

**ZAŁĄCZNIK NR 2 - Wzór Umowy Najmu powierzchni do prowadzenia działalności
gastronomicznej**

Umowa Najmu nr 2022/09/00042

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 139 532 652,00 zł, wpłaconym w całości, reprezentowaną przez:

1. –

zwaną w dalszej treści Umowy „**Wynajmującym**”

a

.....

reprezentowaną przez:

1.

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 Portu Lotniczego Bydgoszcz S.A., 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 układowe, upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne, lub inne postępowanie sądowe, administracyjne, arbitrażowe, którego jest on uczestnikiem, i które mogłoby 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 do jej zawarcia, w szczególności Najemca posiada świadomość stopnia zużycia Przedmiotu Najmu, oraz konieczności dokonania jego dostosowania, odświeżenia, aranżacji i umeblowania w zakresie przystosowania do prowadzonej przez Najemcę działalności.
 - d. dokonał oceny ryzyka związanego z zawarciem Umowy. Wynajmujący w żadnym przypadku nie gwarantuje osiągnięcia przez Najemcę spodziewanego obrotu ani liczby klientów, a zawarta w Załączniku nr 5 do Ogłoszenia prognoza ruchu lotniczego stanowi jedynie wstępną prognozę służącą pomocniczo do sporządzenia Oferty i jej nieosiągnięcie nie może stanowić podstawy jakichkolwiek roszczeń ze strony Najemcy.
 - e. posiada środki techniczne i finansowe konieczne dla wywiązania się ze zobowiązań wynikających z Umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy, który nie jest mikroprzedsiębiorcą, małym przedsiębiorcą ani średnim przedsiębiorcą w rozumieniu Załącznika do Rozporządzenia Komisji UE nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. U. UE L 187 z dnia 26 czerwca 2014r.) .

§ 2 Przedmiot Najmu

1. Na warunkach określonych w Umowie Wynajmujący oddaje Najemcy do korzystania powierzchnię 110 m², znajdującą się w części zastrzeżonej lotniska Bydgoszcz – budynek Terminala - hala odlotów międzynarodowych schengen, w której skład wchodzi 40 m² powierzchni baru oraz 70 m² sali konsumpcyjnej, zgodnie z lokalizacją przedstawioną w załączniku nr 1 do Umowy (Przedmiot Najmu), a Najemca niniejszym przyjmuje Przedmiot Najmu na zasadach określonych Umową i zobowiązuje się uruchomić w Przedmiocie Najmu działalność o charakterze gastronomicznym zgodnie z ofertą przedstawioną w toku postępowania nr 2022/09/00037 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 dnia (Data Przekazania).
3. Najemca jest zobowiązany do uruchomienia w Przedmiocie Najmu działalności o charakterze gastronomicznym, zgodnie z ofertą przedstawioną w postępowaniu nr 2022/09/00037, najpóźniej w terminie 60 dni od dnia przekazania Przedmiotu Najmu.
4. Najemca jest zobowiązany do wykonania w Przedmiocie Najmu aranżacji wnętrza, umeblowania i dokonania wszelkich innych czynności niezbędnych do dostosowania danego lokalu do prowadzonej w nim zgodnie z Umową działalności (adaptacje), na swój koszt

i ryzyko. Proces uzgodnienia (uzyskania akceptacji Wynajmującego) i przeprowadzenia adaptacji został uregulowany w §5 Umowy.

