

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

nr 2024/10/00109

Zawarta w Białych Błotach dnia _____ roku pomiędzy:

Portem Lotniczym Bydgoszcz S.A.

z siedzibą w Białych Błotach, ul. Paderewskiego 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 5540309229, BDO 000035281, o kapitale zakładowym w kwocie 88 550 675,00 zł, wpłaconym w całości:

reprezentowaną przez:

1. Monikę Mejsner-Hermelin – Prezesa Zarządu,

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

a

.....

.....

reprezentowaną przez:

1.

2.

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 878/9 Białe Błota Ob. 8A11, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW nr BY1B/00056745/8.
2. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1, wolny jest od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z Umowy. Ponadto Wynajmujący oświadcza, iż nie istnieją jakiegokolwiek przeszkody faktyczne czy prawne uniemożliwiające Najemcy korzystanie z Przedmiotu Najmu zgodnie z przeznaczeniem.
3. 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 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.
4. 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 lokal nr 1/41A o powierzchni 34,8 m², znajdujący się w hali głównej Terminala oraz lokal nr 1/2A o powierzchni 9,76 m² (powierzchnia magazynowa), zgodnie z lokalizacją przedstawioną w Załączniku nr 1 do Umowy (Lokalizacja Przedmiotu Najmu) o łącznym metrażu 44,56 m², a Najemca niniejszym przyjmuje Przedmiot Najmu na zasadach określonych Umową i zobowiązuje się uruchomić w Przedmiocie Najmu salon prasowy (działalność handlowo-usługowa) oraz płacić Wynajmującemu Czynnosc oraz inne Opłaty przewidziane w Umowie.
2. Przekazanie Przedmiotu Najmu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie do 14 dni od daty zawarcia Umowy (Data Przekazania).

3. Najemca jest zobowiązany do uruchomienia w Przedmiocie Najmu salonu prasowego (działalność handlowo-usługowa), zgodnie z ofertą przedstawioną w postępowaniu nr 2024/10/00007, najpóźniej w terminie 45 dni od dnia przekazania Przedmiotu Najmu.
4. W przypadku, gdy Najemca, pomimo powiadomienia przez Wynajmującego o planowanej Dacie Przekazania, nie stawia 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. Najemca jest zobowiązany do wykonania w Przedmiocie Najmu aranżacji wnętrza, umeblowania i dokonania wszelkich innych czynności, niezbędnych do dostosowania danego lokali 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.
6. Odpłatność z tytułu Czynszu Najmu oraz opłat, o których mowa w § 3 - § 4 Umowy, rozpoczyna się po upływie 45 dni kalendarzowych od Daty Przekazania Przedmiotu Najmu lub od rzeczywistej daty uruchomienia działalności jeśli uruchomienie nastąpiło przed upływem 45 dni kalendarzowych od Daty Przekazania Przedmiotu Najmu, o której mowa odpowiednio w ust. 3 niniejszego paragrafu.

§ 3 Czynsz najmu i inne Opłaty

1. Z tytułu najmu lokali Najemca zobowiązany jest do zapłaty Czynszu Najmu zgodnie ze złożoną ofertą
w postępowaniu ofertowym sprawa nr 2024/10/00007 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:
 - ... % prasa,
 - ... % wyroby tytoniowe,
 - ... % bilety MZK oraz karty pre-paid,
 - ... % produkty gastronomiczne,
 - ... % pozostałe artykuły.
 - 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 2025,
 - c. Strony ustalają, że w pierwszym roku trwania Umowy (to jest w roku kalendarzowym), suma Czynszu Obrotowego, o którym mowa w lit. a powyżej, nie może być niższa niż iloczyn 1/12 rocznego Czynszu Gwarantowanego i liczby miesięcy liczonej od daty określonej w ust. 6 paragrafu 2 do końca danego roku kalendarzowego. W sytuacji jeśli suma Czynszu Obrotowego za rok 2025 będzie niższa niż wskazany powyżej iloczyn,

Najemca dopłaci Wynajmującemu różnicę pomiędzy iloczynem 1/12 rocznego Czynszu Gwarantowanego i liczby miesięcy liczonej od daty określonej w ust. 6 §2 do końca 2025 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 2025, 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. 4.
3. Strony wskazują, iż na gruncie niniejszej Umowy jako Czynsz Najmu rozumieją zarówno Czynsz Obrotowy, jak i Czynsz Gwarantowany.
4. Najemca zobowiązuje się do 7. (siódmego) dnia każdego miesiąca dostarczyć Wynajmującemu na piśmie lub w formie elektronicznej (na adres email: k.dalhmnn@bzg.aero oraz t.reszka@bzg.aero) dokumentację umożliwiającą ustalenie przez Wynajmującego wysokości Czynszu Obrotowego należnego za miesiąc poprzedni (raport przychodów ze sprzedaży), obejmującą w szczególności:
 - a. pisemne sprawozdanie, wg kategorii określonych w ust. 1, o wartości obrotu netto, tj. o wartości przychodów bez należnego podatku VAT (Załącznik nr 2), z tytułu działalności gospodarczej prowadzonej w Przedmiocie Najmu, podpisane przez osobę lub osoby uprawnione do reprezentacji i zaciągania zobowiązań w imieniu Najemcy oraz
 - b. kopie dokumentów dotyczących wysokości ww. przychodów (w tym kopii raportów z kas fiskalnych).
5. 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 Czynszu Gwarantowanego, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego 3-dniowego terminu na uzupełnienie brakującego raportu o przychodach.
6. 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. 5, 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 Czynszu Gwarantowanego obowiązującego w dacie doręczenia Najemcy oświadczenia o rozwiązaniu Umowy.

