego oświadczenia Wynajmującemu, najpóźniej w terminie 14 dni od daty przekazania Przedmiotu Najmu.

§ 5

PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU NAJMU

1. Przekazanie Przedmiotu Najmu Najemcy odbędzie się na podstawie „Protokołu Przekazania”, którego Wzór stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy.
2. Najemca oświadcza, że uzyskał od Wynajmującego wszystkie informacje i dane niezbędne mu dla zawarcia i realizacji Umowy. Najemca oświadcza także, że przed zawarciem Umowy zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym Przedmiotu Najmu, jego otoczeniem i uwarunkowaniami, i że stan ten umożliwia jego wykończenie i adaptację w celu wykorzystywania go do uzgodnionego z Wynajmującym użytku, oraz stan ten umożliwia rozpoczęcie umówionej działalności w terminie 30 dni od dnia przejęcia, chyba że strony pisemnie ustalą inny termin rozpoczęcia działalności.
3. Podpisanie „Protokołu Przekazania” potwierdza, że Najemca zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu Najmu oraz że akceptuje ten stan.
4. Za niedotrzymanie przez Najemcę terminu rozpoczęcia umówionej działalności, określonego w **ust. 2** niniejszego paragrafu, Najemca, oprócz obowiązku zapłaty czynszu i innych należności wynikających z Umowy, zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5% wartości czynszu gwarantowanego brutto określonego w **§ 3 ust. 1 pkt 1.2.** za każdy dzień opóźnienia; Wynajmujący ma prawo dochodzenia odszkodowania przenoszącego kwotę zastrzeżonej kary umownej..

§ 6

PRACE ADAPTACYJNE W PRZEDMIOCIE NAJMU I NAKŁADY

1. Prace adaptacyjne, aranżacje wnętrza, wyposażenie i jakiegokolwiek ulepszenia Przedmiotu Najmu Najemca może dokonywać tylko i wyłącznie na swój koszt i ryzyko, zgodnie z zapisami Umowy, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku konieczności wykonania projektu (dalej: Dokumentacji Projektowej) Najemca ma obowiązek opracować go na własny koszt i uzgodnić go z Wynajmującym oraz ewentualnymi innymi organami, z którymi konieczność uzgodnienia wynikać będzie z prawnych uwarunkowań. Opracowana Dokumentacja Projektowa powinna posiadać wszelkie niezbędne uzgodnienia

rzeczoznawców w tym m.in. jeśli to wynika z wprowadzonych zmian uzgodnienia rzeczoznawcy p.poż., bhp, sanepid itp. oraz powinna być podpisana przez odpowiednich projektantów branżowych posiadających stosowne uprawnienia do projektowania.

2. Wszelkie prace adaptacyjne wykonywane przez Najemcę w Przedmiocie Najmu w szczególności dotyczące montażu systemów zabezpieczających, wentylacji, wod.-kan., instalacji elektrycznych i teletechnicznych, p.poż, kamer itp. wykonywane przez Najemcę na podstawie opracowanej przez Najemcę Dokumentacji Projektowej muszą być uzgadniane z wyprzedzeniem z zarządzającym lotniskiem (Wynajmującym) w celu potwierdzenia i zapewnienia środków ochrony wynikających z międzynarodowych, unijnych i krajowych aktów prawnych. Bezpośredni nadzór nad realizacją prac aranżacyjnych leży po stronie Najemcy przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia do realizacji prac budowlanych. Po zakończeniu prac adaptacyjnych Najemca dostarczy Wynajmującemu 2 egzemplarze papierowe i 1 w wersji elektronicznej (pliki dwg doc pdf xls) dokumentacji powykonawczej z realizowanej przebudowy podpisanej przez osobę sprawującą nadzór ze strony Najemcy nad tymi pracami. Wynajmujący może wstrzymać realizację prac adaptacyjnych na koszt i ryzyko Najemcy w przypadku stwierdzenia ich niezgodności z opracowaną i zaakceptowaną Dokumentacją Projektową lub też w przypadku rozpoczęcia prac przed ich ostatecznym uzgodnieniem z Wynajmującym. Prowadzone prace adaptacyjne będą prowadzone przez Najemcę zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP i p.poż., i zasadami bezpieczeństwa obowiązującymi na terenie MPL, a ewentualne koszty wynikające z niedostosowania się Najemcy do tych wymagań będą obciążać w pełni Najemcę. W przypadku nie przekazania przez Najemcę opisanej powyżej dokumentacji powykonawczej, Wynajmujący ma prawo wstrzymania dostawy mediów do Przedmiotu Najmu.

