

**Załącznik nr 2 – Wzór umowy najmu powierzchni do prowadzenia salonu prasowego  
(działalności handlowo – gastronomicznej)**

**Umowa Najmu nr 2019/01/00385**

Zawarta w Białych Błotach dnia \_\_\_\_\_ roku pomiędzy:

**Portem Lotniczym Bydgoszcz S.A.**

z siedzibą przy ul. I.J. Paderewski 1, 86-005 Białe Błota wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000121056, REGON 091230462, NIP 554-030-92-29 o kapitale zakładowym w wysokości 107 518 404,00 zł, wpłaconym w całości, reprezentowaną przez:

1. Tomasza Moraczewskiego – Prezesa Zarządu  
zwaną w dalszej treści Umowy „**Wynajmującym**”

a

.....

zwaną w dalszej części umowy „**Najemcą**”  
łącznie zwane „**Stronami**”, a każda z nich z osobna „**Stroną**”

zawierają niniejszą umowę (Umowa) o następującej treści:

**§ 1 Oświadczenia i Dokumenty**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej na terenie Lotniska Bydgoszcz, ul. Paderewskiego 1, Białe Błota na działce oznaczonej ewidencyjnie nr 878/G Białe Błota Ob. 8A11, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW nr 82683.
2. Najemca niniejszym oświadcza, że:
  - a. dane zawarte w odpisie z Rejestru Przedsiębiorców / Ewidencji działalności gospodarczej, który został przedłożony przy sporządzaniu Umowy, nie uległy zmianie do dnia dzisiejszego oraz, że przedstawiciel Najemcy powołany na wstępie posiada należyte umocowanie, pozwalające mu na skuteczne dokonanie czynności objętej Umową oraz, że na dokonanie niniejszej czynności prawnej nie jest wymagana dodatkowa zgoda żadnego innego organu Najemcy,
  - b. w stosunku do niego nie toczy się żadne postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne, lub inne postępowanie sądowe, administracyjne, arbitrażowe, którego

jest on uczestnikiem, i które mogłyby mieć wpływ na zdolność do wypełnienia zobowiązań wynikających z Umowy, lub ważność czy też wykonalność Umowy, a gdyby takie zaistniały, zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania o tym Wynajmującego w formie pisemnej w terminie 7 dni od jego wszczęcia.

- c. przed zawarciem Umowy zapoznał się z usytuowaniem Przedmiotu Najmu, oraz ze stanem, w jakim Przedmiot Najmu zostanie mu wydany, a także przed zawarciem Umowy uzyskał wszelkie inne informacje potrzebne lub przydatne do jej zawarcia,
- d. dokonał oceny ryzyka związanego z zawarciem Umowy. Wynajmujący w żadnym przypadku nie gwarantuje osiągnięcia przez Najemcę spodziewanego obrotu ani liczby klientów,
- e. posiada środki techniczne i finansowe konieczne dla wywiązania się ze zobowiązań wynikających z Umowy,

## **§ 2 Przedmiot Najmu**

1. Na warunkach określonych w Umowie Wynajmujący oddaje Najemcy do korzystania powierzchnię 30 m<sup>2</sup>, znajdującą się w hali głównej Terminala zgodnie z lokalizacją przedstawioną w Załączniku nr 1 do Umowy (Lokalizacja Przedmiotu Najmu), a Najemca niniejszym przyjmuje Przedmiot Najmu na zasadach określonych Umową i zobowiązuje się uruchomić w Przedmiocie Najmu salon prasowy (działalność handlowo – gastronomiczną) zgodnie z ofertą przedstawioną w toku postępowania nr 2019/01/00380 oraz płacić Wynajmującemu czynsz, dopłaty oraz inne opłaty przewidziane w Umowie.
2. Przekazanie Przedmiotu Najmu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie do 7 dni od daty zawarcia Umowy (Data Przekazania).
3. Najemca jest zobowiązany do uruchomienia w Przedmiocie Najmu salonu prasowego (działalności handlowo – gastronomicznej) zgodnie z ofertą przedstawioną w postępowaniu nr 2019/01/00380 najpóźniej w terminie 40 dni od dnia przekazania Przedmiotu Najmu.
4. W przypadku, gdy Najemca, pomimo powiadomienia przez Wynajmującego o planowanej Dacie Przekazania, nie stawi się na przekazanie, Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy termin Przekazania, a po ewentualnym bezskutecznym jego upływie będzie uprawniony do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z winy Najemcy.
5. Odpłatność z tytułu Czynszu Najmu, dopłat oraz opłat, o których mowa w § 3 - § 4 Umowy, rozpoczyna się po upływie 40 dni kalendarzowych od Daty Przekazania Przedmiotu Najmu lub od rzeczywistej daty uruchomienia działalności jeśli uruchomienie nastąpiło przed upływem 40 dni kalendarzowych od Daty Przekazania Przedmiotu Najmu, o której mowa odpowiednio w ust. 2 niniejszego paragrafu.