7. 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.
8. Podstawą zapłaty Czynszu Najmu i opłat określonych powyżej będą faktury VAT wystawiane przez Wynajmującego w oparciu o zasady określone w niniejszym paragrafie.
9. Począwszy od roku 2026 wysokość 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. 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.
10. Ustalony Czynsz Najmu, dopłaty 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 i opłat określonych w § 4 są płatne w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na konto Wynajmującego wskazane na fakturze.
11. Najemca wyraża zgodę na przysyłanie faktur, duplikatów tych faktur oraz ich faktur korygujących w formie elektronicznej (PDF). Faktury w formie elektronicznej będą przysyłane przez Wynajmującego z domeny bzg.aero na adres e-mail Najemcy:
W przypadku zmiany przez którąkolwiek ze Stron adresu e-mail, strona zmieniająca adres jest obowiązana do poinformowania pisemnie drugiej Strony, nie później niż 7 dni przed dniem zmiany.
12. Wynajmujący gwarantuje autentyczność pochodzenia i integralność treści przekazywanych faktur w formie elektronicznej (PDF) z domeny bzg.aero.
13. Najemca zobowiązuje się przyjmować faktury, o których mowa w ust. 11 w formie papierowej w przypadku wystąpienia problemów technicznych lub formalnych uniemożliwiających przysyłanie faktur elektronicznych.

§ 4 Inne opłaty

1. Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami mediów i opłat eksploatacyjnych 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 zgodnie ze wskazaniami podliczników, wg stawek obowiązujących w cenniku podmiotu dostarczającego energię elektryczną. Najemca zainstaluje we własnym zakresie i na swój koszt podliczniki w pomieszczeniu nr 1/2A.
3. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą naliczaną miesięcznie za pobór energii cieplnej dostarczanej do powierzchni najmu zgodnie ze stawką obowiązującą u Wynajmującego, która na dzień zawarcia Umowy wynosi 5,00 zł (słownie: pięć złotych 00/100) netto za 1 m².
4. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, zgodnie ze wskazaniami podlicznika, powiększoną o stosowną część opłaty abonamentowej 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 5,99 zł (słownie: pięć złotych 99/100) netto za odprowadzanie ścieków 7,13 zł (słownie: siedem złotych 13/100) netto, co daje łączny koszt w wysokości 13,12 zł (słownie: trzynaście złotych 12/100) netto za 1 m³.

5. 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 m².
6. Koszt wywozu odpadów będzie naliczany od ilości miejsc konsumpcyjnych w części restauracyjnej zlokalizowanej w ramach Przedmiotu Najmu oraz od powierzchni handlowej w następujący sposób:

$$KWO = KMK + KPH$$

$$KMK = ILK \times IGdm^3 \times SO$$

$$KPH = PL/10 \times IPdm^3 \times SO$$

Gdzie:

KWO- koszt wywozu odpadów.

KMK- koszt wywozu odpadów liczony wg miejsc konsumpcyjnych

KPH- koszt wywozu odpadów liczony wg powierzchni handlowej.

ILK- ilość miejsc konsumpcyjnych

IGdm³ – ilość dm³ odpadów szacowana na jedno miejsce konsumpcyjne – przyjęto 80 dm³ miesięcznie.

IPdm³ – ilość dm³ odpadów szacowana na powierzchnię handlową - przyjęto 200 dm³ na każde 10m² powierzchni.

PL- powierzchnia lokalu 35 m²

SO- stawka opłaty za dm³. Stawka obliczana na podstawie faktury od podmiotu odbierającego odpady (wartość faktury podzielona przez ilość dm³)

Przykładowo:

$$KMK = 8 \times 80 \times 0,16 \text{ zł} = 102,40 \text{ zł netto}$$

$$KPH = 35/10 \times 200 \times 0,16 \text{ zł} = 112,00 \text{ zł netto}$$

$$KWO = 102,4 + 112,00 \text{ zł} = 214,40 \text{ zł netto}$$

7. Podstawą zapłaty za media i opłaty eksploatacyjne będą dwie faktury VAT – faktura obejmująca koszty zużycia energii elektrycznej określonej w ust. 2 oraz faktura obejmująca koszty używania pozostałych mediów i inne opłaty określone w ustępach powyżej – wystawiane przez Wynajmującego do 10. dnia kolejnego miesiąca. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę kosztami zużycia energii elektrycznej po otrzymaniu faktury od podmiotu dostarczającego energię elektryczną.
8. 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 wizualizacji, aranżacją pomieszczenia i harmonogramem, przedłożonym Wynajmującemu do akceptacji w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy. Akceptacja bądź zastrzeżenia do projektu wizualizacji, aranżacji pomieszczenia 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. Podczas prowadzenia prac adaptacyjnych, Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej oraz postanowień Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego budynku Terminala pasażerskiego PLB S.A.
4. Najemca zobowiązuje się do wykonania wszelkich prac adaptacyjnych nie później niż w terminie 45 dni liczonych od Daty Przekazania Przedmiotu Najmu. Najemca powiadomi Wynajmującego na piśmie o zakończeniu prac adaptacyjnych.
5. 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 obejmujący działalność handlowo usługową.
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. Wynajmujący w okresie trwania niniejszej Umowy wyraża zgodę na sprzedaż przez Najemcę w Przedmiocie Najmu napojów alkoholowych w pełnym zakresie oferty, w godzinach działania salonu prasowego, pod warunkiem posiadania aktualnych zezwoleń, licencji i innych dokumentów, o których mowa w ust. 13 poniżej.
4. 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 lotów realizowanych w godzinach od 06.00 do 22.00. W sytuacji, gdy salon prasowy będzie zamknięty w wyżej wymienionym przedziale czasowym częściej niż 5 razy w miesiącu Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo do nałożenia na Najemcę kary umownej w wysokości

100,00 zł (słownie: sto złotych i 00/100) netto za każdy dzień, w którym sklep nie został otwarty na czas.

5. Najemca jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu przez cały czas trwania Umowy w stanie niepogorszonym, dbać o porządek i czystość lokalu.
6. 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.
7. 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.
8. Wszelkie prace konserwacyjno– naprawcze będą wykonywane przez Najemcę zgodnie ze wskazaniami technicznymi i zaleceniami producentów elementów oświetleniowych, instalacyjnych czy też wyposażenia wewnętrznego Przedmiotu Najmu.
9. Oddanie przez Najemcę całości lub części Przedmiotu Najmu w podnajem lub na podstawie innego tytułu prawnego, wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Powyższe nie dotyczy oddania Przedmiotu Najmu do korzystania Agentowi/Partnerowi w ramach stosowanego w działalności Najemcy systemu partnerskiego. Przy czym Najemca będzie ponosił, wobec Wynajmującego, pełną odpowiedzialność za działania lub zaniechania Agenta/Partnera, któremu oddała Przedmiot Najmu do korzystania, w zakresie realizacji Przedmiotu niniejszej Umowy, jak za swoje własne działania i zaniechania.
10. 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.
11. W Przedmiocie Najmu Najemca jest uprawniony do umieszczania informacji handlowej oraz reklam dotyczących wyłącznie świadczonych usług i sprzedawanych towarów.
12. 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.
13. W celu umożliwienia sprawdzenia zgodności z treścią Umowy 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.

14. 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.
15. W przypadku wystąpienia nagłej awarii w czasie nieobecności Najemcy, w szczególności wycieku wody, zalania czy też pożaru, Wynajmujący ma prawo wejść do Przedmiotu Najmu.
16. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone przez niego bądź przez osoby działające z jego upoważnienia lub na jego rzecz, Wynajmującemu lub osobom/podmiotom 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.
17. 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.
18. Najemca w szczególności ponosi odpowiedzialność za przebieg procesu inwestycyjnego związanego z adaptacją Przedmiotu Najmu, w tym za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzonymi pracami adaptacyjnymi zarówno w stosunku do Wynajmującego, jak i innych użytkowników Portu Lotniczego Bydgoszcz S.A. i zobowiązany jest do ich usunięcia na swój koszt i ryzyko.
19. Najemca gwarantuje przeprowadzenie procesu inwestycyjnego związanego z adaptacją Przedmiotu Najmu zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym w szczególności z prawem budowlanym i bhp.
20. Najemca zobowiązany jest poddać się dedykowanemu szkoleniu z 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 oraz przejść standardowe sprawdzenie przeszłości. 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, których Najemca zobowiązuje się przestrzegać.
22. Z uwagi na specyfikę miejsca, jakim jest lotnisko, Wynajmujący nie wyraża zgody na świadczenie usług kurierskich w Przedmiocie Najmu.
23. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia wymaganych szkoleń w zakresie ochrony przeciwpożarowej dla personelu, który będzie wykonywał pracę na jego rzecz w saloniku prasowym, oraz zobowiązany jest do korzystania z pomieszczeń i budynku Terminala przestrzegając przepisy przeciwpożarowe.
24. Wynajmujący zobowiązuje się umożliwić Najemcy korzystanie z energii elektrycznej i ciepłej, urządzeń wodno-kanalizacyjnych i sanitarnych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych.

25. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne przerwy w dostawie energii elektrycznej, wody, centralnego ogrzewania itp., jeżeli wystąpiły one z przyczyn niezależnych od Wynajmującego bądź były efektem awarii. Jednocześnie Wynajmujący zobowiązuje się, że dołoży wszelkich starań, aby usunięcie awarii nastąpiło w czasie nie dłuższym niż 24 godziny od momentu jej wystąpienia.
26. 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.
27. Najemca, realizując przepisy ustawy o odpadach oraz działając zgodnie z Zarządzeniem Prezesa Portu Lotniczego Bydgoszcz S.A. wprowadzającym do stosowania „Instrukcję postępowania z odpadami komunalnymi i gromadzonymi selektywnie wytwarzanymi w Porcie Lotniczym Bydgoszcz S.A.”, (Załącznik nr 4 do Umowy) zobowiązany jest wyposażyć użytkowane przez siebie pomieszczenia w pojemniki umożliwiające selektywne gromadzenie odpadów w podziale na 5 frakcji: szkło, metal i tworzywa sztuczne, papier, bioodpady i odpady zmieszane. Ilość niezbędnych pojemników Najemca zobowiązany jest dostosować do potrzeb, ilości wytwarzanych odpadów oraz liczby osób z nich korzystających. Niedozwolone jest mieszanie przez Najemcę poszczególnych frakcji odpadów, co skutkować może nałożeniem kary przez podmiot zewnętrzny świadczący usługę odbioru odpadów komunalnych. W przypadku nałożenia kary, o której mowa w zdaniu poprzednim Wynajmujący dokona refaktury kary z podziałem na wszystkich Najemców Wynajmującego z terminem płatności 7 dni od daty otrzymania refaktury.
28. W przypadku stwierdzenia magazynowania przez Najemcę odpadów poza miejscem technicznie do tego przystosowanym, Wynajmujący jest uprawniony do żądania, aby Najemca usunął te odpady we wskazanym terminie i na własny koszt. W razie nie usunięcia odpadów we wskazanym terminie przez Najemcę, Wynajmujący jest uprawniony do ich usunięcia na koszt Najemcy, bez wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu.
29. Najemca będzie ponosił konsekwencje wynikające z nałożonych na PLB kar przez uprawnione organy, w przypadku gdy do nałożenia tych kar doszło w wyniku naruszenia przepisów dotyczących ochrony środowiska spowodowanego działalnością Najemcy.
30. 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.
31. Zgodnie z zapisem w ust. 25 niniejszego paragrafu Wynajmujący udostępni Najemcy możliwość korzystania z energii elektrycznej wskazując, iż zabezpieczenie główne przyłącza energetycznego trójfazowego wynosi 16A.
32. Wynajmujący oświadcza, iż wyraża zgodę aby, w przypadku pozytywnej weryfikacji Przedmiotu Najmu w zakresie zorganizowania kolektury Totalizatora Sportowego Sp. z o.o. w Warszawie, dokonanej przez właściwy oddział Totalizatora Sportowego Sp. z o.o., zainstalowane zostały w Przedmiocie Najmu niezbędne urządzenia do funkcjonowania kolektury. Dodatkowo Strony postanawiają, że montaż wyżej wskazanych urządzeń odbywać się będzie pod nadzorem Wynajmującego lub służb technicznych Wynajmującego i na koszt oraz ryzyko Najemcy.

33. Wynajmujący oświadcza, iż wyraża zgodę na zainstalowanie w Przedmiocie Najmu linii telefonicznej oraz na wykonanie niezbędnej do tego celu instalacji telefonicznej przez wybranego przez Najemcę dostawcę tej usługi, pod warunkiem uprzedniego przedstawienia Wynajmującemu projektu instalacji i uzyskania akceptacji projektu. Prace instalacyjne muszą odbywać się pod nadzorem Wynajmującego.
34. Najemca przyjmuje, iż z uwagi na nadzwyczajne sytuacje związane z bezpieczeństwem lub ochroną na lotnisku Bydgoszcz może dojść do niezależnego od Wynajmującego czasowego ograniczenia w dostępie do Przedmiotu Najmu. Najemcy nie przysługują z powyższego tytułu w stosunku do Wynajmującego żadne roszczenia.

§ 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 zdalny do użytku w tym sensie, aby możliwe było rozpoczęcie prowadzenia saloniku prasowego (działalności handlowo – usługowo) 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 saloniku prasowego (działalności handlowo – usługowej) 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 60 miesięcy, począwszy od 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 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 albo faktycznie zaprzestanie działalności w Przedmiocie Najmu,
 - d. gdy Najemca trwale zaprzestanie płacenia swoich zobowiązań,
 - 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 wygaśnię,
 - i. 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,
 - j. Najemca oddał całość lub część Przedmiotu Najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, albo pod jakimkolwiek innym tytułem prawnym, z zastrzeżeniem § 6 ust. 10 umowy,
 - k. Najemca dokonał adaptacji, ulepszeń lub innych zmian w Przedmiocie Umowy bez zgody Wynajmującego,
 - l. 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 ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn zależnych od Najemcy, Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości odpowiadającej

3 - krotności 1/12 Czynszu Gwarantowanego ustalonego na podstawie § 3 ust. 1 lit b) i ust.9 Umowy.

4. 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 zobowiązuje się do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w terminie 7 dni od podpisania Umowy, w wysokości 3-krotności 1/12 Czynszu Gwarantowanego, o którym mowa w § 3 ust. 1 lit. b) niniejszej Umowy, to jest w wysokości (słownie: złotych 00/100) netto na numer konta bankowego Wynajmującego:

Bank Pekao S.A. IBAN PL : PL 45 1240 3493 1111 0010 0576 0784

Zabezpieczenie zostanie 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 lub opłat za media oraz roszczeń o naprawę szkód powstałych w Przedmiocie Najmu, 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.
7. 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.
8. 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/za media do maksymalnej kwoty wynoszącej nie mniej niż 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy 00/100).

b) wydania nieruchomości w terminie 14 dni od dnia ustania stosunku najmu.

9. Niniejsza Umowa dochodzi do skutku pod warunkiem wykonania przez Najemcę postanowień ust. 1 i 8 niniejszego paragrafu. Niewykonanie przez Najemcę, któregokolwiek z powyższych obowiązków, zgodnie z zapisami Umowy oznacza, że Umowa nie została skutecznie zawarta i nie nabiera mocy prawnej.

§ 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 wszelkiego rodzaju ryzyka, w tym od kradzieży, rabunku, wydostania się wody lub innych cieczy lub pary z urządzeń wodno-kanalizacyjnych lub technologicznych na kwotę nie mniejszą niż 100.000,00 zł (słownie: sto 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 –usługowej) w Przedmiocie Najmu .

§ 11 Zwrot Przedmiotu Najmu

1. W sytuacji rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) powiadomienia Wynajmującego o przygotowaniu Przedmiotu Najmu do odbioru nie później niż 7 dni przed datą opuszczenia powierzchni,

- 2) 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,
 - 3) zwolnienia Przedmiotu Najmu nie później niż w dniu rozwiązania 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 Strony ustalą zakres ewentualnych napraw dotyczących szkód przekraczających normalne zużycie Przedmiotu Najmu. Koszty ich napraw obciążają Najemcę. Wynajmujący może dokonać jednostronnego przyjęcia Przedmiotu Najmu Protokołem Przekazania w przypadku nieuzasadnionej odmowy złożenia podpisu przez Najemcę na Protokole Przekazania albo w przypadku jego nieusprawiedliwionej nieobecności.
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. W przypadku opóźnienia w wydaniu Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej naliczonej w wysokości i 3/12 Czynszu Gwarantowanego 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 pozostałych opłat wg zasad określonych w Umowie.

§ 12 Klauzula poufności

1. Strony Umowy zobowiązują się do zachowania w tajemnicy i nieujawniania wszelkich postanowień niniejszej Umowy oraz informacji uzyskanych od drugiej Strony Umowy (w jakiegokolwiek formie, tj. w szczególności ustnej, pisemnej, elektronicznej, dokumentowej) 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. które to informacje dotyczą bezpośrednio lub pośrednio Stron, spółek z Grupy Kapitałowej każdej ze Stron lub ich kontrahentów, w tym treści niniejszej Umowy. Strony przyjmują, że informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne lub inne informacje posiadające wartość gospodarczą, które jako całość lub w szczególnym zestawieniu i zbiorze ich elementów nie są powszechnie znane osobom zwykle zajmującym się tym rodzajem informacji albo nie są łatwo dostępne dla takich osób, co do których Strony, jako podmioty uprawnione do korzystania z ww. informacji i rozporządzania nimi podjęły, przy zachowaniu należytej staranności, działania w celu utrzymania ich w poufności, przekazane przez Strony lub w ich imieniu lub uzyskane przez Strony w inny sposób w trakcie negocjowania, zawarcia i wykonywania niniejszej umowy należy traktować jako tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (dalej: „Tajemnica Przedsiębiorstwa”), chyba że w chwili przekazania, osoba przekazująca określi na piśmie lub w formie elektronicznej odmienny, od określonego powyżej, charakter takich informacji.
2. Przez zobowiązanie do zachowania w tajemnicy informacji wskazanych w ust. 1 powyżej, Strony rozumieją zakaz wykorzystywania, ujawniania oraz przekazywania tych informacji w jakiegokolwiek sposób oraz jakimkolwiek osobom trzecim, za wyjątkiem następujących sytuacji:
 - a) ujawnienie lub wykorzystanie informacji jest konieczne do prawidłowego wykonania niniejszej Umowy i zgodne z tą Umową lub
 - b) informacje w chwili ich ujawnienia są już publicznie dostępne, a ich ujawnienie zostało dokonane przez Stronę, której dotyczy informacja lub za jej zgodą lub w sposób inny niż poprzez niezgodne z prawem lub jakiegokolwiek umową działanie lub zaniechanie lub
 - c) Strona, która uzyskała informację została zobowiązana do ujawnienia informacji przez sąd lub uprawniony organ lub w przypadku prawnego obowiązku takiego ujawnienia, z zastrzeżeniem, że Strona ta, niezwłocznie pisemnie poinformuje Stronę, której dotyczy informacja o obowiązku ujawniania informacji i ich zakresie, a także uwzględni, w miarę możliwości, rekomendacje Strony, której dotyczy informacja co do ujawniania informacji, w szczególności w zakresie złożenia wniosku o wyłączenie jawności, zasadności złożenia stosownego środka zaskarżenia, odwołania lub innego równoważnego środka prawnego oraz poinformuje sąd lub uprawniony organ o chronionym charakterze przekazanych informacji lub
 - d) Strona, której dotyczy informacja wyraziła drugiej ze Stron pisemną zgodę na ujawnienie lub wykorzystanie informacji w określonym celu, we wskazany przez Stronę, której dotyczy informacja sposób.

3. Strony zobowiązane są przedsięwziąć takie środki bezpieczeństwa i sposoby postępowania, jakie będą odpowiednie i wystarczające, dla zapewnienia bezpiecznego, w tym zgodnego z niniejszą umową i przepisami prawa, przetwarzania Tajemnicy Przedsiębiorstwa, aby zapobiec jakimkolwiek nieautoryzowanemu wykorzystaniu, przekazaniu, ujawnieniu, czy dostępowi do tych informacji. Strony nie będą w szczególności kopiowały lub utrwały Tajemnicy Przedsiębiorstwa, jeżeli nie będzie to uzasadnione należytym wykonaniem przez Strony niniejszej umowy. Każda ze Stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej ze Stron o zaistniałych naruszeniach zasad ochrony lub nieuprawnionym ujawnieniu lub wykorzystaniu Tajemnicy Przedsiębiorstwa przetwarzanej w związku z realizacją niniejszej Umowy.
4. Obowiązek zachowania w tajemnicy informacji, o których mowa w ust. 1 powyżej rozciąga się również na pracowników Stron. Strona, której pracownik lub inna osoba współpracująca dopuścił się ujawnienia danych i informacji wskazanych w ust. 1 ponosi odpowiedzialność za czyny swojego pracownika jak za swoje własne.
5. Każda ze Stron zobowiązana jest na każde żądanie Strony, której dotyczą ujawnione informacje, w terminie nie dłuższym niż 5 dni, przesłać drugiej ze Stron listę osób i podmiotów, które za pośrednictwem Strony ujawniającej uzyskały dostęp do Tajemnicy Przedsiębiorstwa. Niewywiązanie się z obowiązku, o którym mowa w niniejszym ustępie będzie traktowane jako nieuprawnione ujawnienie Tajemnicy Przedsiębiorstwa skutkujące odpowiedzialnością, o której mowa w ust. 8.
6. Zobowiązanie do zachowania w tajemnicy informacji wiąże w czasie obowiązywania niniejszej umowy, jak również w okresie 5 lat po jej rozwiązaniu, wygaśnięciu lub uchyleniu bądź zniweczeniu skutków prawnych.
7. Nie później niż w terminie 3 dni roboczych po upływie okresu ochrony o, którym mowa w ust. 6 powyżej każda ze Stron oraz wszelkie osoby, którym Strony przekazały Tajemnicę Przedsiębiorstwa zobowiązane są zwrócić drugiej ze Stron lub zniszczyć wszelkie materiały ją zawierające.
8. W przypadku nieuprawnionego wykorzystania, przekazania lub ujawnienia Tajemnicy Przedsiębiorstwa przez Stronę, która ją uzyskała, Strona, której Tajemnica Przedsiębiorstwa została ujawniona, uprawniona jest do żądania od Strony, która ujawniła Tajemnicę Przedsiębiorstwa zapłaty kary umownej w wysokości 20.000 zł (słownie: dwudziestu tysięcy złotych) za każdy przypadek nieuprawnionego wykorzystania, przekazania lub ujawnienia ww. informacji. Zapłata kary umownej wskazanej powyżej nie ogranicza prawa Strony, której Tajemnica Przedsiębiorstwa została ujawniona do dochodzenia od Strony, która ujawniła Tajemnicę Przedsiębiorstwa odszkodowania na zasadach ogólnych, w przypadku gdy wysokość poniesionej szkody przewyższa zastrzeżoną w niniejszej Umowie wysokość kary umownej. Powyższe nie wyłącza w żaden sposób innych sankcji i uprawnień Stron określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
9. W przypadku, gdy w związku z realizacją niniejszej Umowy, zaistnieje konieczność dostępu lub przekazania danych osobowych w rozumieniu obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych Strona, która będzie przekazywać dane osobowe zobowiązana jest do zawarcia z drugą

ze Stron przed rozpoczęciem przetwarzania takich danych odpowiedniej, odrębnej umowy, której przedmiotem będą zasady i warunki ochrony oraz przetwarzania tych danych.

10. Dla uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że niezależnie od obowiązków określonych w niniejszej Umowie, zobowiązane są także do przestrzegania dodatkowych wymogów dotyczących ochrony określonych rodzajów informacji (np. danych osobowych, informacji poufnych) wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

§ 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. Najemca zobowiązuje się do dostarczenia klauzuli informacyjnej Wynajmującego, której wzór stanowi Załącznik nr 4 osobom działającym z jego ramienia w związku z zawarciem lub realizacją Umowy.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do dostarczenia klauzuli informacyjnej Najemcy, której wzór stanowi Załącznik nr 5, osobom działającym z jego ramienia w związku z zawarciem lub realizacją Umowy.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Wszelkie spory powstałe w związku z realizacją niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądów powszechnych, właściwych miejscowo dla Wynajmującego.
7. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
8. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

.....

Najemca

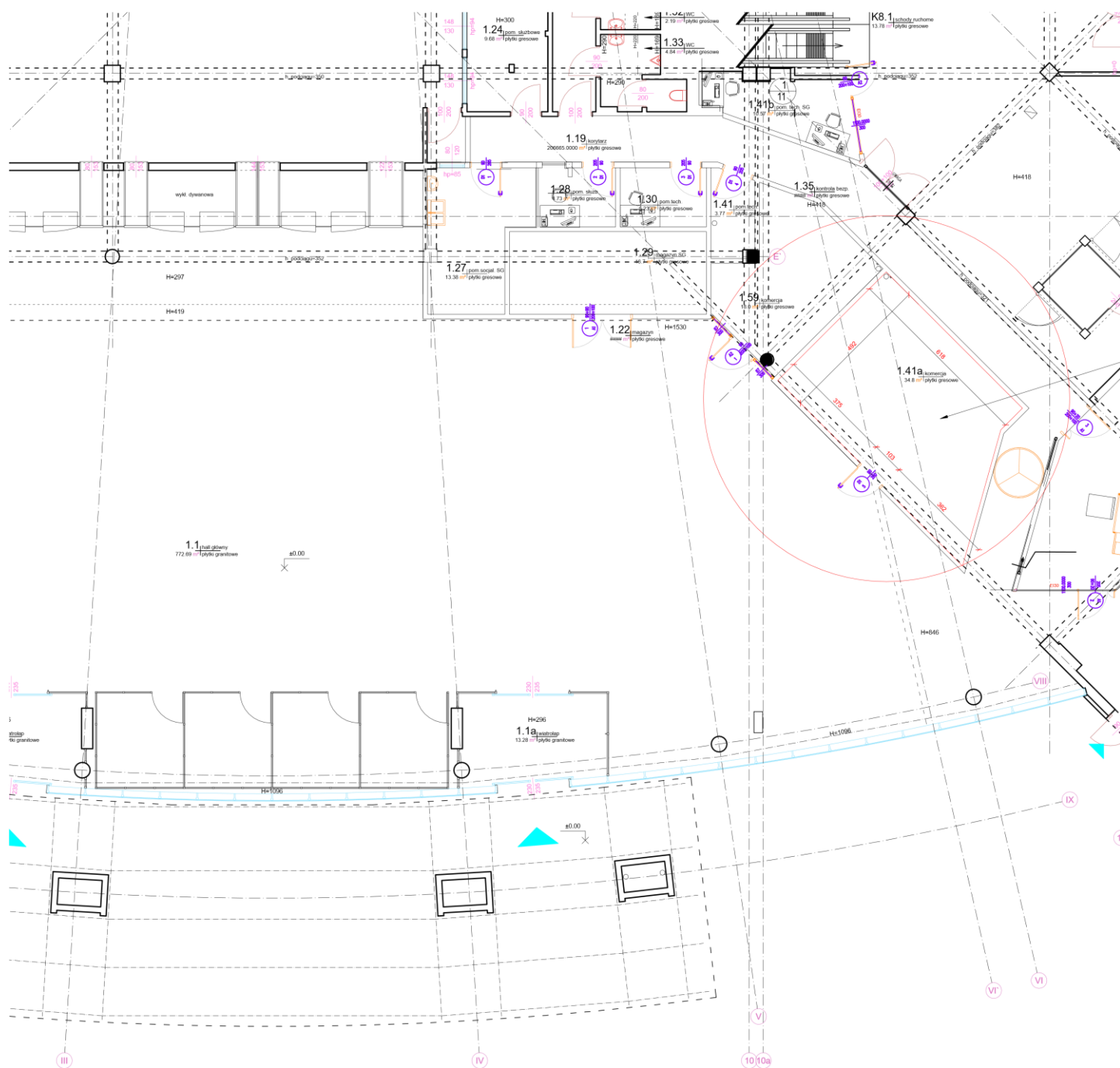
.....

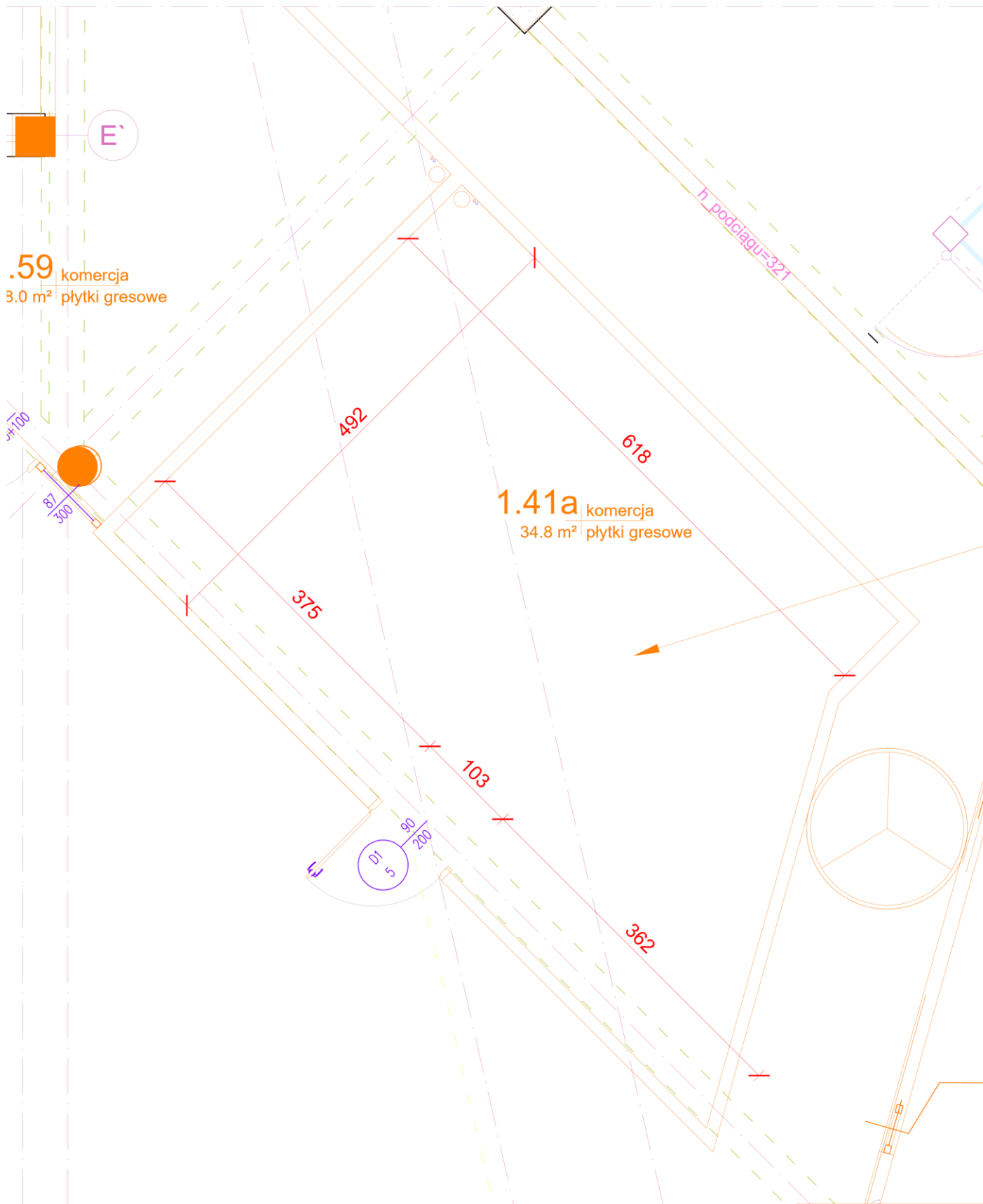
Załączniki:

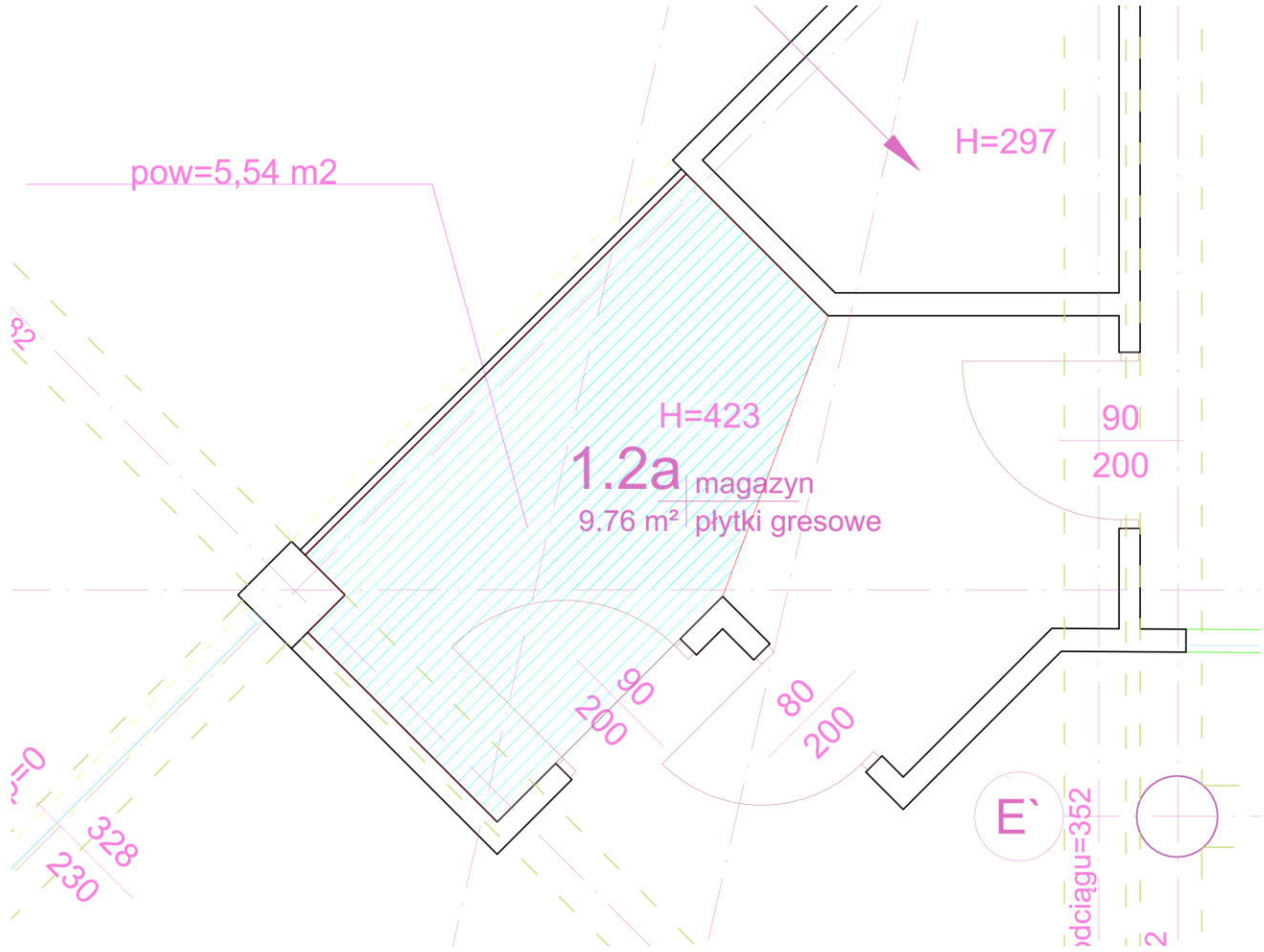
1. Lokalizacja salonu prasowego.
2. Oferta Najemcy złożona w ramach postępowania nr 2024/10/00007.
3. Raport z obrotu sprzedaży.

4. 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.”
5. Wzór klauzuli informacyjnej Najemcy.
6. Klauzula informacyjna PLB S.A.

Załącznik nr 1 – Lokalizacja saloniku prasowego







Załącznik nr 3 – Raport z obrotu

**Raport z obrotu netto uzyskanego w saloniku prasowym
na terenie Portu Lotniczego Bydgoszcz za miesiąc**

Kategoria towarów	Wartość netto /PLN/
Prasa	
Wyroby tytoniowe	
Bilety i karty telefoniczne	
Produkty gastronomiczne	
Pozostałe	
Razem	

**Klauzula informacyjna
Portu Lotniczego Bydgoszcz S.A. w Białych Błotach.**

Klauzula informacyjna PLB dotyczy:

- 1) osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, z którymi PLB zawarł umowę (zwani dalej: „Przedsiębiorcami”);
- 2) pracowników lub współpracowników klientów lub kontrahentów PLB, których dane zostały udostępnione PLB w związku z zawarciem umowy (zwani dalej: „Personelem”);
- 3) członków organów klientów lub kontrahentów, prokurentów i pełnomocników, którzy zawierają umowy w imieniu klientów lub kontrahentów PLB (zwani dalej: „Przedstawicielami”).

Port Lotniczy Bydgoszcz S.A. z siedzibą w Białych Błotach, przy ul. Paderewskiego 1, (dalej: „PLB”) przetwarza Państwa dane osobowe:

1. w przypadku Przedsiębiorców – w celu zawarcia i wykonania umowy, której są Państwo stroną;
2. w przypadku Personelu – w celu wykonania umowy zawartej pomiędzy PLB a klientem lub kontrahentem, z którym Państwo współpracują, w szczególności w celu kontaktu w związku z wykonaniem umowy;
3. w przypadku Przedstawicieli – w celu zawarcia i wykonaniem umowy, którą Państwo podpisują w imieniu klienta lub kontrahenta PLB.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych, w szczególności rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.), dalej: „RODO”, celem zapewnienia właściwej ochrony danych osobowych, osobie której dane dotyczą należy przede wszystkim podać informacje dotyczące przetwarzania jej danych osobowych określone w art. 13 i 14 RODO.

W świetle powyższego pragniemy poinformować Państwa, że:

- Administratorem Państwa Danych Osobowych (dalej: „Administrator”) jest Port Lotniczy Bydgoszcz S.A. z siedzibą w Białych Błotach, ul. Paderewskiego 1, 86-005 Białe Błota, KRS nr 0000121056, Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
- Z Administratorem można się skontaktować pisemnie, za pomocą poczty tradycyjnej na adres ul. Paderewskiego 1, 86-005 Białe Błota lub drogą e-mailową pod adresem: zarzad@bzg.aero.
- Z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych można się skontaktować poprzez adres e-mail: iodo@bzg.aero, albo pisemnie na adres Port Lotniczy Bydgoszcz S.A. z siedzibą w Białych Błotach, ul. Paderewskiego 1, 86-005 Białe Błota.

- Państwa Dane Osobowe są przetwarzane na podstawie:
 1. w przypadku Przedsiębiorców – art. 6 ust. 1 lit. b) RODO – przetwarzanie jest niezbędne do zawarcia i wykonania umowy, której są Państwo stroną;
 2. w przypadku Personelu lub Przedstawicieli – art. 6 ust. 1 lit. f) RODO – przetwarzanie jest niezbędne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora.
 - Jeżeli nie życzą sobie Państwo byśmy dalej przetwarzali dane prosimy o kontakt.
 - Informujemy jednak, iż Pani/Pana dane osobowe są niezbędne do wykonania umowy.
 - Pani/Pana Dane Osobowe będą przechowywane przez PLB do czasu obowiązywania umowy oraz przez okres niezbędny do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń tj. do czasu przedawnienia roszczeń.
 - Państwa Dane Osobowe mogą zostać przekazane:
 1. podmiotom przetwarzającym, które realizują w imieniu i na rzecz PLB;
 2. podwykonawcom wspierającym PLB przy realizacji usług na rzecz kontrahenta.
 - W związku z przetwarzaniem Danych Osobowych przysługuje Państwu prawo:
 - 1) żądania dostępu do Państwa Danych Osobowych – w granicach art. 15 RODO;
 - 2) żądania od Administratora sprostowania Państwa Danych Osobowych – w granicach art. 16 RODO;
 - 3) żądania od Administratora usunięcia Państwa Danych Osobowych – w granicach art. 17 RODO;
 - 4) żądania od Administratora ograniczenia przetwarzania Państwa Danych Osobowych – w granicach art. 18 RODO;
 - 5) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Państwa Danych Osobowych – w granicach art. 21 RODO;
 - 6) przeniesienia Państwa Danych Osobowych – w granicach art. 20 RODO;
 - 7) wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych).
 - Administrator nie planuje przekazywania Państwa danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
 - Dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym profilowane.
- Klient lub kontrahent PLB S.A. przy udostępnianiu Danych Osobowych zobowiązuje się wykonać wobec Personelu oraz Przedstawicieli obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 i 14 RODO poprzez przekazanie tym osobom treści niniejszej klauzuli informacyjnej.