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, pod warunkiem podania uzasadnionej przyczyny lub może uzależnić wydanie zgody od spełnienia przez Najemcę postawionych przez siebie warunków wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego lub w przypadku gdy projekt nie spełni warunków określonych przez projektanta Terminala lub wymogów wynikających z Prawa Budowlanego.

5. Najemca oświadcza, że zapoznał się z infrastrukturą Przedmiotu Najmu pod kątem prowadzenia działalności. Najemca jest zobowiązany do dostosowania wykorzystywanego sprzętu niezbędnego do prowadzenia działalności, o której mowa w **§ 1 ust. 4** Umowy do możliwości technicznych Przedmiotu Najmu. W przypadku gdy konieczne będą zmiany w instalacji wentylacji bądź wodno-kanalizacyjnej, Najemca dokona tych zmian we własnym zakresie i na własny koszt. Przed rozpoczęciem prac wynikłych z potrzeby dostosowania instalacji do prowadzonej działalności, Najemca sporządzi dokumentację techniczną zmian w instalacjach i uzgodni ją z Wynajmującym.

6. Zlecenie przez Najemcę Wynajmującemu wykonania części lub całości prac adaptacyjnych wykonywane będzie na podstawie odrębnie zawartej umowy.

7. W przypadku dokonania zmian przez Najemcę w Przedmiocie Najmu bez zgody Wynajmującego lub realizacji projektu niezgodzonego przez Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym.

8. Wynajmującemu przysługuje prawo do kontroli prowadzonych przez Najemcę prac, pod kątem ich zgodności z uzgodnionym projektem.

9. Najemcy po zakończeniu najmu, nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot kosztów poniesionych na adaptację Przedmiotu Najmu, w tym w szczególności Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu kosztów aranżacji, wyposażenia, które nie może zostać rozmontowane i które zostanie pozostawione przez Najemcę.

10. Wynajmującemu, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, wedle jego wyboru, będzie przysługiwało prawo nieodpłatnego zatrzymania ulepszeń i/adaptacji Przedmiotu Najmu, o których mowa w niniejszym ustępie, lub prawo żądania przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego stwierdzonego „Protokołem Przekazania”.

11. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Wynajmujący ma prawo żądania od Najemcy przywrócenia, na jego koszt, do stanu poprzedniego i usunięcia wszelkich zmian w

infrastrukturze Wynajmującego zlokalizowanej poza Przedmiotem Najmu, które były niezbędne do prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu.

§ 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 nie wyłącznego korzystania z powierzchni wspólnych w Terminalu, o ile są to powierzchnie ogólnodostępne oraz prawo nieograniczonego 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, zapobiegania uszkodzeniom czy dewastacji przez siebie, swoich pracowników, osoby wprowadzone i zaproszone przez Najemcę,
 - 3.2. utrzymywania Przedmiotu Najmu w porządku i czystości; 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 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. Wynajmujący zapewnia możliwość instalacji tego typu urządzeń w dedykowanym pomieszczeniu posiadającym odpowiednią infrastrukturę teletechniczną, energetyczną i klimatyzacyjną, w szafach „RACK 19”. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek Najemcy, Wynajmujący może wydać zgodę na instalację ww. urządzeń w innych pomieszczeniach.
5. Najemca zobowiązuje się, na swój koszt i ryzyko, uzyskać wszelkie wymagane prawem zgody, pozwolenia, uzgodnienia, czy dokumenty niezbędne do prowadzenia w Przedmiocie Najmu umówionej działalności.

§ 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, w szczególności w zakresie elementów realizowanych w ramach wykonywanych prac aranżacyjnych, celem zachowania go w stanie niepogorszonym.
3. W przypadku uszkodzenia instalacji spowodowanego nieprawidłową eksploatacją lub niewłaściwym wykonaniem robót aranżacyjnych przez Najemcę, przez osoby trzecie zatrudnione lub wprowadzone przez niego na teren Przedmiotu Najmu, Najemca we własnym zakresie na swój koszt naprawi poczynione uszkodzenia. W przypadku, gdy tego nie uczyni, Wynajmujący ma prawo dokonać naprawy na koszt Najemcy, pod warunkiem wcześniejszego wezwania Najemcy do naprawy i wyznaczenia mu dodatkowego uzasadnionego technicznie terminu. Kosztami naprawy Wynajmujący obciąży Najemcę.
4. Wszelkie prace naprawcze i konserwacyjne wykonywane przez Najemcę w Przedmiocie Najmu muszą być uzgadniane z Wynajmującym; w tym celu Najemca zgłosi Wynajmującemu za pośrednictwem poczty elektronicznej zakres prac, planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac. W przypadku, gdy wykonanie prac będzie konieczne,

Najemca będzie uprawniony do ich wykonania nawet bez zgody Wynajmującego, na jego ryzyko.