5. 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.
6. Odpłatność z tytułu Czynszu Najmu oraz opłat, o których mowa w § 3 - § 4 Umowy, rozpoczyna się po upływie 60 dni kalendarzowych od Daty Przekazania Przedmiotu Najmu lub od rzeczywistej daty uruchomienia działalności jeśli uruchomienie nastąpiło przed upływem 60 dni kalendarzowych od daty przekazania Przedmiotu Najmu, o której mowa odpowiednio w ust. 2 lub 5 niniejszego paragrafu.
7. Najemca, który prowadzić będzie w ramach niniejszej Umowy działalność o charakterze gastronomicznej, o której mowa w § 2 ust. 1, równocześnie będzie odpowiedzialny za obsługę pomieszczenia Lounge, przeznaczonego dla pasażerów korzystających z programów lojalnościowych przewoźników.
8. Obsługa pasażerów w pomieszczeniu, o którym mowa w ust. 7 powyżej odbywać się będzie zgodnie ze standardami przewoźników, które będą aktualizowane przez Wynajmującego.

§ 3 Czynsz Najmu

1. Z tytułu Najmu powierzchni Najemca zobowiązany jest do zapłaty Czynszu Najmu zgodnie ze złożoną ofertą w postępowaniu ofertowym, sprawa nr 2022/09/00037 w następujący sposób i w następującej wysokości :
 - a. za każdy miesiąc obowiązywania Umowy Czynsz Obrotowy, który 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:
 - % - działalność gastronomiczna,
 - % - produkty alkoholowe.
 - b. Wartość rocznego Czynszu Gwarantowanego, za całą powierzchnię objętą Przedmiotem Najmu, za każdy rok trwania Umowy wynosi zł (słownie: 00/100) netto i jest równa wartości złożonej w ofercie stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej Umowy, za rok 2022,
 - c. Strony ustalają, że w pierwszym roku trwania Umowy, suma Czynszu Obrotowego, o którym mowa w lit. a powyżej, w roku kalendarzowym 2022 nie może być niższa niż iloczyn $\frac{1}{12}$ rocznego czynszu Gwarantowanego i liczby miesięcy liczonej od daty określonej w ust. 6 paragrafu 2. W sytuacji, jeśli suma Czynszu Obrotowego za rok 2022 będzie niższa niż wskazany powyżej iloczyn, Najemca dopłaci Wynajmującemu różnicę pomiędzy iloczynem $\frac{1}{12}$ rocznego Czynszu Gwarantowanego i liczby

miesiący liczonej od daty określonej w ust. 6 §2 do końca 2022 r. a sumą Czynszu Obrotowego, o którym mowa w lit. a powyżej.

- d. W przypadku, gdy suma Czynszu Obrotowego, o którym mowa w lit a, za lata następne, po roku 2022, będzie niższa niż iloczyn 1/12 rocznego Czynszu Gwarantowanego i liczby miesięcy najmu w danym roku kalendarzowego, Najemca dopłaci Wynajmującemu różnicę pomiędzy iloczynem 1/12 rocznego Czynszu Gwarantowanego i liczby miesięcy najmu w danym roku kalendarzowym a sumą Czynszu Obrotowego, 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 Obrotowego - prowizji od obrotu roku poprzedniego wpłaconych przez Najemcę oraz przy uwzględnieniu dokumentacji, o której mowa w ust. 3.
3. Najemca zobowiązuje się do 5. 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),
4. W przypadku niedostarczenia Wynajmującemu raportu przychodów ze sprzedaży za poprzedni miesiąc, stanowiącego podstawę do ustalenia wysokości Czynszu Obrotowego, Wynajmujący zostanie obciążony za dany miesiąc trzykrotnością 1/12 rocznego Czynszu Gwarantowanego.
5. W przypadku, gdy Najemca dwukrotnie w ciągu jednego roku kalendarzowego obowiązywania Umowy nie dostarczy raportu przychodów ze sprzedaży za poprzedni miesiąc, stanowiącego 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 rocznego czynszu Gwarantowanego 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, w szczególności Czynszu Obrotowego i opłat określonych w Umowie.
7. Podstawą zapłaty Czynszu Najmu będą faktury VAT wystawione przez Wynajmującego w oparciu o zasady określone w ust. 1-4 niniejszego paragrafu, płatne w terminie 14 dni od wystawienia faktury.

8. Począwszy od roku 2023 wysokość rocznego Czynszu Gwarantowanego 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. 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 Najemcy 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. Strony zgodnie ustalają, że na dzień zawarcia niniejszej umowy koszt obsługi jednego pasażera korzystającego z pomieszczenia, o którym mowa w § 2 ust. 7 zgodnie z wytycznymi przewoźnika wynosi 40,00 zł (słownie: czterdzieści złotych i 00/100). Zmiana wysokości kwoty nie wymaga formy aneksu zostanie zmieniona na wniosek przewoźnika i przekazana w formie pisemnej Najemcy. Najemca będzie obciążał tym kosztem Wynajmującego na koniec miesiąca na podstawie zestawienia ilości osób uprawnionych do korzystania, które stanowić będzie załącznik do wystawianej faktury. Zestawienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim Najemca zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu na piśmie lub w formie poczty elektronicznej najpóźniej do 5. dnia każdego miesiąca
2. Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami mediów za każdy miesiąc, według zasad określonych w niniejszym paragrafie.
3. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą naliczaną miesięcznie za pobór energii elektrycznej dostarczanej do powierzchni najmu określonej w § 2 Umowy zgodnie ze wskazaniami licznika, wg stawek obowiązujących w cenniku podmiotu dostarczającego energię elektryczną.
4. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą naliczaną miesięcznie za pobór energii cieplnej dostarczanej do powierzchni najmu określonego w § 2 Umowy, zgodnie ze stawką obowiązującą u Wynajmującego, która na dzień zawarcia Umowy wynosi 6,00 zł (słownie: sześć złotych i 00/100) netto za 1 m².

5. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę kwotą za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, zgodnie ze wskazaniami licznika, wg obowiązującej taryfy, uchwalonej uchwałą Rady Miasta Bydgoszcz w sprawie zatwierdzania 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 i 77/100) netto za odprowadzanie ścieków 4,88 zł (słownie: cztery złote i 88/100) netto, co daje łączny koszt w wysokości 9,65 zł (słownie: dziewięć złotych i 65/100) netto, za 1 m³.
6. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą za podgrzanie wody zgodnie ze wskazaniami licznika ciepłej wody. Koszt podgrzania 1 m³ wody na dzień zawarcia Umowy wynosi 10,00 zł (słownie: dziesięć złotych i 00/100) netto.
7. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą za korzystanie z klimatyzacji i wentylacji zgodnie ze stawką obowiązującą u Wynajmującego, która na dzień zawarcia Umowy wynosi 3,60 zł (słownie: trzy złote i 60/100) netto za 1 m².
8. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą za konserwację sieci elektro-energetycznej zgodnie ze stawką obowiązującą u Wynajmującego, która na dzień zawarcia Umowy wynosi 3,00 zł (słownie: trzy złote 00/100) netto za 1 m².
9. Koszt wywozu odpadów komunalnych będzie ustalony zgodnie z obowiązującą stawką u Wynajmującego, która na dzień zawarcia Umowy wynosi 250,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt złotych i 00/100) netto miesięcznie .
10. 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.
11. Zmiana wysokości opłat określonych w niniejszym paragrafie, niezależnych od Wynajmującego, nie wymaga formy aneksu i zostaje wprowadzona od 1. dnia następnego miesiąca po zmianie cen przez dostawców .

§ 5 Adaptacja Przedmiotu Najmu

1. Najemca uprawniony jest do wykonania w Przedmiocie Najmu na własny koszt i ryzyko prac adaptacyjnych zgodnie z projektem i harmonogramem, przedłożonym Wynajmującemu do akceptacji w terminie 21 dni od daty zawarcia Umowy. Akceptacja bądź zastrzeżenia do projektu lub harmonogramu zostaną zgłoszone przez Wynajmującego w terminie 10 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 jego zagospodarowania, jak również na dostosowaniu Przedmiotu Najmu do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, w szczególności poprzez instalację urządzeń wewnętrznych, wyposażenia Przedmiotu Najmu oraz oznakowanie zewnętrzne.