### § 3 Czynsz Najmu

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca zobowiązany jest do zapłaty Czynszu zgodnie ze złożoną ofertą w postępowaniu ofertowym sprawa nr 2019/01/00380 w następujący sposób i w następującej wysokości:
  - a. za każdy miesiąc Czynsz Najmu (również zwany Czynszem Obrotowym) będzie stanowił równowartość wskazanej stawki procentowego udziału w obrotach netto, osiągniętych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu za każdy miesiąc prowadzenia działalności, zgodnie z poniższym podziałem:
    - .... - wyroby tytoniowe,
    - .... - prasa,
    - .... - gastronomia,
    - .... - pozostałe artykuły;
  - b. Wartość gwarantowanej kwoty opłaty rocznej za każdy rok trwania umowy wynosi ..... zł (słownie: ..... ) netto i jest równa wartości złożonej w ofercie stanowiącej załącznik nr 2 do Umowy, za rok 2019,
  - c. Strony ustalają, że w pierwszym roku trwania umowy, suma Czynszu Najmu, o którym mowa w lit. a powyżej, w roku kalendarzowym 2019 nie może być niższa niż iloczyn 1/12 gwarantowanej kwoty opłaty rocznej i liczby miesięcy liczonej od daty określonej w ust. 5 § 2 do końca 2019 r. W sytuacji jeśli suma Czynszu Najmu zapłaconego rzeczywiście za rok 2019 będzie niższa niż wskazany powyżej iloczyn Najemca dopłaci Wynajmującemu różnicę pomiędzy iloczynem 1/12 gwarantowanej kwoty opłaty rocznej i liczby miesięcy liczonej od daty określonej w ust. 5 § 2 do końca 2019 r. a sumą uiszczanego w danym roku Czynszu Najmu, o którym mowa w lit. a powyżej.
  - d. W przypadku, gdy suma Czynszu Najmu, o którym mowa w lit a, za lata następne po roku 2019, będzie niższa niż iloczyn 1/12 gwarantowanej kwoty opłaty rocznej i liczby miesięcy najmu w danym roku kalendarzowym, Najemca dopłaci Wynajmującemu różnicę pomiędzy iloczynem 1/12 gwarantowanej kwoty opłaty rocznej i liczby miesięcy najmu w danym roku kalendarzowym a sumą uiszczanego w danym roku Czynszu Najmu, o którym mowa w lit. a powyżej.
2. Ewentualna dopłata, o której mowa w ust. 1 lit. c i d niniejszego paragrafu będzie rozliczona fakturą wystawioną na koniec pierwszego miesiąca roku następującego po roku, którego Czynsz podlegający rozliczeniu dotyczy i po podsumowaniu wszystkich wpłat z tytułu Czynszu Najmu (ust. 1 lit. a) - prowizji od obrotu roku poprzedniego - wpłaconych przez Najemcę oraz przy uwzględnieniu dokumentacji, o której mowa w ust. 3.
3. Najemca zobowiązuje się do 05 dnia każdego miesiąca dostarczyć Wynajmującemu na piśmie lub w formie elektronicznej dokumentację umożliwiającą ustalenie przez Wynajmującego wysokości Czynszu Obrotowego należnego za miesiąc poprzedni (raport przychodów ze sprzedaży), obejmującą w szczególności:

- a. pisemne sprawozdanie o wartości obrotu netto, z tytułu działalności gospodarczej prowadzonej w zakresie Powierzchni Najmu, podpisane przez osobę lub osoby uprawnione do reprezentacji i zaciągania zobowiązań w imieniu Najemcy oraz
- b. kopie dokumentów potwierdzających wysokości w/w obrotów (w tym kopii raportów z kas fiskalnych).

Raport przychodów ze sprzedaży przedstawiać ma sprzedaż na poszczególnych kierunkach z podziałem na poszczególne grupy towarowe zgodnie z § 3 ust 1 lit. A.

4. W przypadku niedostarczenia Wynajmującemu raportu przychodów ze sprzedaży za poprzedni miesiąc, stanowiącej podstawę do ustalenia wysokości Czynszu Obrotowego, Wynajmujący zostanie obciążony za dany miesiąc trzykrotnością 1/12 gwarantowanej kwoty opłaty rocznej.
5. W przypadku, gdy Najemca dwukrotnie w ciągu jednego roku kalendarzowego obowiązywania Umowy nie dostarczy raportu przychodów ze sprzedaży za poprzedni miesiąc, stanowiącej podstawę do ustalenia wysokości Czynszu Obrotowego, Wynajmujący, poza uprawnieniem wskazanym w ust. 4, ma prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym z winy Najemcy. W takim przypadku Najemca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego dodatkowo kary umownej w wysokości stanowiącej trzykrotność 1/12 gwarantowanej kwoty opłaty rocznej obowiązującej w dacie doręczenia Najemcy oświadczenia o rozwiązaniu Umowy.
6. Najemca zobowiązuje się ponadto zapewnić Wynajmującemu w każdym czasie możliwość wglądu do dokumentacji niezbędnej dla sprawdzenia prawidłowości naliczenia Czynszu Najmu, dopłat i opłat określonych w Umowie.
7. Podstawą zapłaty Czynszu Najmu, dopłat i opłat określonych w umowie będą faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego w oparciu o zasady określone w ust. 1-3 niniejszego paragrafu.
8. Począwszy od roku 2020 wysokość gwarantowanej kwoty opłaty rocznej podlega corocznej waloryzacji z dniem 1 lutego danego roku, stosownie do średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla roku poprzedniego. W sytuacji, gdy wskaźnik cen, o którym mowa powyżej, będzie ujemny, to kwota czynszu obowiązująca w danym roku nie ulegnie zmianie, tj. zostanie obliczona w wysokości obowiązującej w roku poprzednim. Zmiana czynszu wchodzi w życie automatycznie i nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy.
9. Ustalony Czynsz Najmu, dopłata wskazana w ust. 1 lit. c i d oraz opłaty określone w § 4 będą powiększone o podatek od towarów i usług (VAT) wg stawki obowiązującej w dniu wystawiania faktury. Faktury wystawiane Najemcy przez Wynajmującego w ramach niniejszej Umowy z tytułu Czynszu Najmu, dopłaty wskazanej w ust. 1 lit. c i d i opłat określonych w § 4 są płatne w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na konto Wynajmującego wskazane na fakturze.
10. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie faktur, duplikatów tych faktur oraz ich faktur korygujących w formie elektronicznej (PDF). Faktury w formie elektronicznej będą przesyłane

na adres e-mail ..... W przypadku zmiany adresu mailowego Najemca jest zobowiązany do poinformowania Wynajmującego o nowym adresie mailowym dedykowanym do wysyłania faktur elektronicznych.

11. Najemca zobowiązuje się przyjmować faktury, o których mowa w ust. 10 w formie papierowej w przypadku wystąpienia problemów technicznych lub formalnych uniemożliwiających przesyłanie faktur elektronicznych.

#### **§ 4 Inne opłaty**

1. Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami mediów za każdy miesiąc, według zasad określonych w niniejszym paragrafie.
2. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą naliczaną miesięcznie za pobór energii elektrycznej dostarczanej do Powierzchni Najmu określoną w § 2 Umowy zgodnie ze wskazaniami licznika, który Najemca zainstaluje na własny koszt, wg stawek obowiązujących w cenniku podmiotu dostarczającego energię elektryczną.
3. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą naliczaną miesięcznie za pobór energii cieplnej dostarczanej do Powierzchni Najmu określoną w § 2 Umowy zgodnie ze stawką obowiązująca u Wynajmującego, która na dzień zawarcia Umowy wynosi 5,00 zł (słownie: pięć złotych 00/100) netto za 1 m<sup>2</sup>.
4. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę kwotą za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, zgodnie ze wskazaniami licznika, który Najemca zainstaluje na własny koszt, wg obowiązującej taryfy, uchwalonej uchwałą Rady Miasta Bydgoszcz w sprawie zatwierdzenia taryf za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków. W dniu zawarcia Umowy kwota za dostawę wody wynosi 4,77 zł (słownie: cztery złote 77/100) netto za odprowadzanie ścieków 5,08 zł (słownie: pięć złotych 08/100) netto, co daje łączny koszt w wysokości 9,85 zł (słownie: dziesięć złotych 85/100) netto, za 1 m<sup>3</sup>.
5. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą za podgrzanie wody zgodnie ze wskazaniami licznika ciepłej wody, który Najemca zainstaluje na własny koszt. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody na dzień zawarcia Umowy wynosi 10 zł (słownie: dziesięć złotych 00/100) netto.
6. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą za korzystanie z klimatyzacji i wentylacji zgodnie ze stawką obowiązująca u Wynajmującego, która na dzień zawarcia Umowy wynosi 3,60 zł (słownie: trzy złote 60/100) netto za 1 m<sup>2</sup>.
7. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą za konserwację sieci elektro-energetycznej zgodnie ze stawką obowiązująca u Wynajmującego, która na dzień zawarcia Umowy wynosi 2,00 zł (słownie: dwa złote 00/100) netto za 1 m<sup>2</sup>.
8. Koszt wywozu odpadów będzie ustalony zgodnie z obowiązującą stawką u Wynajmującego, która na dzień zawarcia Umowy wynosi 100,00 zł (słownie: sto złotych 00/100) netto miesięcznie.
9. Podstawą zapłaty mediów będą dwie faktury VAT – faktura obejmująca koszty zużycia energii elektrycznej określonej w ust. 2 oraz faktura obejmująca koszty używania pozostałych mediów

– wystawiane przez Wynajmującego do 10 dnia kolejnego miesiąca. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę kosztami zużycia energii elektrycznej po otrzymaniu faktury od podmiotu dostarczającego energię elektryczną.

10. Zmiana wysokości opłat określonych w niniejszym paragrafie, niezależnych od Wynajmującego, nie wymaga formy aneksu i zostaje wprowadzona od 1-go dnia następnego miesiąca po zmianie cen przez dostawców .

### **§ 5 Adaptacja Przedmiotu Najmu**

1. Najemca uprawniony jest do wykonania w Przedmiocie Najmu na własny koszt prac adaptacyjnych zgodnie z projektem i harmonogramem, przedłożonym Wynajmującemu do akceptacji w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy. Akceptacja bądź zastrzeżenia do projektu lub harmonogramu zostaną zgłoszone przez Wynajmującego w terminie 7 dni od daty przedłożenia harmonogramu i projektu Wynajmującemu. Ponadto Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszystkich wymaganych decyzji administracyjnych związanych z adaptacją Przedmiotu Najmu.
2. Prace adaptacyjne będą polegały na wykonaniu przez Najemcę prac niezbędnych do zagospodarowania, jak również na dostosowaniu Przedmiotu Najmu do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, w szczególności poprzez instalację urządzeń wewnętrznych, wyposażenia Przedmiotu Najmu oraz oznakowania zewnętrznego.
3. Najemca zobowiązuje się do wykonania wszelkich prac adaptacyjnych nie później niż w terminie 40 dni liczonych od Daty Przekazania Przedmiotu Najmu. Najemca powiadomi Wynajmującego na piśmie o zakończeniu prac adaptacyjnych.
4. W sytuacji, w której poszczególne prace adaptacyjne nie zostaną wykonane albo zostaną wykonane w sposób odbiegający od uzgodnionej dokumentacji adaptacyjnej, Wynajmujący wyznaczy Najemcy termin na dokonanie stosownych zmian.

### **§ 6 Korzystanie z Przedmiotu Najmu**

1. Najemca oświadcza, iż w Przedmiocie Najmu będzie prowadził salon prasowy (działalność handlowo – gastronomiczną) zgodnie ze złożoną ofertą w postępowaniu nr 2019/01/00380, która stanowi załącznik nr 2 do Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się używać Przedmiot Najmu wyłącznie do prowadzenia działalności określonej w ust. 1. O wszelkich zmianach w zakresie prowadzonej działalności Najemca zobowiązuje się niezwłocznie poinformować Wynajmującego na piśmie. Każda zmiana przedmiotu działalności prowadzonej w Przedmiocie Najmu wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia w Przedmiocie Najmu sprzedaży, co najmniej na 2 h przed planowanym odlotem samolotu i na 0,5 h po odlocie samolotu zgodnie z rozkładem lotów. W przypadku, gdy sklep będzie zamknięty w wyżej wymienionym przedziale czasowym Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo do nałożenia na Najemcę kary umownej w wysokości 1.000,00 zł netto za każdy dzień, w którym sklep nie został otwarty na czas.

4. Najemca jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu przez cały czas trwania Umowy w stanie niepogorszonym, dbać o porządek i czystość lokalu.
5. Najemca jest zobowiązany dokonywać w czasie trwania Umowy we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji Przedmiotu Najmu, napraw i remontów bieżących, zmierzających do utrzymania substancji Przedmiotu Najmu. Jeśli Najemca nie wykona ciężących na nim napraw i remontów w odpowiednim terminie, po uprzednim wystosowaniu pisemnego wezwania do Najemcy, Wynajmujący może wykonać te prace we własnym zakresie, obciążając Najemcę ich kosztami.
6. Najemca po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego na piśmie pod rygorem nieważności, ma prawo dokonywać adaptacji, zmian i niezbędnych ulepszeń Przedmiotu Najmu w celu dostosowania go do prowadzonej działalności. Koszty wszelkich adaptacji, zmian i ulepszeń ponosi w całości Najemca. Koszty te nie podlegają zwrotowi w żadnym przypadku, w tym również po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy, nawet, jeśli na ich wykonanie Wynajmujący wyraził zgodę. Niniejszy zapis ma zastosowanie również do adaptacji zrealizowanych zgodnie z § 5 Umowy.
7. Wszelkie prace konserwacyjno – naprawcze będą wykonywane przez Najemcę zgodnie ze wskazaniami technicznymi i zaleceniami producentów elementów oświetleniowych, instalacyjnych czy też wyposażenia wewnętrznego Przedmiotu Najmu.
8. Najemca nie może oddać w całości lub części Przedmiotu Najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
9. Zamieszczanie reklam, tablic i napisów informacyjnych przez Najemcę zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz Przedmiotu Najmu może nastąpić wyłącznie za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
10. W Przedmiocie Najmu Najemca jest uprawniony do umieszczania informacji handlowej oraz reklam dotyczących wyłącznie świadczonych usług i sprzedawanych towarów.
11. Najemca zobowiązuje się, że prowadzona przez niego działalność będzie zgodna z obowiązującymi przepisami oraz będzie prowadzona na podstawie wymaganych, aktualnych licencji, zezwoleń i koncesji wydanych przez właściwe organy, które Najemca zobowiązuje się okazać Wynajmującemu na jego żądanie. Wynajmujący nie odpowiada za jakiegokolwiek szkody wynikłe z ewentualnego naruszenia przez Najemcę ww. obowiązków.
12. W celu umożliwienia sprawdzenia zgodności z treścią Umowy oraz sposobu korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu, Wynajmujący jest uprawniony do dostępu do Przedmiotu Najmu w godzinach prowadzenia przez Najemcę działalności, a także w czasie wykonywania przez niego w Przedmiocie Umowy innych czynności.
13. Jeżeli w czasie trwania najmu wystąpi awaria, której naprawa leży po stronie Wynajmującego, Najemca powinien o tym bezzwłocznie powiadomić Wynajmującego oraz udostępnić Przedmiot Najmu w celu usunięcia awarii.
14. W przypadku wystąpienia nagłej awarii w czasie nieobecności Najemcy, w szczególności wycieku wody, zalania czy też pożaru, Wynajmujący ma prawo wejść do Przedmiotu Najmu.

15. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe z przyczyn leżących po jego stronie lub osób działających z jego upoważnienia wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim korzystającym z Portu Lotniczego Bydgoszcz S.A. zaistniałe w wyniku realizacji bądź w związku z realizacją obowiązków lub uprawnień Najemcy określonych Umową, i w tym celu powinien posiadać odpowiednie ubezpieczenie, o czym mowa w dalszej części Umowy.
16. Najemca jest zobowiązany do naprawienia wszelkich szkód w Przedmiocie Najmu lub jego wyposażeniu, powstałych w wyniku nieprawidłowego używania lub niedopełnienia innych postanowień Umowy bądź też naruszenia obowiązujących przepisów prawa.
17. Najemca zobowiązany jest poddać szkoleniu świadomości ochrony lotnictwa cywilnego realizowanym w Porcie Lotniczym Bydgoszcz S.A. z zakresu Ochrony Lotnictwa Cywilnego ujętym w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 20.09.2013 r. w sprawie Krajowego Programu Szkolenia w zakresie Ochrony Lotnictwa Cywilnego na swój koszt wszystkie osoby, którymi będzie się posługiwać w zakresie prowadzenia salonu prasowego (działalności handlowo – gastronomicznej) w obrębie Przedmiotu Najmu.
18. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy dostęp do Przedmiotu Najmu z uwzględnieniem postanowień obowiązujących w Porcie Lotniczym Bydgoszcz S.A., regulaminów porządkowych i zarządzeń wewnętrznych w zakresie bezpieczeństwa i ochrony Portu, których Najemca zobowiązuje się przestrzegać.
19. Wynajmujący zobowiązuje się umożliwić Najemcy korzystanie z energii elektrycznej i ciepłej, urządzeń wodno-kanalizacyjnych i sanitarnych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych oraz udostępnić linię telefoniczną.
20. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne przerwy w dostawie energii elektrycznej, centralnego ogrzewania itp., jeżeli wystąpiły one z przyczyn niezależnych od Wynajmującego bądź były efektem awarii. Jednocześnie Wynajmujący zobowiązuje się, że doloży wszelkich starań, aby usunięcie awarii nastąpiło w czasie nie dłuższym niż 24 godziny od momentu jej wystąpienia.
21. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie zgromadzone w Przedmiocie Najmu. W szczególności, Wynajmujący nie odpowiada za szkody wynikłe na skutek włamania do wynajmowanego pomieszczenia i kradzieży lub zniszczenia znajdującego się tam mienia.
22. Odpady Najemca jest zobowiązany segregować, uwzględniając podział na odpady zawierające karton, plastik, szkło oraz pozostałe odpady i wyrzucać do pojemników zbiorczych znajdujących się w wyznaczonym miejscu zgodnie z obowiązującą instrukcją postępowania z odpadami komunalnymi, która stanowi załącznik nr 3 do Umowy.
23. Najemca zobowiązany jest tak eksploatować Przedmiot Najmu by podczas prowadzenia działalności nie dochodziło do powstawania zbędnych i uciążliwych hałasów oraz przykrych zapachów w czasie jego normalnej eksploatacji.
24. Zgodnie z zapisem w ust. 20 niniejszego paragrafu Wynajmujący udostępni Najemcy możliwość korzystania z energii elektrycznej wskazując, iż zabezpieczenie główne przyłącza energetycznego trójfazowego wynosi 16A.



### **§ 7 Zmiana Przedmiotu Najmu**

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wskazania Najemcy lokalu zamiennego położonego na nieruchomości leżącej w obszarze Portu Lotniczego Bydgoszcz S.A., w stosunku do której Wynajmujący dysponuje tytułem prawnym, w sytuacji, gdy w związku z remontem, przebudową, rozbudową lub innego rodzaju pracami prowadzonymi na terenie Portu Lotniczego Bydgoszcz S.A. korzystanie z lokalu stanowiącego Przedmiot Najmu będzie niemożliwe lub znacznie utrudnione, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę
2. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy lokal zdatny do użytku w tym sensie, aby możliwe było rozpoczęcie prowadzenia salonu prasowego (działalności handlowo – gastronomicznej) w lokalu bez konieczności przeprowadzania podstawowych prac remontowych, gdyż standard lokalu nie będzie odbiegał od standardu lokalu poprzedniego w momencie jego pierwotnego wydania Najemcy.
3. W sytuacji określonej w ust. 1 Najemca we własnym zakresie i na własny koszt, w terminie wskazanym przez Wynajmującego opuści dotychczas zajmowany lokal i zajmie lokal wskazany przez Wynajmującego. Lokal wskazany przez Wynajmującego stanie się z dniem jego wydania Najemcy Przedmiotem Najmu w rozumieniu niniejszej Umowy.
4. Wydanie lokalu zamiennego Najemcy zostanie stwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie strony.
5. O konieczności wydania lokalu i przeniesienia salonu prasowego (działalności handlowo – gastronomicznej) prowadzonej przez Najemcę do lokalu zamiennego Wynajmujący poinformuje Najemcę najpóźniej na 1 miesiąc przed planowanym terminem przeniesienia.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione przez Najemcę w związku z koniecznością przeniesienia się do innego lokalu, ani nie obciążają go związane z tym koszty.
7. Najemcy nie przysługują względem Wynajmującego żadne roszczenia związane ze zmianą lokalizacji Przedmiotu Najmu.

### **§ 8 Czas trwania Umowy**

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na okres 36 miesięcy od dnia jej podpisania.
2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia poza innymi przypadkami wskazanymi w treści niniejszej Umowy również w następujących przypadkach:
  - a. Przedmiot Najmu jest używany niezgodnie z jego przeznaczeniem, bądź w sposób naruszający postanowienia niniejszej Umowy lub wymogi przepisów powszechnie obowiązujących, w szczególności w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony sanitarnej i przeciwpożarowej,

- b. Najemca zalega z płatnością Czynszu Najmu lub świadczeń dodatkowych wskazanych w § 3 i § 4 niniejszej Umowy za okres, co najmniej dwóch miesięcy, pomimo wystosowania do niego uprzedniego wezwania do zapłaty zgodnie z art. 687 kodeksu cywilnego,
  - c. gdy Najemca zostanie postawiony w stan likwidacji, ogłoszona zostanie jego upadłość albo faktycznie zaprzestanie działalności w Przedmiocie Najmu,
  - d. gdy Najemca zaprzestanie płacenia swoich zobowiązań, lub gdy do właściwego sądu złożony zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości Najemcy,
  - e. gdy Najemca zmieni zakres działalności prowadzonej przez siebie w Przedmiocie Najmu bez zgody Wynajmującego,
  - f. Najemca nie wniósł kaucji zgodnie z §9 ust. 1 Umowy,
  - g. gdy Najemca zamieszczać będzie bez zgody Wynajmującego jakiegokolwiek reklamy w budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu lub jego sąsiedztwie,
  - h. gdy Najemca zniszczy Przedmiot Najmu, spowoduje pogorszenie jego stanu, w tym w wyniku zaniedbania napraw lub gdy dokona zmian w Przedmiocie Najmu z naruszeniem postanowień Umowy,
  - i. gdy Najemca nie uzyska jakiegokolwiek zezwolenia, koncesji lub licencji niezbędnych do prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu albo, gdy jakiegokolwiek z nich zostanie cofnięte, unieważnione lub wygaśnie,
  - j. gdy Najemca nieterminowo reguluje swe zobowiązania pieniężne wobec Wynajmującego wynikające z Umowy, inne niż Czynsz Najmu, tak, że zsumowane opóźnienia Najemcy w płatnościach za okres kolejnych 6 (sześciu) miesięcy przekraczają 45 (czterdzieści pięć) dni, przy czym Wynajmujący może skorzystać z prawa do rozwiązania Umowy na tej podstawie niezależnie od tego, czy zaistniały okoliczności z pkt. b powyżej,
  - k. Najemca oddał całość lub część Przedmiotu Najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, albo pod jakimkolwiek innym tytułem prawnym,
  - l. Najemca dokonał adaptacji, ulepszeń lub innych zmian w Przedmiocie Umowy bez zgody Wynajmującego,
  - m. Najemca w inny sposób naruszy warunki niniejszej Umowy – po uprzednim wezwaniu Najemcy na piśmie do wykonania zobowiązania lub zaniechania naruszenia w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie.
4. W sytuacji rozwiązania przez Wynajmującego Umowy w trybie natychmiastowym z przyczyn zależnych od Najemcy, przed upływem umówionego terminu jej obowiązywania określonego w § 7 ust. 1 Umowy, Wynajmującemu obciąży Najemcę karą umowną w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn 1/12 gwarantowanej kwoty opłaty rocznej, o której mowa § 3 ust. 1 lit. b i liczby miesięcy pozostałych od dnia rozwiązania Umowy do dnia upływu umówionego terminu obowiązywania Umowy określonego w § 7 ust. 1 Umowy (zaokrąglając liczbę miesięcy w górę do pełnego miesiąca).
5. Oświadczenie o rozwiązaniu Umowy winno być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności i przesłane na adres drugiej Strony listem poleconym lub doręczone drugiej stronie osobiście w jej siedzibie.

## **§ 9 Zabezpieczenie**

1. Najemca wniósł do dnia podpisania Umowy zabezpieczenie należytego jej wykonania w wysokości 3/12 rocznej kwoty opłaty gwarantowanej, o której mowa w § 3 ust. 1 lit. b niniejszej Umowy, to jest w wysokości ..... zł netto. Zabezpieczenie zostało wniesione w formie kaucji pieniężnej. Zabezpieczenie będzie wykorzystane przez Wynajmującego dla pokrycia jego roszczeń wobec Najemcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, a w szczególności roszczeń o zapłatę zaległego Czynszu Najmu, dopłaty wskazanej w § 3 ust. 1 lit. c i d lub opłat za media oraz roszczeń o naprawę szkód powstałych w Przedmiocie Najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, jak również o zapłatę kar umownych.
2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Strony ustalają, iż kwota ta zabezpiecza odtąd wykonanie niniejszej Umowy i podlega rozliczeniu na wskazanych poniżej zasadach.
3. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę jakichkolwiek kwot należnych Wynajmującemu z tytułu niniejszej Umowy, a w szczególności Czynszu Najmu, dopłat lub innych opłat, przysługujących kar umownych lub roszczeń o naprawę szkód w Przedmiocie Najmu, w terminie ich wymagalności, Wynajmujący zaliczy kwotę kaucji na poczet zaspokojenia swoich roszczeń wobec Najemcy do wysokości odpowiadającej niezapłaconym kwotom.
4. W przypadku skorzystania z kaucji, o którym mowa w ust. 3, Najemca zobowiązany jest do jej uzupełnienia do ustalonej wysokości w terminie 7 dni od daty otrzymania powiadomienia o skorzystaniu z kaucji. W przypadku nie uzupełnienia kaucji w wyżej wymienionym terminie, Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. Wynajmujący zwróci Najemcy kwotę nominalną kaucji, pozostałą po wykonaniu uprawnienia z ust. 3 powyżej, na rachunek bankowy Najemcy, w terminie 60 dni od rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy, jednak nie wcześniej niż po wydaniu Przedmiotu Najmu Wynajmującemu.
6. Wszelkie ewentualne koszty związane z ustanowieniem i zwolnieniem zabezpieczeń, ponosi Najemca.

## **§ 10 Ubezpieczenie**

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt ubezpieczy wyposażenie Przedmiotu Najmu, jak i wszelkiego mienia wniesionego na jego teren od ognia i innych zdarzeń losowych a także od wszelkich ryzyk w tym od kradzieży, rabunku, wydostania się wody lub innych cieczy lub pary z urządzeń wodno-kanalizacyjnych lub technologicznych na kwotę nie mniejszą niż 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy 00/100 złotych) oraz wykupi ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez siebie działalności w tym z tytułu realizacji przedmiotu niniejszej Umowy, z sumą gwarancyjną nie niższą niż 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy 00/100 złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia. Poświadczony za zgodność z oryginałem odpis polisy ubezpieczeniowej oraz dowód opłacenia składki ubezpieczeniowej stanowią załączniki do niniejszej Umowy.

2. Zakres zawartego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej winien obejmować odpowiedzialność cywilną deliktową i kontraktową. Ubezpieczenie musi obejmować swoim zakresem odpowiedzialność Najemcy wobec Wynajmującego oraz osób lub podmiotów trzecich za szkody osobowe rzeczowe oraz utracone korzyści w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą w Przedmiocie Najmu.
3. Najemca zobowiązany jest przez cały okres realizacji niniejszej Umowy utrzymywać ubezpieczenia o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, z kwotami ubezpieczenia określonymi w tym postanowieniu. W przypadku umowy ubezpieczenia na czas oznaczony, której koniec okresu ubezpieczenia przypada na okres realizacji niniejszej Umowy, Najemca obowiązany jest do przedłużenia ubezpieczenia co najmniej w takim samym zakresie jak wskazany w niniejszym paragrafie lub zawarcia nowej umowy ubezpieczenia na tożsamy warunkach i przedstawienia Wynajmującemu dokumentu potwierdzającego zawarcie przedmiotowej umowy, wraz z potwierdzeniem zapłaty składek ubezpieczeniowych.
4. Najemca gwarantuje Wynajmującemu, że osoby i podmioty trzecie nie będą dochodzić od Wynajmującego naprawienia szkody, jakiej doznały w związku z prowadzeniem salonu prasowego (działalności handlowo – gastronomicznej) w Przedmiocie Najmu .

#### **§ 11 Zwrot Przedmiotu Najmu**

1. W sytuacji rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Najemca zobowiązany jest do:
  - a. powiadomienia Wynajmującego o przygotowaniu Przedmiotu Najmu do odbioru nie później niż 7 dni przed datą opuszczenia powierzchni,
  - b. pozostawienia wynajmowanej powierzchni do dyspozycji Wynajmującego w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z jego prawidłowej eksploatacji zgodnej z przeznaczeniem, o którym mowa w niniejszej Umowie,
  - c. zwolnienia Przedmiotu Najmu nie później niż w dniu rozwiązania Umowy.
2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca zobowiązany jest do usunięcia na własny koszt wszelkich adaptacji i ulepszeń dokonanych przez niego w wynajmowanym lokalu, za wyjątkiem adaptacji i ulepszeń dokonanych za pisemną zgodą Wynajmującego, a także do naprawienia szkód wynikających z ich dokonania.
3. Najemca zawiadomi Wynajmującego, z wyprzedzeniem, co najmniej 7 (siedmiu) dni, o dacie i godzinie, w której zamierza opuścić Przedmiot Najmu, w celu uzgodnienia ostatecznego terminu przekazania. Przekazanie Przedmiotu Najmu następuje z udziałem Najemcy oraz Wynajmującego lub jego uprawnionego przedstawiciela i jest udokumentowane Protokołem Przekazania, w którym stosownie do okoliczności Wynajmujący ustali zakres ewentualnych napraw dotyczących szkód przekraczających normalne zużycie Przedmiotu Najmu. Koszty ich napraw obciążają Najemcę.
4. W chwili zwrotu Przedmiotu Najmu powinien być całkowicie opróżniony z przedmiotów należących do Najemcy. Wszelkie przedmioty, pozostawione przez Najemcę mogą zostać usunięte przez Wynajmującego na koszt i ryzyko Najemcy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia powstałe w związku z usuwaniem przedmiotów Najemcy.

5. W przypadku opóźnienia w wydaniu Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej naliczonej w wysokości 2/12 rocznej opłaty gwarantowanej za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy opóźnienia. Jeśli szkoda przewyższa wysokość kary umownej Wynajmujący może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych. Ponadto, Najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłat z tytułu świadczeń dodatkowych wg zasad określonych w Umowie.

### **§ 12 Klauzula poufności**

1. Strony Umowy zobowiązują się do nieujawniania wszelkich postanowień niniejszej Umowy oraz informacji uzyskanych od drugiej Strony Umowy podczas procedury prowadzącej do zawarcia przedmiotowej Umowy, jak i w trakcie jej realizacji, zarówno w czasie obowiązywania Umowy, jak i po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu. Nie uważa się za naruszenie postanowień Umowy dotyczących zachowania poufności, wypełnienie przez każdą ze Stron jej obowiązków wynikających z przepisów prawa w zakresie udostępnienia informacji sądom, organom administracji publicznej lub organom Stron na ich żądanie albo instytucjom bankowym, doradcom prawnym i podatkowym.
2. Strony zobowiązane są poinformować o przedmiotowej klauzuli poufności swoich pracowników, którzy mogą mieć dostęp do wskazanych w niniejszym paragrafie informacji. Strona, której pracownik dopuścił się ujawnienia danych i informacji wskazanych w ust. 1 ponosi odpowiedzialność za czyny swojego pracownika jak za swoje własne.

### **§ 13 Kary umowne**

1. Kary umowne przewidziane w Umowie płatne są w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania do ich zapłaty przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w wezwaniu.
2. W każdym przypadku, gdy Umowa przewiduje karę umowną, Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

### **§ 14 Postanowienia końcowe**

1. Najemca nie może wykonać cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory powstałe w związku z realizacją niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądów powszechnych, właściwych miejscowo dla Wynajmującego.
5. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Lokalizacja Przedmiotu Najmu
2. Załącznik nr 2 – Oferta Najemcy złożona w ramach postępowania nr 2019/01/00380
3. Zarządzenie Prezesa Portu Lotniczego Bydgoszcz S.A. wprowadzające do stosowania „Instrukcję postępowania z odpadami komunalnymi i gromadzonymi selektywnie wytwarzanymi w Porcie Lotniczym Bydgoszcz S.A.

Wynajmujący

Najemca

Załącznik nr 1 – Lokalizacja Przedmiotu Najmu