§ 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 np. pomiary elektryczne 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. W tym celu Najemca jest zobowiązany do przekazania 1 kompletu kluczy Wynajmującemu. O każdorazowym wkroczeniu do Przedmiotu Najmu, Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić Najemcę.
3. Wynajmujący lub upoważniona przez niego osoba będzie uprawniona do prezentowania Przedmiotu Najmu potencjalnym przyszłym najemcom w okresie 6 miesięcy przed zakończeniem Umowy, pod warunkiem, że wizyty te będą odbywać się w godzinach pracy między 9.00 – 16.00, w sposób nieutrudniający normalnych czynności Najemcy. Prezentowanie Przedmiotu Najmu przyszłym najemcom powinno być poprzedzone powiadomieniem Najemcy z tygodniowym wyprzedzeniem.

§ 10

SZKODY W PRZEDMIOCIE NAJMU

1. W przypadku powstania szkody w Przedmiocie Najmu, lub w powierzchniach ogólnodostępnych, Infrastrukturze Terminala spowodowanych przez Najemcę 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 uzasadniony technicznie termin na usunięcie tych szkód, a gdy to nie nastąpi w wyznaczonym terminie, Wynajmujący może zlecić dokonanie koniecznych napraw na koszt Najemcy.
2. W sytuacjach 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 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 Umowy, a które to szkody nie zostały pokryte z zabezpieczenia Umowy.

§ 11

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;
- 1.3. zabezpieczenia i ubezpieczenia Przedmiotu Najmu na czas realizowanych prac aranżacyjnych.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody, w tym w szczególności za zniszczenia, uszkodzenia, także utratę i kradzież rzeczy ruchomych wniesionych przez Najemcę i/lub inne osoby do Przedmiotu Najmu.
3. W przypadku zgłoszenia Wynajmującemu przez osoby trzecie uzasadnionych 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.

§ 12

ROZWIĄZANIE UMOWY W TRYBIE NATYCHMIASTOWYM

1. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
- 1.1. zaległości z zapłatą Czynszu przez Najemcę za jeden pełny okres rozliczeniowy (jeden miesiąc). Wynajmujący wezwie na piśmie Najemcę do uiszczenia zaległego Czynszu, określając termin uregulowania należności nie krótszy niż 15 dni. Po bezskutecznym upływie wskazanego przez Wynajmującego terminu uregulowania należności, Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym;
- 1.2. zaległości z zapłatą za co najmniej jeden okres rozliczeniowy (jeden miesiąc) z tytułu poszczególnych opłat eksploatacyjnych. Wynajmujący wezwie na piśmie Najemcę do uiszczenia zaległych opłat eksploatacyjnych określając termin uregulowania należności nie krótszy niż 15 dni. Po bezskutecznym upływie wskazanego przez Wynajmującego terminu uregulowania należności, Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym;
- 1.3. nie wpłacenia lub nie uzupełnienia kaucji lub nie złożenia, nie odnowienia lub nie uzupełnienia Gwarancji Bankowej na warunkach określonych w Umowie;
- 1.4. gdy Najemca nie przedłoży w wyznaczonym terminie przez Wynajmującego potwierdzonych za zgodność z oryginałem kopii opłaconych aktualnych polis ubezpieczeniowych określonych w § 11 ust. 1 Umowy;
- 1.5. złożenia nieprawdziwych oświadczeń w toku postępowania dotyczącego zawarcia Umowy;
- 1.6. naruszenia przez Najemcę postanowień zawartych w § 14 ust. 1 Umowy;
- 1.7. zaprzestania, zawieszenia, wstrzymania prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności określonej w Umowie z przyczyn nie leżących po stronie Wynajmującego;;
- 1.8. utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności, do prowadzenia której Najemca się zobowiązał na podstawie Umowy i/lub nie poinformowania Wynajmującego o utracie takich uprawnień;
- 1.9. nie usunięcia przez Najemcę w terminie 14 dni stanu sprzecznego z Umową, wskazanego przez Wynajmującego, pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego;

- 1.10. w przypadku prowadzenia przez Najemcę robót w Przedmiocie Najmu i/lub zmian z naruszeniem postanowień określonych w **§ 6 Umowy** i/lub bez uzgodnienia z Wynajmującym;
- 1.11. w przypadku innych powtarzających się naruszeń postanowień Umowy i nie usunięcia lub ich nie zaprzestania, pomimo wezwania przez Najemcę do przestrzegania postanowień Umowy
2. W przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym lub odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy kary umownej w kwocie zł (słownie: złotych). Wynajmujący ma prawo dochodzenia odszkodowania przenoszącego kwotę zastrzeżonej kary umownej.