3. Najemca zobowiązuje się do wykonania wszelkich prac adaptacyjnych nie później niż w terminie 60 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 działalność gospodarczą o charakterze lokalu gastronomicznego, zgodnie ze złożoną ofertą w postępowaniu nr 2022/09/00037, 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 w czasie trwania każdej odprawy pasażerskiej. W przypadku, gdy lokal gastronomiczny będzie zamknięty po rozpoczęciu odprawy lub zostanie zamknięty przed zakończeniem odprawy pasażerskiej Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo do nałożenia na Najemcę kary umownej w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc i 00/100 złotych) netto za każdy dzień, w którym powierzchnia gastronomiczna nie zostanie otwarta na czas.
4. Najemca jest zobowiązany do prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu zgodnie z kryteriami jakościowymi:
 - a. Przesyłanie raportów kontroli „tajemniczego klienta” raz na pół roku.
 - b. Unifikacja ubioru pracowników min. przez zastosowanie umundurowania/strojów służbowych.
5. Za każde naruszenie kryteriów jakościowych wymienionych w ust. 4 niniejszego paragrafu Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo do nałożenia na Najemcę kary umownej w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc i 00/100 złotych) netto.
6. Najemca jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu przez cały czas trwania Umowy w stanie niepogorszonym, dbać o porządek i czystość lokalu.
7. 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.

8. Najemca po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego na piśmie pod rygorem nieważności, ma prawo dokonywać dalszych adaptacji, zmian i niezbędnych ulepszeń Przedmiotu Najmu w celu dostosowania go do prowadzonej działalności.
9. Koszty wszelkich adaptacji, zmian i ulepszeń, zarówno tych wykonanych zgodnie z §5 Umowy, jak i zapisami niniejszego paragrafu, 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.
10. Wszelkie prace konserwacyjno – naprawcze będą wykonywane przez Najemcę zgodnie ze wskazaniami technicznymi i zaleceniami producentów elementów oświetleniowych, instalacyjnych czy też wyposażenia wewnętrznego Przedmiotu Najmu.
11. Najemca nie może oddać w całości lub części Przedmiotu Najmu podmiotowi lub osobie trzeciej do bezpłatnego lub odpłatnego używania.
12. 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, z zastrzeżeniem postanowień ust. 13.
13. W Przedmiocie Najmu Najemca jest uprawniony do umieszczania informacji handlowej oraz reklam dotyczących wyłącznie świadczonych usług i sprzedawanych towarów.
14. 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.
15. W celu umożliwienia sprawdzenia zgodności z treścią Umowy sposobu korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Umowy, 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.
16. 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.
17. W przypadku wystąpienia nagłej awarii w czasie nieobecności Najemcy, w szczególności wycieku wody, zalania czy też pożaru, Wynajmujący ma prawo wejść do Przedmiotu Najmu.
18. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone przez niego bądź przez osoby działające z jego upoważnienia lub na jego rzecz Wynajmującemu lub osobom trzecim korzystającym z Portu Lotniczego Bydgoszcz S.A., powstałe 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.
19. 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.

20. Najemca zobowiązany jest poddać się szkoleniu świadomości ochrony lotnictwa cywilnego realizowanym w Porcie Lotniczym Bydgoszcz S.A., z zakresu Ochrony Lotnictwa Cywilnego ujętym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 26 lipca 2021 r. w sprawie Krajowego Programu Szkolenia w zakresie Ochrony Lotnictwa Cywilnego na swój koszt. Przedmiotowy obowiązek dotyczy wszystkich osób, którymi Najemca będzie się posługiwał w zakresie prowadzenia działalności w obrębie Przedmiotu Najmu.
21. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy dostęp do Przedmiotu Najmu z uwzględnieniem postanowień obowiązujących w Porcie Lotniczym Bydgoszcz S.A. regulaminów porządkowych, instrukcji i zarządzeń wewnętrznych w zakresie bezpieczeństwa i ochrony Portu Lotniczego Bydgoszcz, których Najemca zobowiązuje się przestrzegać.
22. Wynajmujący zobowiązuje się umożliwić Najemcy korzystanie z energii elektrycznej i ciepłej, urządzeń wodno-kanalizacyjnych i sanitarnych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych oraz udostępnić linię telefoniczną .
23. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne przerwy w dostawie energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, wody 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.
24. 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.
25. Odpady Najemca jest zobowiązany segregować, uwzględniając podział na odpady zawierające szkło, metal i tworzywa sztuczne, papier, bio oraz odpady zmieszane 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. Inne odpady pochodzące z działalności punktu gastronomicznego np.; 16 03 80, produkty spożywcze przeterminowane lub nieprzydatne do spożycia, odpady niebezpieczne Najemca zobowiązany jest przechowywać na swój koszt, jak również zorganizować na swój koszt ich wywóz i utylizację.
26. Najemca odpowiada za wszelkie szkody spowodowane przez niewłaściwe użytkowanie urządzeń kanalizacji ściekowej lub przekraczanie dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczeń, które mogą być obecne w składzie ścieków przemysłowych wprowadzanych do urządzeń kanalizacyjnych.
27. Najemcę 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.
28. Zgodnie z zapisem w ust. 22 niniejszego paragrafu Wynajmujący udostępni Najemcy możliwość korzystania z energii elektrycznej wskazując, iż moc przyłącza energetycznego wynosi maksymalnie 50 kW.

§ 7 Czas trwania Umowy

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na okres 60 miesięcy od dnia jej podpisania przez Strony.
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 lub świadczeń dodatkowych wskazanych w § 3 i § 4 niniejszej Umowy za okres, co najmniej dwóch miesięcy, pomimo wystosowania do niego uprzedniego pismem 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. gdy Najemca zamieszczać będzie bez zgody Wynajmującego jakiegokolwiek reklamy w budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu lub jego sąsiedztwie,
 - g. 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,
 - h. 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,
 - i. gdy Najemca nieterminowo reguluje swe zobowiązania pieniężne wobec Wynajmującego wynikające z Umowy, inne niż Czynsz Obrotowy 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. c powyżej,
 - j. Najemca oddał całość lub część Przedmiotu Najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, albo pod jakimkolwiek innym tytułem prawnym,
 - k. Najemca dokonał adaptacji, ulepszeń lub innych zmian w Przedmiocie Umowy bez zgody Wynajmującego,

- I. 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.
3. 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 kwoty rocznego Czynszu Gwarantowanego, o którym 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).
4. Oświadczenie o rozwiązaniu Umowy winno być sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności i przesłane na adres drugiej Strony listem poleconym, przesyłką kurierską lub doręczone osobiście w siedzibie Strony.

§ 8 Zabezpieczenie

1. Najemca wniósł do dnia podpisania Umowy zabezpieczenie należytego jej wykonania w wysokości 3/12 kwoty rocznego Czynszu Gwarantowanego, o której mowa w § 3 ust. 1 lit. b niniejszej Umowy, to jest w wysokości zł brutto. 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 § 8 ust. 4 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 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 uprawnień 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. Na podstawie art. 670 k.c. Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do Przedmiotu Najmu. Wynajmujący ma prawo sprzeciwić się usunięciu z Przedmiotu Najmu rzeczy obciążonej zastawem ustawowym i zatrzymać je dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony w inny sposób.
7. Najemca na własny koszt złoży w formie aktu notarialnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego z tytułu:
 - a. zapłaty Czynszu Najmu, dopłat i opłat eksploatacyjnych do maksymalnej kwoty wynoszącej nie mniej niż 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy i 00/100 złotych).
 - b. wydania nieruchomości w terminie 14 dni od dnia ustania stosunku najmu.
8. Niniejsza Umowa dochodzi do skutku pod warunkiem wykonania przez Najemcę postanowień ust. 1 i 8 niniejszego paragrafu. Niewykonanie przez Najemcę , któregośkolwiek z powyższych obowiązków zgodnie z zapisami Umowy oznacza, że Umowa nie została skutecznie zawarta i nie nabiera mocy prawnej.

§ 9 Ubezpieczenie

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt ubezpieczy wyposażenie Przedmiotu Najmu, jak i wszelkiego mienia wniesionego na teren Przedmiotu Najmu od ognia i innych zdarzeń losowych a także od wszelkich ryzyk w tym od kradzieży, rabunku, zdarzeń losowych, wydostania się wody lub innej cieczy lub pary z urządzeń wodno-kanalizacyjnych lub technologicznych na kwotę nie mniejszą niż 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion 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 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów 00/100 złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia. Poświadczony za zgodność z oryginałem odpis polisy ubezpieczeniowej oraz dowód opłacenia składki ubezpieczeniowej Najemca 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 sposób 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 działalności w Przedmiocie Najmu .

§ 10 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 lub wygaśnięcia Umowy.
2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie wynikającym z przeprowadzonych przez Najemcę adaptacji lub ulepszeń, na które uzyskał zgodę Wynajmującego, z uwzględnieniem zwykłego zużycia wynikającego z jego normalnej eksploatacji. Najemcy przysługuje prawo zabrania z Przedmiotu Najmu wyłącznie tych elementów wyposażenia, które do Przedmiotu Najmu wprowadził Najemca i które dają się odłączyć bez uszkodzenia innych części Przedmiotu Najmu. Pozostałe elementy, adaptacje stają się własnością Wynajmującego bez wynagrodzenia ani odszkodowania dla Najemcy.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, dokonane przez Najemcę adaptacje lub inne zmiany w Przedmiocie Najmu, na które nie uzyskał zgody Wynajmującego, zostaną zgodnie z wolą Wynajmującego bądź usunięte przez Najemcę na jego koszt i ryzyko bądź przejdą na własność Wynajmującego bez prawa Najemcy do jakiegokolwiek wynagrodzenia czy też odszkodowania z tego tytułu. Najemca jest również odpowiedzialny za usunięcie szkód powstałych w związku z dokonanymi bez zgody Wynajmującego adaptacjami czy też innymi zmianami w Przedmiocie Najmu.
4. 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.
5. W chwili zwrotu Przedmiot Najmu powinien być całkowicie opróżniony z przedmiotów należących do Najemcy, przy uwzględnieniu zapisów ust. 2 powyżej. Wszelkie przedmioty, pozostawione przez Najemcę mogą zostać usunięte i przeniesione w inne miejsce przez Wynajmującego na koszt i ryzyko Najemcy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia powstałe w związku z usuwaniem przedmiotów Najemcy. Jeżeli przedmioty nie

zostaną odebrane przez Najemcę w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, jednakże nie krótszym niż 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę pisemnego wezwania, po upływie tego terminu zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 k.c.

6. Pozostawienie wynajmowanej powierzchni do dyspozycji Wynajmującego nastąpi na podstawie Protokołu Przekazania, podpisanego przez obie Strony niniejszej Umowy bądź jednostronnie przez Wynajmującego w przypadku nieuzasadnionej odmowy złożenia podpisu przez Najemcę albo w przypadku jego nieusprawiedliwionej nieobecności.
7. 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.

§ 11 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.

§ 12 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.

§ 13 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. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
6. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – lokalizacja Przedmiotu Umowy
2. Załącznik nr 2 – oferta najemcy złożona w ramach postępowania nr 2022/09/00037
3. Załącznik nr 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.”
4. Załącznik nr 4 - Klauzula RODO

Wynajmujący

Najemca

.....

.....