§ 13

ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca będzie zobowiązany do zwrotu Przedmiotu Najmu na podstawie „Protokołu Przejęcia” podpisanego przez Strony, w terminie do 14 dni 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. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Najemca nie ma prawa prowadzić w Przedmiocie Najmu działalności gospodarczej. Od daty wygaśnięcia/rozwiązania Umowy przez okres 14 dni, Najemca będzie płacić opłatę w wysokości określonej w **§ 3 ust. 1 pkt 1.2. Umowy**.
3. W przypadku, gdy po opuszczeniu Przedmiotu Najmu przez Najemcę okaże się, że nie jest on odpowiednio sprzątnięty lub opróżniony, Wynajmujący będzie uprawniony do opróżnienia oraz sprzątnięcia Przedmiotu Najmu na koszt i ryzyko Najemcy. Przedmioty pozostawione w Przedmiocie Najmu zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 K.c., a Wynajmującemu będzie przysługiwać prawo nabycia tych rzeczy na zasadach określonych w art. 181 Kodeksu Cywilnego.
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 uszkodzenie.
5. W przypadku opóźnienia Najemcy w zwrocie Przedmiotu Najmu przekraczającego termin określony w **ust. 1** 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 pkt 1.2.** 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 określonym w **ust. 3** niniejszego paragrafu Najemca nieodwołalnie i bezwarunkowo upoważnia Wynajmującego do:
 - 7.1. usunięcia zabezpieczeń uniemożliwiających wejście do Przedmiotu Najmu,
 - 7.2. opróżnienia Przedmiotu Najmu ze wszystkich znajdujących się w nim przedmiotów,
 - 7.3. odcięcia dostaw wszystkich mediów dostarczanych do Przedmiotu Najmu.
8. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy w trybie **§ 12** 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.

§ 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 co najmniej 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

2. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania Przedmiotu Umowy wyłącznie do celów prowadzenia swojej działalności gospodarczej w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym i zgodnie z zapisami określonymi w Umowie oraz, że 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, przepisów o ochronie przeciwpożarowej i sanitarnych, przepisów i zarządzeń porządkowych oraz pozostałych przepisów 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 Wewnętrzными Regulacjami obowiązującymi na terenie Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, przepisami o ochronie lotnictwa cywilnego, o ochronie granicy państwowej i przepisami celnymi.
4. Najemca zobowiązany jest do sprzątania Przedmiotu najmu, usuwania zanieczyszczeń powstałych w części wspólnej terminala w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością, w tym do usuwania z Przedmiotu najmu we własnym zakresie i na własny koszt odpadów wytworzonych w związku z prowadzoną działalnością, przy czym zabronione jest gromadzenie odpadów w Terminalu poza Przedmiotem Najmu.
5. Najemca zobowiązuje się do korzystania z instalacji, w które wyposażony jest Przedmiot Najmu, zgodnie z zasadami prawidłowej eksploatacji instalacji i wymaganiami technicznymi w tym zakresie. W przypadku uszkodzenia instalacji, spowodowanej nieprawidłową eksploatacją przez Najemcę, osoby zatrudnione lub wprowadzone/przebywające na terenie Przedmiotu Najmu zobowiązany jest we własnym zakresie i na swój koszt naprawić poczynione szkody. W przypadku, gdy tego nie uczyni Wynajmujący ma prawo dokonać naprawy na koszt Najemcy.
6. 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 z 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

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 organizowanego przez Wynajmującego 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 o systemie przepustkowym dla Lotniska Warszawa/Modlin, stanowiącej jawny załącznik Programu Ochrony Lotniska Warszawa/Modlin oraz zobowiązuje się do jej przestrzegania. Wynajmujący udostępni Najemcy Instrukcję o systemie przepustkowym.
4. Wydanie nowych czasowych kart identyfikacyjnych, przepustek dla pojazdów oraz ich duplikatów, będzie obciążone kosztami, według aktualnie obowiązujących dla Portu Lotniczego Warszawa/Modlin stawek. Cennik opłat za inne usługi dostępny 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. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłaty na rzecz Wynajmującego za szkolenie ze „Świadomości ochrony lotnictwa cywilnego” zgodnie z cennikiem opłat za inne usługi na rzecz Spółki Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin. Cennik opłat dostępny jest na każde żądanie Najemcy.
7. Najemca oraz każdy zatrudniony, który uzyskał kartę identyfikacyjną lub przepustkę zobowiązany jest do jej zwrotu jak również do zwrotu innych akcesoriów przepustkowych, niezwłocznie (nie później jednak niż w ciągu 2 dni roboczych) po utracie uprawnień do jej posiadania i w tym w szczególności w dniu podpisania protokołu odbioru końcowego Przedmiotu Najmu.
8. 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. Podporządkowanie się tym poleceniom wyłącza odpowiedzialność Najemcy, w szczególności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy.
9. 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.
10. Najemca zobowiązuje się dostarczyć do Biura ds. Ochrony Wynajmującego wykaz osób, które będą w jego imieniu upoważnione do wydawania zgody na wejście interesantów Najemcy do Przedmiotu Najmu.
11. Najemca zobowiązany jest do powiadamiania służby ochrony Wynajmującego o przypadkach nieautoryzowanych wejść osób i wjazdów pojazdów na teren Przedmiotu Najmu.
12. Wszystkie towary dostarczane przez Najemcę do punktów znajdujących się w strefie zastrzeżonej Portu Lotniczego Warszawa/Modlin podlegać będą kontroli bezpieczeństwa chyba, że Najemca uzyska statut znanego dostawcy zaopatrzenia portu lotniczego.
13. Najemca oraz osoby zatrudnione przez najemcę zobowiązane są do odbycia szkolenia z zakresu bezpieczeństwa pożarowego (ppoż) oraz złożenia potwierdzenia w formie oświadczenia o zapoznaniu się z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego dla obiektu terminala.

§ 17

REKLAMA/PROMOCJA

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

§ 18

SIŁA WYŻSZA I INNE OKOLICZNOŚCI WYŁĄCZAJĄCE ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Żadna ze Stron nie będzie odpowiedzialna za niewykonanie swoich zobowiązań wynikających z Umowy, w takim stopniu w jakim opóźnienie w wykonaniu lub inne niewykonanie jej zobowiązań w ramach Umowy jest wynikiem Siły Wyższej.

2. Dla potrzeb 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 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 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 zawnionego postępowania Wynajmującego.

§ 19

POUFNOŚĆ

1. Strony zobowiązują się, że wszelka dokumentacja, informacje oraz wiedza, do których uzyskały dostęp w wyniku wprowadzenia w życie i wypełniania 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.

§ 20

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 lub innych rejestrów, 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 innego rejestru 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. Korespondencja dotycząca Umowy może odbywać się także drogą poczty elektronicznej na niżej wskazane adresy :
 - 2.1. Wynajmujący e.lysik@modlinairport.pl
 - 2.2. NajemcaTaką korespondencję uważa się za doręczoną w następnym dniu roboczym po dacie wysłania korespondencji.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do czasowego zamknięcia lub ograniczenia działalności Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, Terminala w nagłych wypadkach, w szczególności w przypadku zagrożeń, zaistnienia niebezpieczeństwa wybuchu lub pożaru, bądź też w przypadku otrzymania jakiejkolwiek 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.
4. 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.
5. 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. 4.
6. W przypadku gdy po zakończeniu prac powierzchnia Przedmiotu Najmu ulegnie zmniejszeniu/zwiększeniu, wówczas Strony z odpowiednim wyprzedzeniem, w dobrej wierze i z poszanowaniem wzajemnych interesów, postanowią o modyfikacji postanowień Umowy w zakresie obniżenia/zwiększenia czynszu lub w przypadku znacznej zmiany, wyznaczenia nowej lokalizacji w Terminalu.

§ 21

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wynajmujący zobowiązuje się poinformować Najemcę o zmianach w cennikach i regulaminach w terminie najpóźniej trzech dni roboczych od dokonania zmiany. Zmiany wynikające ze zmienionych cenników Regulaminów wchodzi w życie po miesiącu po poinformowaniu go o wprowadzonych zmianach za wyjątkiem Regulaminów dotyczących bezpieczeństwa, które wchodzi w życie natychmiast po powiadomieniu Najemcy.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia łącznie z rozwiązaniem Umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Zmiana cenników, Regulaminów nie stanowi zmiany Umowy i nie wymagane jest sporządzanie aneksu.

5. Wszelkie spory wynikające z realizacji 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 Wynajmującego.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Wszystkie tytuły paragrafów w Umowie mają charakter wyłącznie informacyjny i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.
8. 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 - | Oświadczenie Najemcy |

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA