



PKP POLSKIE LINIE KOLEJOWE S.A.

LOKAL HANDLOWO-USLUGOWY

NR U-.....

WARSZAWA ZACHODNIA

NAZWA HANDLOWA NAJEMCY

UMOWA NAJMU

NR 11/203/...../24

Spis treści

ROZDZIAŁ (A) – ZMIANY DO STANDARDU NAJMU	5
ROZDZIAŁ (B) – WARUNKI SZCZEGÓŁOWE UMOWY	7
ROZDZIAŁ (C) – STANDARDOWE WARUNKI NAJMU.....	11
SŁOWNICZEK.....	11
POWIERZCHNIA LOKALU I JEJ POMIAR	14
PRZEKAZANIE LOKALU/TERMIN OTWARCIA LOKALU/STAN LOKALU I JEGO WYKOŃCZENIE	15
ZASADY PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI W LOKALU.....	22
ZMIANY NA GALERII.....	28
ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA OSOBY TRZECIE/PRZESTRZEGANIE REGULAMINU WEWNĘTRZNEGO	30
PROMOCJA I REKLAMA GALERII / SZYLD: MONTAŻ I OZNACZENIE LOKALU	31
CZAS TRWANIA NAJMU	32
CZYNSZ NAJMU	33
OPŁATA EKSPLOATACYJNA, OPŁATA MARKETINGOWA I INNE ŚWIADCZENIA NAJEMCY.....	36
TERMINY PŁATNOŚCI	39
UBEZPIECZENIA.....	40
ZABEZPIECZENIA WYKONANIA UMOWY	42
KAUCJA (A).....	42
GWARANCJA BANKOWA (B)	43
NOTARIALNE OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI WOBEC WYNAJMUJĄCEGO (C).....	44
PRZYCZYNY ROZWIĄZANIA UMOWY	45
KARY ZA PRZEDWCZESNE ROZWIĄZANIE UMOWY.....	48
ZWROT LOKALU	48
POUFNOŚĆ INFORMACJI.....	50
OBOWIAZEK INFORMACYJNY REALIZOWANY PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO WOBEC NAJEMCY BĘDĄCEGO OSOBĄ FIZYCZNĄ LUB OSÓB PODPISUJĄCYCH UMOWĘ W IMIENIU NAJEMCY I OSÓB TRZECICH	51
POSTANOWIENIA KOŃCOWE	53
ZMIANY UMOWY / ZAŁĄCZNIKI	55
WYBÓR SĄDU.....	56
DORĘCZENIA I KONTAKTY	56
ZAŁĄCZNIKI	57

UMOWA NAJMU Nr 11/203/..../24

(„Umowa”)

zawarta w dniuroku w Warszawie pomiędzy:

PKP Polskie Linie Kolejowe Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres i adres do korespondencji ul. Targowa 74, 03-734 Warszawa, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000037568, NIP 113-23-16-427, REGON 017319027, o kapitale zakładowym: 33 335 532 000,00 zł, w całości wpłaconym, zwaną dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowaną przez:

1.- pełnomocnictwo nr z dnia
2.- pełnomocnictwo nr z dnia

a

jeżeli Kontrahent jest spółką jawną, partnerską, komandytową, komandytowo-akcyjną, spółką z o. o. lub akcyjną:

[•] z siedzibą w [•], adres: [•], adres do korespondencji: [•] [należy zawsze określić adres do korespondencji], wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w [•],[•] Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS [•], NIP: [•], numer REGON: [•], w przypadku sp. z o.o.: o kapitale zakładowym wynoszącym [•] zł (słownie: [•]złotych), w przypadku spółki komandytowo – akcyjnej oraz spółki akcyjnej: o kapitale zakładowym wynoszącym [•]zł (słownie: [•]złotych), opłaconym w całości/w części (wskazać w jakiej)

reprezentowaną przez: [•] i [•], zwaną dalej: "Najemcą"

jeżeli Kontrahent działa w ramach spółki cywilnej :

[•], zamieszkałym [•], prowadzącym działalność gospodarczą, jako „[•]”, pod adresem: [•], wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez ministra właściwego do spraw gospodarki, NIP: [•], numer PESEL [•], numer REGON: [•],

i

[•], zamieszkałym [•], prowadzącym działalność gospodarczą, jako „[•]”, pod adresem: [•], wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez ministra właściwego do spraw gospodarki, NIP: [•], numer PESEL [•], numer REGON: [•],

- współnikami spółki cywilnej pod nazwą [•], działającej pod adresem: [•], adres do korespondencji: [•] [należy zawsze określić adres do korespondencji], NIP: [•], numer REGON: [•], zwanymi dalej łącznie: „Najemcą”

jeżeli Kontrahent jest przedsiębiorcą (tj. osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą):

[•], zamieszkałym [•], prowadzącym działalność gospodarczą jako „[•]”, pod adresem: [•], adres do korespondencji: [•] [należy zawsze określić adres do korespondencji], wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez ministra właściwego do spraw gospodarki, NIP: [•], numer REGON: [•], numer PESEL: [•], zwanym dalej: „Najemcą”

Wynajmujący i Najemca będą nazywani dalej pojedynczo „**Stroną**”, łącznie „**Stronami**”.

Osoby podpisujące niniejszą Umowę oświadczają, że są umocowane do podpisywania i składania oświadczeń woli w imieniu Strony, którą reprezentują ze skutkiem prawnym dla niej i że umocowanie to nie wygaśnięło w dniu zawarcia Umowy.

Najemca oświadcza, że **jest/nie** jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT i posiada NIP [•].

Najemca oświadcza, że posiada status: [•] (**należy uzupełnić według oświadczenia Najemcy**, musi on wskazać jaki posiada status tj.: (i) mikroprzedsiębiorcy/małego przedsiębiorcy/średniego przedsiębiorcy, w rozumieniu art. 4 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, (ii) dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych).

Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

Zważywszy, że:

1. Wynajmujący oświadcza, że dysponuje nieruchomością zabudowaną m.in. przejściem podziemnym oraz budynkiem dworca od strony ul. Tunelowej – położoną w Warszawie, pomiędzy ul. Tunelową a Al. Jerozolimskimi, oznaczoną jako działka o numerze 1/66, obręb 6-14-04, stanowiącą teren kolejowy zamknięty, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA4M/00444787/9 (dalej zwanej jako „**Galeria**”).
2. Wynajmujący zrealizował projekt polegający na przebudowie stacji w ramach Projektu POLiŚ 5.1-13 ”Prace na linii średnicowej w Warszawie na odcinku Warszawa Wschodnia-

Warszawa Zachodnia” oraz Projektu POLiŚ 6.1-22 „Budowa trasy tramwajowej do Wilanowa wraz z zakupem taboru oraz infrastrukturą towarzyszącą”.

3. Najemca wyraził wolę wynajęcia części powierzchni Galerii w celu prowadzenia swojej działalności i oświadcza, że rozważył atrakcyjność handlową Galerii, Lokalu i ich położenia oraz ryzyko swojej działalności handlowej i usługowej, w szczególności w zakresie uzyskiwanych obrotów. Najemca zapoznał się również z prawami i obowiązkami oraz ograniczeniami i wszelkiego rodzaju kosztami, które wynikają z niniejszej Umowy Najmu.

W związku z powyższym Strony postanowiły uzgodnić zasady wynajmu Lokalu w ramach powierzchni Galerii w oparciu o poniższe postanowienie zawarte w:

(A) ZMIANACH DO STANDARDU NAJMU

- wykazujących ustalenia Stron odbiegające od postanowień standardowych,

(B) WARUNKACH SZCZEGÓŁOWYCH UMOWY

- zawierających szczegółowe parametry niniejszej Umowy uzgodnione pomiędzy Stronami, oraz

(C) STANDARDOWYCH WARUNKACH NAJMU

- obejmujących standardowe warunki na jakich wynajmowana jest powierzchnia na Galerii.

ROZDZIAŁ (A) – ZMIANY DO STANDARDU NAJMU

Instrukcja ZMIAN DO STANDARDU NAJMU

*Wykreślone fragmenty tekstu wzoru wiążącej Strony Umowy właściwej zaznacza się w niniejszym Rozdziale znakiem „(-)” natomiast fragmenty dopisane zaznaczone są **podkreśleniem oraz pogrubioną czcionką**.*

*Dane dotyczące szczegółowych warunków najmu zapisuje się bezpośrednio w tabeli **§ 1 – SZCZEGÓŁÓWE WARUNKI NAJMU**, która jest integralną częścią tekstu wzoru wiążącej Strony Umowy właściwej.*

[PRZYKŁAD poniżej jak należy wprowadzić zmianę na konkretnym zapisie z Umowy]

1. Zmienia się § 2 ust. 2, który otrzymuje następujące brzmienie:

Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, z uwzględnieniem specyfiki jego usytuowania (dworzec kolejowy), przestrzegać obowiązujących norm prawnych, (-), w tym w szczególności w całym okresie obowiązywania Umowy posiadać

niezbędne do prowadzenia przez Najemcę działalności w Lokalu: licencje, pozwolenia, koncesje i decyzje administracyjne, płacić terminowo umówiony Czynsz oraz inne opłaty, **daniny, kary** wynikające z niniejszej Umowy i podporządkować się zaleceniom i instrukcjom Wynajmującego lub osoby wyznaczonej przez niego do zarządzania Galerią.

[•]

[•]

ROZDZIAŁ (B) – WARUNKI SZCZEGÓŁOWE UMOWY

§ 1.

Strony ustalają następujące szczegółowe warunki niniejszej Umowy.

W przypadku rozbieżności pomiędzy poniższymi postanowieniami a pozostałymi postanowieniami Umowy, postanowienia zawarte w poniższym zestawieniu w tym wartości wskazane poniżej, mają pierwszeństwo przed pozostałymi postanowieniami Umowy.

A. Określenie Lokalu	Lokal nr U-1.....[•] zgodnie z Załącznikiem nr 2	
B. Określenie Działalności Najemcy i jego Nazwy Handlowej	1. Rodzaj działalności: [•] 2. Nazwa Handlowa Najemcy: [•np.....:]	
C. Oznaczenie Najemcy (Szyld)	[logotyp Nazwy Handlowej Najemcy] zgodnie z Załącznikiem nr 1 oraz zasadami wykonania Szyldu wskazanymi w Załączniku Nr 5	
D. Dane Przedmiotu Najmu Orientacyjna powierzchnia Lokalu /Ostateczna powierzchnia Lokalu (należy wybrać jedną opcję).	[•]	m ²
E. „Okres Najmu” - §13 Umowy	[•] miesiący od Dnia Wydania Lokalu	
F. Czynsz Podstawowy - §14 Umowy	Stawka: [•] PLN (netto) (słownie: [•] złotych i 00/100); [do wpisania po ustaleniu powierzchni Lokalu stanowiącej podstawę do obliczeń] Czynsz Podstawowy miesięcznie: [•] PLN (netto) (słownie: [•] złotych i 00/100);	za 1 m ² powierzchni Lokalu miesięcznie płatność 50% od Dnia Wydania Lokalu do Dnia Otwarcia, płatność 100% od Dnia Otwarcia do dnia zakończenia Umowy

G. Czynsz od Obrotu- §14 Umowy / Okres Rozliczeniowy Czynszu od Obrotu	[•]% ([•] procent) Obrotów Najemcy	przyjęty Okres Rozliczeniowy Czynszu od Obrotu: 1 rok
H. Wysokość miesięcznej Opłaty Eksploatacyjnej – § 15 Umowy	Stawka: [•] PLN (netto) (słownie: [•] złotych i 00/100); [do wpisania po ustaleniu powierzchni Lokalu stanowiącej podstawę do obliczeń] Opłata Eksploatacyjna miesięcznie: [•] PLN (netto) (słownie: [•] złotych i 00/100);	za 1 m ² powierzchni Lokalu miesięcznie
I. Wysokość miesięcznej Opłaty Marketingowej - § 16 Umowy	Stawka: [•] PLN (netto) (słownie: [•]złotych); [do wpisania po ustaleniu powierzchni Lokalu stanowiącej podstawę do obliczeń] Opłata Marketingowa miesięcznie: [•] PLN (netto) (słownie: [•] złotych i 00/100);	za 1 m ² powierzchni Lokalu miesięcznie
J. Wysokość Opłaty Koordynacyjnej - § 18 Umowy- płatnej jednorazowo	Równowartość miesięcznego Czynszu Podstawowego tj. [•] PLN + VAT (słownie: [•] złotych i 00/100)	
K. Rodzaje zabezpieczeń:	Gwarancja bankowa / Kaucja [należy wybrać jedną z opcji], Akt dobrowolnego poddania się egzekucji co do zapłaty i wydania Przedmiotu Najmu.	
a) Kwota zabezpieczenia - § 22 Umowy	3-krotność miesięcznego Czynszu Podstawowego, Opłaty Eksploatacyjnej oraz Opłaty Marketingowej brutto [•] PLN (słownie: [•] złotych i 00/100)	

b) Kwota zabezpieczenia, o którym mowa w § 23	6-krotność miesięcznego Czynszu Podstawowego, Opłaty Eksploatacyjnej oraz Opłaty Marketingowej brutto [•] PLN. (słownie: [•] złotych i 00/100)
L. Terminy przekazania zabezpieczeń przez Najemcę i ich warunki:	
a) Kaucja/Gwarancja bankowa	W ciągu ... dni od dnia zawarcia Umowy lub na dzień przed dniem protokolarnego przekazania Lokalu, w zależności który termin nastąpi wcześniej.
b) Akt dobrowolnego poddania się egzekucji co do zapłaty kwot wynikających z Umowy i wydania Lokalu	W ciągu ... dni od dnia zawarcia Umowy lub na dzień przed dniem protokolarnego przekazania Lokalu, w zależności który termin nastąpi wcześniej. W zakresie aktu o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do zapłaty kwoty wynikających z Umowy Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia [•].
c) Oświadczenie współmałżonka [jeśli dotyczy]	W ciągu ... dni od dnia zawarcia Umowy lub na dzień przed dniem protokolarnego przekazania Lokalu, w zależności który termin nastąpi wcześniej.
M. Termin otwarcia Lokalu („Dzień Otwarcia”, „Dzień otwarcia Lokalu”)	Nie później niż [•] dni od Dnia Wydania.
N. Dzień Wydania Lokalu Najemcy („Dzień Wydania”)	<i>(zależnie od branży i wielkości lokalu – wg osobnego protokołu)</i> [•] dni przed planowanym Dniem Otwarcia Lokalu, jednakże nie później niż dni [•] od dnia zawarcia Umowy.
O. Indeksacja oraz data pierwszej indeksacji	Roczny Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS 1 luty [•]r.
P. Wysokość polis ubezpieczeniowych dla mienia ruchomego oraz OC Najemcy: a) w okresie aranżacji Lokalu	 [•]- mienie ruchome, [•]- OC

b) w okresie działalności handlowej w Lokalu po jego otwarciu	[•]- mienie ruchome, [•]- OC
Q. Właściwość sądu	Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
R. Nr rachunku bankowego Wynajmującego	<p>Numer rachunku bankowego Wynajmującego, na który Najemca będzie dokonywał płatności jest wskazany na każdej fakturze wystawionej przez Wynajmującego z tytułu Czynszu i z tytułu wskazanych w Umowie opłat.</p> <p>W przypadku nie otrzymania faktury Najemca dokona płatności z tytułu Czynszu na numer rachunku bankowego wskazany w poprzedniej fakturze.</p> <p>W przypadku zmiany numeru rachunku bankowego Wynajmujący powiadomi o tym Najemcę.</p> <p>Wynajmujący oświadcza, że wskazany do płatności rachunek bankowy jest przypisany do Wynajmującego w wykazie prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej na podstawie art. 96b ust. 1 Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.</p> <p>Numer rachunku bankowego właściwego wyłącznie do wpłaty Kaucji: 76 1020 1026 0000 1502 0287 4204</p>
S. Opłaty za Media i Usługi	Zgodnie z Załącznikiem Nr 15 – Regulaminem Rozliczenia Mediów i Usług ustalającym szczegółowo sposób i terminy rozliczeń. Najemca we własnym zakresie zobowiązany jest do zawarcia umowy dot. energii elektrycznej.
T. Dane kontaktowe:	
Wynajmujący:	<p>Telefon: [•].</p> <p>Adres mail: [•].</p>
Najemca:	<p>Telefon: [•]</p> <p>Adres mail: [•]</p>

ROZDZIAŁ (C) – STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

SŁOWNICZEK

Strony postanawiają, że ilekroć w niniejszej Umowie jest mowa o:

- a. **„Umowie”** – należy przez to rozumieć niniejszą Umowę najmu wraz z wymienionymi w niej załącznikami;
- b. **„Galeria”** – należy przez to rozumieć budynek dworca kolejowego oraz przejście podziemne z lokalami handlowo-usługowymi znajdującymi się pomiędzy Al. Jerozolimskimi i ul. Tunelową zlokalizowane na opisanej wyżej nieruchomości wraz z całością urządzeń infrastruktury technicznej oraz innymi urządzeniami służącymi do użytku pasażerów, klientów, użytkowników oraz służb dworca;
- c. **„Lokalu”** – należy przez to rozumieć część powierzchni **Galerii** stanowiącą Przedmiot Najmu niniejszej Umowy oddaną Najemcy do wyłącznego używania na Okres Najmu;
- d. **„Powierzchniach Wspólnych”** – należy przez to rozumieć te powierzchnie użytkowe Galerii, które nie są przeznaczone do wyłącznego korzystania przez któregokolwiek z Najemców, do których mają dostęp wszyscy korzystający z obiektu (ciągi komunikacyjne wewnątrz obiektu np. hole, korytarze; ciągi komunikacyjne zewnętrzne i tereny przynależne np. chodniki, drogi, place, klomby, trawniki, nieodpłatne miejsca parkingowe, toalety nieobjęte umowami najmu; poczekalnie) oraz powierzchnie niezbędne do obsługi technicznej i prawidłowego funkcjonowania obiektu, (pomieszczenia techniczne np. węzły cieplne, kanalizacyjne, wodociągowe, rozdzielnie energetyczne, centrale teletechniczne, pomieszczenia monitoringu, pomieszczenia zarządcy/administradora obiektu; pomieszczenia gospodarcze i socjalne np. składziki, wózkownia, pomieszczenia wykorzystywane przez Policję, Służbę Ochrony Kolei (SOK), punkty pierwszej pomocy medycznej, Straż Miejską, miejsca kultu religijnego);
- e. **„Nazwie Handlowej Najemcy”** – należy przez to rozumieć nazwę pod którą Najemca będzie prowadził działalność w Lokalu, pod którą jest znany na rynku i identyfikowalny przez klientów;
- f. **„Szyldzie”** – należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne Lokalu Najemcy, identyfikujące go na zewnątrz. Szyld może być znakiem towarowym, logiem na które powinien składać się logotyp Nazwy Handlowej Najemcy, pod którym znany jest na rynku i identyfikowalny przez klientów;
- g. **„Czynszu”** – należy przez to rozumieć świadczenie należne Wynajmującemu z tytułu oddania Lokalu Najemcy do używania, obejmujące:
 - Czynsz Podstawowy
 - Czynsz Od Obrotu zgodnie z zasadami określonymi w Umowie;

(w przypadku zastosowania takiego rozliczenia)

- h. **„Opłatach za Media i Usługi”** – należy przez to rozumieć opłatę należną od Najemcy związaną z indywidualnym zużyciem przez Najemcę ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków, wywóz nieczystości stałych oraz wszelkich innych mediów i usług, a także w szczególności koszty z tytułu korzystania z usług telekomunikacyjnych (telefonu, Internetu), telewizji kablowej i innych urządzeń, które mogą być zamontowane w Lokalu na wyłączny użytek Najemcy, określone w **§ 17**, ustalenia szczegółowe sposobu i terminów rozliczeń, z uwzględnieniem zasad zawartych w Regulaminie Rozliczenia Mediów i Usług zawarte są w **Załączniku nr 15**;
- i. **„Opłacie Eksploatacyjnej”** – należy przez to rozumieć opłatę należną od Najemcy dotyczącą kosztów i opłat ponoszonych przez Wynajmującego (lub przez podmiot zarządzający Galerią), przykładowo wymienione w **§ 15 ust. 3**, dotyczące eksploatacji i utrzymania powierzchni wspólnych Galerii. Wysokość miesięcznej Opłaty Eksploatacyjnej należnej od Najemcy Lokalu została określona w **§ 1 H** Umowy;
- j. **„Opłacie Marketingowej”** – należy przez to rozumieć opłatę należną od Najemcy na pokrycie kosztów związanych z działalnością marketingową dotyczącą Galerii w wysokości określonej w **§ 1 I**, na rzecz wszystkich najemców lokali i która została szczegółowo określona w **§ 16** Umowy;
- k. **„Opłacie Koordynacyjnej”** – należy przez to rozumieć opłatę z tytułu koordynacji technicznej Najemcy, kontroli/uzgodnieniu dokumentacji projektowej oraz dokumentacji powykonawczej;
- l. **„Obrotach”** Najemcy - należy przez to rozumieć wszelkie przychody uzyskane lub należne Najemcy w Lokalu lub dzięki działalności w Lokalu, a w szczególności przychody bez podatku od towarów i usług, uzyskane przez Najemcę ze sprzedaży wszystkich towarów, sumy pobrane za usługi świadczone lub wykonywane na rzecz klientów oraz jakiegokolwiek niewymienione powyżej przychody wynikające z jakiegokolwiek działalności prowadzonej w Lokalu. Najemca zobowiązuje się rejestrować wszelkie przeprowadzone w Lokalu transakcje przy pomocy kas fiskalnych odpowiadających normom określonym odrębnymi przepisami prawa;
- m. **„Okresie Rozliczeniowym Czyszu od Obrotu”** – należy przez to rozumieć okres, za który oblicza się Czysz Od Obrotu;

(w przypadku zastosowania takiego rozliczenia)
- n. **„Okresie Płatności”** – należy przez to rozumieć okres, za który należny jest Czysz Podstawowy, Opłata Eksploatacyjna, Opłata Marketingowa, Opłaty za Media i Usługi; Okres Płatności jest tożsamy z miesiącem kalendarzowym, z zastrzeżeniem **„Pierwszego Okresu Płatności”**, który jest okresem od dnia rozpoczęcia stosunku

najmu do ostatniego dnia miesiąca, w którym wystawiono pierwszą fakturę z tytułu Czynszu Podstawowego.

- o. **„Siła Wyższej”** – należy przez to rozumieć zdarzenie, którego nie można przewidzieć i które jest niezależne od działania Wynajmującego i Najemcy i którego przy zachowaniu należytej staranności nie można uniknąć ani jemu zapobiec. Zdarzeniami siły wyższej są między innymi: zmiany przepisów prawa, akty administracyjne wydawane przez organy władz lokalnych lub państwowych, wojna i działania wojenne, rebelie, rewolucje, zamachy stanu, akty terrorystyczne, konfiskaty, nacjonalizacje, mobilizacje oraz inne akty z tym związane wydawane przez władze lokalne i państwowe jak również działania sił przyrody: w tym w szczególności trzęsienia ziemi, powódzie, gradobicia, uderzenia piorunów, trąby powietrzne;
- p. **„Regulaminie Wewnętrznym”** – należy przez to rozumieć regulamin określający zasady i warunki funkcjonowania oraz eksploatacji Galerii, stanowiący **Załącznik nr 13** do niniejszej Umowy.
- q. **„Regulaminie Rozliczenia Mediów i Usług”** – należy przez to rozumieć Regulamin rozliczeń kosztów mediów i usług obowiązujący w PKP PLK S.A., stanowiący **Załącznik nr 15**.
- r. **„Podręczniku Najemcy”** - należy przez to rozumieć opracowanie pod nazwą „PODRĘCZNIK TECHNICZNY I PROJEKTOWY NAJEMCY:” będące rozwinięciem i uzupełnieniem postanowień Umowy Najmu. Podręcznik stanowi integralną część Umowy Najmu. Podręcznik stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy.

§ 2

1. Na warunkach określonych w niniejszej Umowie Wynajmujący zobowiązuje się oddać w najem Najemcy, który wyraża na to zgodę, Lokal o powierzchni określonej w **§ 1 D**, na czas określony wskazany w **§ 1 E**, w zamian za uiszczany Wynajmującemu Czynsz najmu oraz inne opłaty wynikające z niniejszej Umowy. Orientacyjny rzut Lokalu wraz z lokalizacją na planie Galerii przedstawia **Załącznik nr 2** do Umowy. Stosunek najmu rozpocznie się w dniu wskazanym w **§ 1 N**.
2. Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, z uwzględnieniem specyfiki jego usytuowania w Galerii przestrzegać obowiązujących norm prawnych, Regulaminu Wewnętrznego stanowiącego **Załącznik nr 13**, w tym w szczególności w całym okresie obowiązywania Umowy posiadać niezbędne do prowadzenia przez Najemcę działalności w Lokalu: licencje, pozwolenia, zezwolenia, koncesje i decyzje administracyjne, płacić terminowo umówiony Czynsz oraz inne opłaty wynikające z niniejszej Umowy i podporządkować się zaleceniom i instrukcjom Wynajmującego lub osoby wyznaczonej przez niego do zarządzania Galerią.

POWIERZCHNIA LOKALU I JEJ POMIAR

§ 3

1. Podana w § 1 D powierzchnia Lokalu ma charakter orientacyjny lub ostateczny. Ostateczna powierzchnia Lokalu stanowi podstawę do obliczania Czynszu Podstawowego oraz innych opłat wynikających z Umowy.
2. Powierzchnia ostateczna Lokalu zostanie określona po wykonaniu pomiaru geodezyjnego według normy PN-70/B, a Najemca do wskazanej Normy nie wnosi zastrzeżeń. Strony potwierdzają, że stanowi ona podstawę obliczania Czynszu Podstawowego oraz innych opłat wynikających z Umowy.
3. Jeżeli zgodnie z zapisem § 1 D, powierzchnia Lokalu ma charakter orientacyjny, ostateczna powierzchnia Lokalu zmierzona zostanie przed Dniem Wydania Lokalu na koszt Wynajmującego przez uprawnionego geodetę, według normy PN 70/B i zostanie niezwłocznie podana do wiadomości Najemcy w postaci protokołu z pomiaru geodezyjnego, który zostanie dostarczony Najemcy w jednym egzemplarzu w wersji papierowej. Dokument z pomiaru, przygotowany przez uprawnionego geodetę, stanowić będzie część Protokołu zdawczo - odbiorczego, załączonego do niniejszej Umowy jako **Załącznik nr 4**.
4. W przypadku zakwestionowania przez Najemcę wyników pomiaru Lokalu, dokonanego przez Wynajmującego, zgodnie z powyższymi postanowieniami, Najemca może, najpóźniej w terminie 3 (trzech) dni od zakomunikowania mu wyników dokonanego pomiaru, złożyć pisemnie stosowne zastrzeżenie i dokonać ponownego pomiaru Lokalu na swój koszt, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia w tym zakresie (geodeta z uprawnieniami) według normy PN 70/B. O dacie dokonania ponownego pomiaru Najemca zobowiązany jest powiadomić pisemnie Wynajmującego z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem. Jeżeli w wyniku takiego pomiaru okaże się, że różnica w powierzchni Lokalu nie przekracza 5 % (pięć procent) to powierzchnia Lokalu zmierzona przez Wynajmującego będzie powierzchnią Lokalu przyjętą jako podstawa do naliczania Czynszu Podstawowego oraz innych opłat, których wysokość odnosi się do powierzchni Lokalu. W przypadku, gdy różnica w powierzchni Lokalu zmierzona przez geodetę Najemcy będzie większa niż 5 % (pięć procent), Strony przyjmą wartość 105% jako powierzchnię wiążącą, zaś koszty pomiarów zostaną pokryte wyłącznie przez Najemcę.
5. Najemca przyjmuje do wiadomości możliwość wystąpienia okoliczności uzasadniających zmiany parametrów Lokalu, związanych z modyfikacjami rozwiązań technicznych Galerii na etapie prac wykonawczych i nie będzie rościł z tego tytułu żadnych praw do odszkodowania.

PRZEKAZANIE LOKALU/TERMIN OTWARCIA LOKALU/STAN LOKALU I JEGO WYKOŃCZENIE
§ 4

1. Lokal zostanie wydany Najemcy przez Wynajmującego w stanie określonym w **Załączniku nr 3**, protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi **Załącznik nr 4**.
2. Wydanie Przedmiotu Najmu Najemcy nastąpi w terminie określonym w **§ 1 N**. W przypadku zmiany terminu Dnia Wydania Przedmiotu Najmu, Wynajmujący poinformuje o tym Najemcę listem poleconym i drogą elektroniczną na adres email Najemcy wskazany w **§ 1 T**, z odpowiednim wyprzedzeniem. Zawiadomienie to nie podjęte przez Najemcę w terminie lub odmowa jego odbioru, uznane będzie za skutecznie doręczone.
3. Z odbioru Lokalu Strony sporządzą protokół, do którego mogą zostać zgłoszone ewentualne zastrzeżenia, dotyczące stanu technicznego Lokalu. Drobne lub nieistotne usterki istniejące w przekazywanym Lokalu, które nie wpływają w istotny sposób na jego urządzenie przez Najemcę (wykonanie prac adaptacyjnych), nie stanowią podstawy do odmowy przejęcia Lokalu przez Najemcę. Ewentualne usterki powinny zostać usunięte przez Wynajmującego w terminie uzgodnionym przez Strony w protokole zdawczo-odbiorczym. Termin ten powinien zapewniać faktyczną i techniczną możliwość usunięcia tych wad.
4. W przypadku bezpodstawnego uchylania się Najemcy od odbioru Lokalu, w szczególności niestawiennictwa Najemcy w dniu wyznaczonym jako Dzień Wydania Lokalu bez ważnej przyczyny lub po bezskutecznym upływie kolejnego terminu wyznaczonego Najemcy, nie dłuższego niż 5 dni, na przekazanie Lokalu (z przyczyn leżących po stronie Najemcy), Wynajmujący będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z postanowieniami **§ 24 ust. 4**. Wynajmujący może również zdecydować, że w przypadku nieobecności Najemcy przy przekazaniu Lokalu lub odmowy odbioru Lokalu przez Najemcę bez ważnej przyczyny, Lokal będzie uważany za przekazany zgodnie z niniejszą Umową. W takim przypadku Wynajmujący jednostronnie sporządzi protokół zdawczo-odbiorczy, na co Najemca wyraża zgodę, a Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 10.000 złotych. Kara będzie płatna w terminie 14 dni licząc od dnia wystawienia przez Wynajmującego wezwania do jej zapłaty, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary.
5. Wynajmujący może odmówić przekazania Lokalu Najemcy w przypadku niedostarczenia przez Najemcę wszelkich zabezpieczeń wykonania niniejszej Umowy (w szczególności Gwarancji bankowej/kaucji, oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji), jak i nieprzedstawienia dowodów zawarcia wymaganych polis ubezpieczeniowych, niedokonania płatności kwot należnych na podstawie niniejszej Umowy lub w przypadku nieprzedstawienia Wynajmującemu planów dotyczących zagospodarowania

Lokalu. Odmowa przekazania Lokalu przez Wynajmującego z powyższych przyczyn będzie traktowana jako uchylanie się Najemcy od odbioru Lokalu.

6. Po Dniu Wydania Lokalu wskazanym w **§ 1 N**, w czasie realizacji robót aranżacyjnych, Najemca i jego przedstawiciele są zobowiązani do respektowania poleceń Wynajmującego bądź wyznaczonego przez niego Koordynatora ds. Najemców.
7. Po przekazaniu Lokalu, należy zabezpieczyć go przed wejściem osób niepożądanych.
8. Po przejęciu Lokalu Najemca zabezpieczy własnym staraniem i na własny koszt wszelkie elementy oraz urządzenia znajdujące się na powierzchni Najmu
9. Po przekazaniu Lokalu, Najemca zabezpieczy witryny przed uszkodzeniami spowodowanymi pracami aranżacyjnymi
10. W dniu Wydania Lokalu, Najemca przedstawi harmonogram realizacji wszelkich prac aranżacyjno-budowlanych w Lokalu, uwzględniając daty określone niniejszą Umową, który będzie załącznikiem do protokołu zdawczo-odbiorczego. Ewentualne zmiany terminów prac określone w ww. harmonogramie będą musiały zostać zaakceptowane przez Wynajmującego.

§ 5

1. Wynajmujący przekaze Najemcy Lokal w stanie opisanym w **Załączniku nr 3**, zaś Najemca zobowiązuje się na własny koszt i ryzyko, przeprowadzić wszelkie prace związane z zagospodarowaniem/aranżacją Lokalu, zgodnie z projektem uzgodnionym uprzednio z Wynajmującym. Najemca zobowiązany jest wykonać, na swój koszt i ryzyko, wszystkie projekty wielobranżowe – w tym projekt wstępny, wykonawczy oraz powykonawczy - oraz prace budowlane dotyczące zagospodarowania Lokalu dla potrzeb prowadzonej działalności. Najemca, po odbiorze Lokalu od Wynajmującego w stanie określonym w **Załączniku nr 3**, nie może żądać od Wynajmującego, w czasie trwania Umowy, żadnych robót wykończeniowych, ani żadnych napraw niezależnie od charakteru działalności Najemcy lub jego potrzeb, za wyjątkiem koniecznych napraw, wynikających z usterek gwarancyjnych, rękojmi lub wad powstałych przed Datą Wydania Lokalu, zgłoszonych w protokole zdawczo – odbiorczym w dniu wydania Lokalu. Wszelkie nieprawidłowości niezgłoszone i niewpisane w protokół wad i usterek zostaną uznane jako następstwo prac wykonawcy Najemcy.
2. Najemca zobowiązuje się równocześnie do przestrzegania wszystkich postanowień, wytycznych projektowych oraz wykonawczych oraz warunków zawartych w **Załączniku nr 5 - Podręcznik Najemcy**.
3. Koszty prac związanych z zagospodarowaniem Lokalu oraz wszelkie koszty związane z jego wyposażeniem obciążać będą wyłącznie Najemcę.
4. Wszelkie projekty, plany, rysunki, materiały i specyfikacje budowlane oraz projektowe będą podlegały uprzedniemu pisemnemu uzgodnieniu z Wynajmującym. Po podpisaniu Umowy, Wynajmujący przedstawi Najemcy Pakiet Informacyjny dla Najemcy, zawierający wszelkie dokumenty niezbędne do przeprowadzenia przez Najemcę prac

projektowych w związku z zagospodarowaniem Lokalu oraz witryny i zaprojektowaniem Oznakowania, który będzie obejmował również zbiór wytycznych projektowych oraz wymagań dotyczących prac wykończeniowych w Lokalu ("**Podręcznik Najemcy**").

5. Najemca jest obowiązany przedłożyć Wynajmującemu, w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia Najemcy Pakietu Informacyjnego dla Najemcy, Projekt Wstępny zagospodarowania Lokalu oraz witryny i Oznakowania w dwóch egzemplarzach w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej – PDF, WORD oraz DWG ("**Projekt Wstępny**") wraz z harmonogramem Prac Najemcy. W terminie jednego (1) tygodnia od ich otrzymania Wynajmujący: (i) zaakceptuje Projekt Wstępny, (ii) zaakceptuje Projekt Wstępny wraz z uwagami, które Najemca uwzględni przygotowując Projekt Wykonawczy, (iii) odmówi udzielenia akceptacji Projektu Wstępnego, a w takim przypadku Najemca jest zobowiązany w terminie 7 dni kalendarzowych przedłożyć ponownie Projekt Wstępny. W terminie 7 dni kalendarzowych Wynajmujący zweryfikuje zrewidowany Projekt Wstępny. W przypadku braku akceptacji projektu, Najemca jest zobowiązany w terminie do 2 dni roboczych, wprowadzić wszelkie uwagi.
6. W terminie dwóch (2) tygodni od dnia akceptacji Projektu Wstępnego, Najemca przedłoży Wynajmującemu, w trzech egzemplarzach w wersji papierowej oraz na jednym z trzech nośników danych (CD/DVD/zewnętrzna pamięć masowa) wersję elektroniczną (WORD; PDF; DWG) kompletnego Projektu Wykonawczego jak do uzyskania decyzji Pozwolenia Na Budowę, zawierający część architektoniczną, projekty techniczne wszystkich koniecznych branż oraz w razie potrzeby projekt technologiczny ("**Projekt Wykonawczy**"). Projekty mają zostać wykonane przez osoby uprawnione do projektowania w danych specjalnościach i będą zawierały wymagane opinie i uzgodnienia rzeczoznawców (ds. Ochrony Przeciwpowodziowej, ds. Sanitarnej – Epidemiologicznych). Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wskazania rzeczoznawców, z którymi należy uzgodnić dokumentację projektową, na co Najemca wyraża zgodę. Projekt Wykonawczy musi pozostawać w pełnej zgodności z Projektem Wstępnym, a Najemca nie jest uprawniony do wprowadzania jakichkolwiek zmian w Projekcie Wykonawczym w stosunku do Projektu Wstępnego bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W terminie dwóch (2) tygodni po otrzymaniu Projektu Wykonawczego, Wynajmujący powinien zaakceptować Projekt Wykonawczy. Wynajmujący może odmówić akceptacji Projektu Wykonawczego w przypadku: (i) zaistnienia jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy zatwierdzonym Projektem Wstępnym i dostarczonym Projektem Wykonawczym, (ii) gdy dostarczony Projekt Wykonawczy nie zawiera wszelkich niezbędnych opinii i uzgodnień wydanych przez właściwe organy oraz rzeczoznawców, (iii) gdy dostarczony Projekt Wykonawczy zawiera błędy lub jest niezgodny z Podręcznikiem Najemcy; w każdym z takich wypadków Najemca wprowadzi odpowiednie zmiany lub uzyska odpowiednie opinie lub uzgodnienia niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie jednego (1) tygodnia i będzie w pełni odpowiedzialny za jakiegokolwiek opóźnienia spowodowane dostarczeniem takiego Projektu

Wykonawczego. W terminie dwóch (2) tygodni po otrzymaniu rewizji Projektu Wykonawczego, Wynajmujący powinien zaakceptować Projekt Wykonawczy.

7. Najemca nie może rozpocząć realizacji prac adaptacyjnych przed pisemnym zatwierdzeniem Projektu Wykonawczego przez Wynajmującego, nawet w przypadku protokolarnego przejęcia Lokalu przez Najemcę. Jeżeli Wynajmujący odmówi zatwierdzenia Projektu Wykonawczego, będzie on zobowiązany poinformować Najemcę na piśmie o przyczynach i zakresie swojej odmowy. Dokonanie jakichkolwiek zmian przez Najemcę w stosunku do zatwierdzonego Projektu Wykonawczego wymaga uprzedniej pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego, przy czym wszelkie koszty, jak i ewentualne opóźnienia spowodowane taką zmianą, będą obciążać Najemcę. Podjęcie prac przez Najemcę bez wymaganej zgody Wynajmującego, upoważnia Wynajmującego do nałożenia na Najemcę kary umownej, w wysokości 15.000,00 złotych, za rozpoczęcie prac przez Najemcę bez wymaganej zgody Wynajmującego oraz 1.500,00 złotych za każdy dzień opóźnienia w przywróceniu do stanu sprzed podjęcia prac przez Najemcę. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary.
8. Najemca nie może podjąć jakichkolwiek prac w Lokalu bez zgody Wynajmującego. W przypadku braku takiej zgody lub wykonania prac niezgodnie z zaopiniowanym projektem, Wynajmujący będzie mógł wedle swego wyboru zażądać od Najemcy przeprowadzenia odpowiednich zmian, bądź wykonać te prace na koszt Najemcy w ramach wykonania zastępczego - bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia (art. 480 Kodeksu Cywilnego).
9. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość wskazania Projektanta oraz Wykonawcy instalacji mających wpływ na bezpieczeństwo Galerii oraz ingerujące w instalacje Galerii, przegrody oraz elementy konstrukcyjne Galerii, na co Najemca wyraża zgodę. Najemca pokryje wszelkie koszty związane z wyżej wymienionymi pracami projektowymi oraz wykonawczymi.
10. Najemca jest zobligowany do stosowania się do procedur, wskazanych przez Wynajmującego oraz wskazanego przez Wynajmującego Koordynatora, na etapie realizacji prac projektowych, aranżacyjnych oraz realizacji wszelkich odbiorów administracyjnych związanych z Przedmiotem Najmu.
11. Prace wykończeniowe Najemcy oraz wszelkie inne prace budowlane podejmowane przez Najemcę w Lokalu lub dotyczące Lokalu będą przeprowadzane w sposób profesjonalny przez podmioty zajmujące się zawodowo danym rodzajem działalności i posiadające stosowne uprawnienia, o ile jest to konieczne. Najemca zapewni, że wszelkie prace wykończeniowe będą wykonywane z najwyższą starannością, w sposób fachowy i przy użyciu nowych materiałów wysokiej jakości, dopuszczonych do stosowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Strony ustalają, że Najemca ponosi samodzielnie odpowiedzialność cywilną związaną z wykonaniem robót koniecznych do zagospodarowania Lokalu, w szczególności odpowiada jak za własne, za działania i

zaniechania ekip budowlanych i wykończeniowych. Wykonawcy prac powinni posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, związanej z wykonywanymi pracami, na sumę ubezpieczenia co najmniej 1.000.000 PLN i mogą nie zostać dopuszczeni do wykonywania prac w przypadku braku stosownych polis, co Najemca niniejszym akceptuje. Najemca uzyska również wszelkie pozwolenia niezbędne Najemcy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dla celów prac wykończeniowych oraz będzie przestrzegał warunków wszelkich pozwoleń.

12. Najemca zapewni, na własny koszt, osobę pełniącą nadzór nad pracami aranżacyjnymi w Lokalu – Kierownika Robót Najemcy. Osoba ta będzie posiadała wszystkie wymagane przepisami prawa budowlanego uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie. Najemca, najpóźniej w dniu wydania Lokalu, wskaże tę osobę, która protokolarnie przejmie Lokal oraz przedstawi właściwe dokumenty tj. uprawnienia budowlane, aktualny wpis do właściwej izby inżynierów budownictwa. Wskazany przez Najemcę Kierownik Robót jest zobowiązany zapoznać się z Regulaminem Wewnętrznym oraz Regulaminem Prowadzenia Prac na Powierzchni Najmu zawartym w Podręczniku Najemcy oraz respektować zapisy powyższych dokumentów. W razie naruszenia przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zapisów ww. Regulaminów, Wynajmujący jest upoważniony do nałożenia kary finansowej za każdorazowe naruszenie przepisów, w zależności od skali spowodowanego zagrożenia dla bezpieczeństwa pracy oraz wykroczeń. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu pełną dokumentację, wymaganą przepisami prawa budowlanego oraz wszelkimi normami, dotyczącą możliwości zagospodarowania zgodnie z Projektem Wykonawczym Lokalu, na 14 dni przed Dniem Wydania. Najemca jest zobowiązany, na swój koszt i na własne ryzyko, wystąpić do organów administracji publicznej o stosowne pozwolenia, które będą wymagane do przystosowania Lokalu do prowadzonej działalności, w tym o stosowne pozwolenia przewidziane przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* w razie przeprowadzenia inwestycji w Lokalu. Najemca dodatkowo będzie zobowiązany do uzyskania, na swój koszt i w swoim zakresie, wymaganych zezwoleń dla prowadzenia działalności w Lokalu od właściwych służb, w szczególności: straży pożarnej, Sanepidu itd. przed Dniem Otwarcia.
13. Po wykonaniu przez Najemcę prac adaptacyjnych w Lokalu, zgodnych z Projektem Wykonawczym, Wynajmujący odbierze te prace poprzez podpisanie stosowych protokołów. W przypadku, gdy będzie to wymagane z uwagi na prace adaptacyjne Najemcy lub uzyskanie przez Wynajmującego Pozwolenia na Użytkowanie wyłączającego lokale komercyjne, Najemca - po zakończeniu prac budowlanych – wystąpi, na swój koszt i na własne ryzyko, do organów administracji publicznej o pozwolenie na użytkowanie dla Lokalu („Pozwolenie na Użytkowanie”) przewidziane przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*. Jeżeli do uzyskania Pozwolenia Na Użytkowanie Lokalu, niezbędne będzie wykonanie w obrębie Lokalu lub Galerii prac nie objętych standardem wykończenia, określonym w niniejszej Umowie i załącznikach do niej, prace te, zgodnie z dokumentacją zatwierdzoną przez Wynajmującego, zostaną

wykonane przez Najemcę - na jego koszt - w terminie umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Lokalu przed wyznaczonym przez Wynajmującego terminem jego otwarcia.

14. Przy wykonywaniu prac, które są związane z elementami konstrukcyjnymi Galerii oraz z jego wszelkimi instalacjami, a w szczególności instalacjami przeciwpożarowymi i elementami konstrukcyjnymi, Najemca jest zobowiązany korzystać, na swój koszt, wyłącznie z zaakceptowanych przez Wynajmującego wykonawców, którzy są odpowiedzialni za stan ww. elementów i instalacji, dających rękojmię należytego wykonania tych obowiązków. Prace te będą prowadzone na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy, po uprzednim ich uzgodnieniu z Wynajmującym. W przypadku utraty gwarancji na poszczególne elementy Galerii przez Wynajmującego, w skutek działania prac Najemcy lub jego wykonawców, Najemca poniesie wszelkie konsekwencje wynikające z tego tytułu, łącznie z kosztem przywrócenia gwarancji.
15. Najemca będzie prowadził prace w Lokalu przez okres od Dnia Wydania do Dnia Otwarcia. W uzasadnionych przypadkach, Wynajmujący może wydłużyć ten termin. Dzień Otwarcia określony **§ 1 M**, może ulec zmianie wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego, pod rygorem nieważności.
16. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli wykonywanych robót, zgodnie z zaopiniowanym projektem i kontroli użytych materiałów zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym. W trakcie prowadzenia prac aranżacyjnych, Najemca jest zobowiązany do przechowywania w Lokalu oraz udostępniania do wglądu aktualnego Projektu Wykonawczego w wersji papierowej.
17. Najemca przedstawi, na 7 dni przed dniem otwarcia Lokalu, wszystkie protokoły i pomiary wymagane prawem do użytkowania Lokalu zgodnie z przeznaczeniem.
18. W Dniu Otwarcia, zostanie podpisany przez Strony protokół otwarcia Lokalu, stanowiący **Załącznik nr 6** do niniejszej Umowy.
19. Najemca, po zakończeniu prac adaptacyjnych, zobowiązany jest do złożenia oświadczenia Wynajmującemu o wysokości wydatków na adaptację Lokalu. Wynajmującemu przysługuje prawo do wglądu do dokumentów źródłowych, potwierdzających poniesienie przez Najemcę powyższych wydatków jak i do weryfikacji oświadczenia.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się zakończyć wszystkie prace związane z zagospodarowaniem i urządzeniem Lokalu 7 dni przed planowanym Dniem Otwarcia, określonym w **§ 1 M** i przekazać dokumenty z tym związane Wynajmującemu (dokumentację powykonawczą) oraz mieć otwarty dla klientów Lokal w Dniu Otwarcia. Gotowość do otwarcia nie oznacza wyłącznie wykończenia Lokalu, ale również zaopatrzenie go w towary niezbędne do normalnej działalności określonej w **§ 1 B**, przeszkolenie personelu itp. Warunek ten stosuje się odpowiednio do innych niż handel rodzajów działalności (np.

faktyczna gotowość do świadczenia pełnego przewidzianego dla Lokalu zakresu usług). Strony uznają, że warunek dotyczący działania Lokalu Najemcy w Dniu Otwarcia jest jednym z podstawowych warunków niniejszej Umowy.

2. W przypadku nierozpoczęcia przez Najemcę działalności w Dniu Otwarcia określonym w **§ 1 M**, z winy Wynajmującego, Najemca będzie zwolniony z obowiązku zapłaty czynszu za okres od Dnia Otwarcia, określonego w **§ 1 M**, do dnia ustania okoliczności uniemożliwiającej podjęcie działalności przez Najemcę, bez prawa żądania przez Najemcę jakiegokolwiek odszkodowania z tego tytułu.
3. W przypadku nierozpoczęcia działalności w Lokalu przez Najemcę w Dniu Otwarcia, z przyczyn leżących po stronie Najemcy, będzie on zobowiązany do zapłaty kary umownej, w wysokości 1/15 miesięcznego Czynszu Podstawowego należnego za cały Lokal, za każdy dzień opóźnienia w rozpoczęciu działalności. Kara będzie płatna w terminie 14 dni, licząc od dnia wystawienia przez Wynajmującego wezwania do jej zapłaty, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu.

PRACE WEWNĄTRZ LOKALU I JEGO UTRZYMANIE PO OTWARCIU LOKALU

§ 7

1. Również po otwarciu Lokalu, jego wszelkie przebudowy, zmiany i ulepszenia wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego, udzielonej pod rygorem nieważności na piśmie. Prace te będą dokonywane wyłącznie na koszt Najemcy. Postanowienia **§ 5**, w szczególności dotyczące uprzedniego pozytywnego zaopiniowania przez Wynajmującego projektów takich prac oraz sposobu prowadzenia takich prac, stosuje się odpowiednio.
2. W przypadku szkód powstałych w wyniku takich prac, Wynajmujący może potrącić z Gwarancji bankowej/Kaucji koszty naprawy. Ponadto, w przypadku samowolnego (nieuzgodnionego z Wynajmującym) przeprowadzenia prac lub wykonania ich niezgodnie z zaopiniowanym projektem, Wynajmujący będzie mógł - wedle swego wyboru - zażądać od Najemcy przeprowadzenia odpowiednich zmian, bądź wykonać te zmiany na koszt Najemcy - w ramach wykonania zastępczego - bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia.
3. Najemca wyraża niniejszym zgodę na wykonywanie przez Wynajmującego w Lokalu wszelkich prac związanych z konserwacją, wymianą, naprawą lub modernizacją jakichkolwiek instalacji bądź urządzeń dotyczących Galerii, które przebiegają przez Lokal. Wynajmujący ma również prawo wejść do Lokalu w celu dokonania koniecznych napraw lub w innym uzasadnionym celu (np. sprawdzenia poprawności działania instalacji technicznych). W tym celu, Wynajmujący powiadomi Najemcę o konieczności wejścia do Lokalu z odpowiednim wyprzedzeniem, za wyjątkiem awarii i nagłych wypadków. Najemca nie będzie uprawniony do odszkodowania, a jedynie do upustu w Czynszu, za przerwy wynikające z prac konserwacyjnych i napraw, o ile przekraczają one jednorazowo 48h. Najemca zezwoli również Wynajmującemu na dostęp do Lokalu, w

celu dokonania innych niezbędnych napraw niewymienionych powyżej. Najemca - w celu zapewnienia okresowych przeglądów, konserwacji oraz napraw instalacji wspólnych obiektu - winien zapewnić odpowiedni dostęp do poszczególnych urządzeń oraz zaworów instalacji Galerii poprzez wykonanie stosownych rewizji konserwacyjnych – minimum 60x60 [cm], bądź większych - umożliwiających swobodny dostęp.

4. Wynajmujący będzie posiadał duplikat głównego klucza na wypadek konieczności wejścia do Lokalu podczas nieobecności Najemcy z powodu awarii lub innego zagrożenia. Klucz ten będzie przechowywany w zaplombowanej bezpiecznej kopercie. W przypadku konieczności użycia klucza, osoba upoważniona do jego użycia zobowiązana będzie do możliwie jak najszybszego powiadomienia Najemcy o zaistnieniu takiej konieczności, a następnie sporządzi stosowny protokół i doręczy go osobie/podmiotowi upoważnionemu przez Wynajmującego do zarządzania Galerią i Najemcy.

§ 8

1. Przez cały czas obowiązywania niniejszej Umowy, Najemca jest zobowiązany, na swój koszt, utrzymywać Lokal oraz wszelkie należące do niego instalacje w dobrym stanie technicznym i estetycznym, dokonywać wszelkich koniecznych napraw i remontów, także w zakresie wykraczającym poza bieżącą konserwacją (z wyłączeniem napraw i remontów instalacji głównych Galerii oraz remontów dotyczących elementów konstrukcyjnych Galerii).
2. W przypadku, gdyby w wyniku polecenia towarzystwa ubezpieczeniowego, zmian obowiązujących przepisów prawa, albo na skutek polecenia uprawnionych służb (w szczególności: Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, służb sanitarnych i straży pożarnej), albo dostawców mediów, w Lokalu musiały zostać przeprowadzone dodatkowe prace, to prace te zostaną wykonane przez Najemcę niezwłocznie, na jego koszt i ryzyko, z uwzględnieniem postanowień **§ 7**. W przypadku, gdy Najemca nie wykona tych prac niezwłocznie, wówczas Wynajmujący będzie uprawniony do ich wykonania, na koszt i ryzyko Najemcy, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia.
3. Najemca zobowiązuje się również ponieść koszty podłączenia, utrzymania i konserwacji oraz wymiany liczników i innych instalacji wewnętrznych Najemcy, wymaganych przez przedsiębiorstwa dostarczające media (wodę, energię elektryczną, ogrzewanie, klimatyzację i usługi telekomunikacyjne).

ZASADY PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI W LOKALU

§ 9

1. Najemca przeznaczy Lokal wyłącznie na prowadzenie własnej działalności handlowej lub usługowej, w zakresie i pod Nazwą Handlową Najemcy określonymi w **§ 1 B**, zaś Lokal zostanie oznaczony Szyldem, zgodnie z postanowieniami **§ 1 C**. Strony ustalają, że Nazwa Handlowa Najemcy stanowi istotny element niniejszej Umowy, zaś możliwość jej używania przez Najemcę, przez cały czas obowiązywania niniejszej Umowy (włącznie z

oznaczeniem graficznym – Szyldem), należy do podstawowych obowiązków Najemcy. Tym samym, zmiana Nazwy lub Szyldu może nastąpić wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.

2. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić, nawet częściowo lub tymczasowo, przeznaczenia Lokalu i prowadzić w nim działalności innej niż określona w **§ 1 B**, w tym Najemca nie może zmieniać asortymentu sprzedawanych towarów lub usług. Dotyczy to również działalności dodatkowej, prowadzonej obok działalności zasadniczej Najemcy. Wynajmujący, mając na celu realizację określonej strategii handlowej, ma prawo - wedle własnego uznania - zaakceptować lub odrzucić wnioski Najemcy, dotyczące zmiany Nazwy Handlowej Najemcy, Szyldu lub przeznaczenia Lokalu, bez podania przyczyny odmowy. Najemca zobowiązuje utrzymywać wyposażenie, sprzęt i towary w Lokalu oraz prowadzić działalność w Lokalu w sposób zgodny z zawartą Umową.
3. Najemca zobowiązuje się uzyskać - do Dnia Otwarcia Lokalu i posiadać przez cały Okres Najmu wszelkie zezwolenia, koncesje, uzgodnienia itp., niezbędne do prowadzenia swojej działalności w Lokalu, zależnie od charakteru tej działalności. Podmiotem odpowiedzialnym za uzyskanie tych zezwoleń jest wyłącznie sam Najemca, zaś Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności w tym zakresie. W przypadku, gdy Najemca działa na podstawie umów licencji lub franczyzy, zobowiązany jest do prowadzenia działalności zgodnie z know-how licencjodawcy lub francyzodawcy, a w szczególności do zachowania standardów wystroju, wyposażenia i zatowarowania Lokalu, odpowiadających renomowanemu firmowemu punktem, prowadzonym bezpośrednio przez licencjodawcę lub francyzodawcę.
4. Najemca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność w Lokalu w sposób nieutrudniający działalności innych Najemców Galerii, klientów, pasażerów i w tym zakresie dołożyć należytej staranności. W szczególności, Najemca zobowiązuje się do unikania negatywnego oddziaływania przez zajmowany Lokal na inne Lokale i Galerie np. poprzez głośną muzykę, uciążliwe zapachy, wykraczające poza granice jego Lokalu. Ewentualne skargi i zażalenia, Najemca zobowiązany jest załatwić we własnym zakresie, informując o tym Wynajmującego.
5. Na najmowanej powierzchni obowiązuje bezwzględny zakaz prowadzenia działalności w zakresie eksploatacji gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych oraz sprzedaży produktów powodujących lub mogących powodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających tzw. „dopalaczami”, nawet jeśli nie są to produkty przeznaczone do spożycia. W przypadku złamania powyższego zakazu, Umowa zostaje rozwiązana bez okresu wypowiedzenia, bez możliwości prowadzenia dalszej działalności w Lokalu. Dodatkowo Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 20.000,00 zł - za każdy wprowadzony automat, za każdy rozpoczęty miesiąc lub za każde stwierdzenie sprzedaży ww. środków. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary.

6. Kara, o której mowa w ust. 5, będzie płatna w terminie 14 dni, licząc od daty wystawienia wezwania Wynajmującego do jej zapłaty, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu.
7. Najemca, bez zgody Wynajmującego, nie może prowadzić w Lokalu działalności wymagającej obróbki cieplnej żywności, w szczególności mięsa przy użyciu otwartych urządzeń gastronomicznych oraz przy zastosowaniu gorących tłuszczów (z wyłączeniem lokali gastronomicznych w zakresie ustalonej w Umowie formy używania Lokalu przez Najemcę). Najemca bez zgody Wynajmującego nie może w Lokalu przygotowywać potraw w sposób powodujących immisję, polegającą na powstawaniu wyziewów zakłócających swobodne korzystanie z pozostałej części Galerii.
8. Odprowadzane przez Najemcę ścieki nie mogą powodować niedrożności systemu kanalizacyjnego w Galerii oraz pozostałych budynkach usytuowanych na nieruchomości. Najemca nie może stosować środków chemicznych, mogących stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia w Lokalu, w tym odprowadzać ich do kanalizacji.
9. Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia przedsiębiorstwa prowadzonego w Lokalu na jakikolwiek inny podmiot, ani też do oddania go w użyczenie, użytkowanie, dzierżawę, leasing lub na podstawie umowy franczyzowej, bez uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem rozwiązania Umowy bez okresu wypowiedzenia.
10. Najemca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.
11. Najemca zobowiązuje się, że dostosuje się do polityki oraz specyfiki handlowej i marketingowej Galerii. W tym celu, w szczególności zobowiązuje się do podporządkowania się polityce prowadzonej przez Wynajmującego oraz do przestrzegania postanowień Regulaminu Wewnętrznego.
12. Najemca umożliwi Wynajmującemu wstęp do Lokalu w godzinach otwarcia Lokalu, w celu upewnienia się, że Najemca wywiązuje się z zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej Umowy, a także wstęp po godzinach, w sytuacjach awarii lub zagrożenia.
13. Od Dnia Otwarcia Lokalu, przez cały czas obowiązywania niniejszej Umowy, Najemca jest zobowiązany, aby w Lokalu prowadzono działalność zgodną z działalnością Najemcy określoną w **§ 1 B** niniejszej Umowy oraz aby Lokal był otwarty dla klientów i pasażerów w dniach i godzinach zgodnych z postanowieniami Umowy oraz Regulaminem Wewnętrznym.
14. W przypadku, gdy zainstalowane przez Najemcę w Lokalu elementy wyposażenia nie stanowią jego własności (będą użytkowane przez Najemcę na podstawie umowy najmu, leasingu lub umowy o podobnym charakterze), Najemca na każde pisemne wezwanie Wynajmującego zobowiązuje się zawiadomić Wynajmującego na piśmie - w terminie 30 dni - o istnieniu takiej umowy i przedstawić Wynajmującemu pisemny wykaz tych elementów wyposażenia Lokalu, które objęte są taką umową.

15. Najemca zobowiązuje się, że nie będzie zgłaszał jakichkolwiek roszczeń przeciwko Wynajmującemu, związanych z prowadzeniem przez jakiekolwiek podmioty działalności konkurencyjnej w Galerii. Wynajmujący nie będzie także obciążany jakąkolwiek odpowiedzialnością za działanie innych najemców lub użytkowników Galerii. Najemca może skierować bezpośrednie roszczenia do podmiotów prowadzących taką działalność, w przypadku, gdy spowodowane przez nich zakłócenia wykraczałyby poza normalne zakłócenia wynikające z sąsiedztwa.
16. Najemca zobowiązany jest do:
- a) utrzymywania czystości i estetyki w obrębie Lokalu. W przypadku stwierdzenia w Przedmiocie Najmu lub w jego obrębie naruszeń porządku publicznego, aktu wandalizmu, kradzieży lub dokonania innych czynów karalnych, Najemca ma obowiązek zawiadomić o ich stwierdzeniu Wynajmującego oraz właściwe organy państwowe tj. policję, państwową straż pożarną, pogotowie ratunkowe;
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do Lokalu w przypadku wystąpienia awarii przebiegającej przez Przedmiot Najmu instalacji będącej własnością Wynajmującego, w tym m.in. celem przeprowadzenia konserwacji i usuwania awarii sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych dla upoważnionych przedstawicieli Wynajmującego;
 - c) przedkładania aktualnych dokumentów dotyczących prowadzonej działalności (REGON, NIP, KRS, bądź wydruk z CEIDG);
 - d) bezwzględnego przestrzegania postanowień ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o *odpadach* w zakresie wytwarzania, posiadania i gromadzenia odpadów;
 - e) przestrzegania przepisów prawa budowlanego, przepisów sanitarnych oraz przepisów dot. ochrony środowiska naturalnego.
17. Najemca ma zakaz korzystania z obszaru kolejowego który nie jest publicznie dostępny – art. 65 ust. 3 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym. W przypadku korzystania z terenów kolejowych zarządzanych przez Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania postanowień Zarządzenia Zarządu PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. - *w sprawie zasad wstępu na obszar kolejowy zarządzany przez PLK S.A.*, udostępnionego przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.
18. Dokonując napraw lub konserwacji jakichkolwiek urządzeń, Najemca jest zobowiązany zatrudniać w tym celu wyłącznie wykwalifikowanych specjalistów lub przedsiębiorców, znających uwarunkowania lokalne. Ponadto, w okresie obowiązywania gwarancji lub rękojmi dla Lokalu czy też poszczególnych jego elementów lub urządzeń, Wynajmujący może zobowiązać Najemcę do zatrudnienia przy pracach dotyczących elementów konstrukcyjnych, wyżej wspomnianych instalacji i urządzeń w Lokalu, wykonawców odpowiedzialnych za serwis gwarancyjny przedmiotowych elementów, instalacji czy urządzeń. Najemca ponosi wobec Wynajmującego odpowiedzialność odszkodowawczą w przypadku utraty praw z gwarancji czy rękojmi spowodowanej niedochowaniem ww. postanowień.

19. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody, zniszczenia lub kradzież mienia Najemcy.
20. Najemca nie będzie wnosił samodzielnie ani nie zezwoli na wnoszenie (a w przypadku stwierdzenia ich obecności nie zezwoli na ich dalsze przechowywanie) do Lokalu, Galerii żadnych substancji niebezpiecznych ani stwarzających ryzyko, których posiadanie i przechowywanie jest zabronione polskim prawem lub wymaga - zgodnie z polskim prawem - uzyskania specjalnych zezwoleń. Jeżeli Najemca wyrazi chęć składowania, przechowywania, wytwarzania lub uwalniania jakichkolwiek substancji niebezpiecznych lub innych materiałów stwarzających ryzyko w Lokalu, Galerii, najpierw powiadomi o tym Wynajmującego, podając szczegółowe informacje dotyczące planowanych działań w tym zakresie i musi uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego na podjęcie takich działań. Po otrzymaniu powyższego powiadomienia, Wynajmujący będzie uprawniony do żądania od Najemcy, zarówno przed udzieleniem zgody jak i w czasie Okresu Najmu, dostarczenia dokumentów dotyczących takiej działalności Najemcy, a w szczególności dokumentów potwierdzających, że Najemca działa zgodnie ze wszystkimi odpowiednimi przepisami prawa polskiego i odpowiednio unieszkodliwia niebezpieczne substancje, a także do przeprowadzania inspekcji Lokalu w zakresie działań związanych z takimi substancjami, po wcześniejszym powiadomieniu Najemcy. Najemca wynagrodzi Wynajmującemu wszelkie prawne oraz finansowe skutki naruszenia niniejszego postanowienia. W szczególności, w przypadku, gdy działalność Najemcy spowoduje jakiekolwiek zanieczyszczenie Lokalu, Galerii, niezależnie od innych praw przysługujących Wynajmującemu na podstawie polskiego prawa, Wynajmujący uprawniony będzie do żądania od Najemcy usunięcia takiego zanieczyszczenia, na własny koszt. Ponadto, w przypadku, gdy jakiekolwiek opłaty związane z Lokalem, Galerią wzrosną z powodu takiej działalności lub jakiekolwiek dodatkowe opłaty zostaną nałożone na Lokal, Galerię lub Wynajmującego, jako ich właściciela, wskutek takiej działalności, Najemca zobowiązany będzie pokryć ich koszty jako część Opłaty Eksploatacyjnej. Zobowiązania zawarte w niniejszym punkcie pozostaną ważne również po rozwiązaniu niniejszej Umowy Najmu, przez okres dalszego zajmowania Lokalu przez Najemcę.
21. Od Dnia Wydania Najemcy Lokalu, ponosi on pełną odpowiedzialność za ewentualne szkody na mieniu i na osobach, spowodowane prowadzonymi pracami adaptacyjnymi oraz działalnością. W przypadku wysunięcia przez osoby trzecie roszczeń, w stosunku do Wynajmującego, z powodu szkód spowodowanych przez Najemcę lub podmioty działające na rzecz Najemcy, Najemca będzie zobowiązany do naprawienia tych szkód. W przypadku, gdy Wynajmujący, we własnym zakresie, poniesie koszty związane z naprawieniem powstałej szkody, Najemca będzie zobowiązany do zwrotu na rzecz Wynajmującego poniesionych przez niego kosztów, bądź w razie naprawienia szkody w sposób inny, niż przez wypłatę kwoty pieniężnej - do zwrotu Wynajmującemu równowartości w pieniądzu wartości wykonanego przez Wynajmującego świadczenia, w celu naprawiania szkody.

22. Najemca przejmuje w całości odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej w Lokalu, a mianowicie jest obowiązany:
- a) zapewnić zlecenie i wykonanie w Lokalu instalacji bezpieczeństwa (prace projektowe oraz wykonawcze) przez firmę wskazaną przez Wynajmującego,
 - b) przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjno-technologicznych,
 - c) wyposażyć Lokal w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice,
 - d) zapewnić konserwację oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie,
 - e) zapewnić osobom przebywającym w Lokalu bezpieczeństwo i możliwość ewakuacji,
 - f) przygotować Lokal do prowadzenia akcji ratowniczej,
 - g) zapoznać pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
 - h) ustalić sposoby postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.
23. Dla uniknięcia wątpliwości w zakresie należytego utrzymania Lokalu, do obowiązków Najemcy należy, w szczególności:
- a) utrzymanie czystości na terenie Lokalu, usuwanie wszelkich nieczystości, w tym przejść i dróg,
 - b) nieumieszczanie jakichkolwiek przedmiotów poza powierzchnią Lokalu (w tym kartonów),
 - c) bieżące czyszczenie, konserwacja i wymiana oznaczeń dotyczących Najemcy,
 - d) bieżące czyszczenie witryn wygradzających powierzchnię najmu,
 - e) zapewnienie ogólnego bezpieczeństwa na terenie Lokalu,
 - f) instalowanie systemów bezpieczeństwa,
 - g) współpraca z właściwymi organami, w zakresie oraz w sposób przez nie wymagany, w działaniach podejmowanych na wypadek alarmów przeciwpożarowych oraz umożliwienie im sprawnego dokonywania inspekcji Lokalu w przypadku alarmów bombowych,
 - h) realizacja zadań natury technicznej, w tym w szczególności:
 - bieżące utrzymanie i kontrola oraz, w razie potrzeby, regularne czyszczenie sprzętu oraz urządzeń mechanicznych i elektronicznych na terenie Lokalu, a także dochodzenie praw z gwarancji na te urządzenia,
 - usuwanie usterek technicznych przy pomocy własnych lub, w razie potrzeby, zewnętrznych specjalistów,
 - gromadzenie, prowadzenie, przechowywanie oraz w miarę potrzeby, uaktualnianie całej dokumentacji dotyczącej urządzeń technicznych (umów, planów powykonawczych, specyfikacji producentów itp.).
24. W przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązków określonych w ustępie powyżej, Wynajmujący może wykonać je samodzielnie, a Najemca zwróci Wynajmującego udokumentowane koszty, powiększone o 5% ich wartości, tytułem opłaty manipulacyjnej za wykonanie zastępcze.

Obciążenie wyżej wymienionymi kosztami i opłatą manipulacyjną nastąpi na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego. Termin płatności wynosi 14 dni od daty wystawienia faktury, na rachunek bankowy wskazany w fakturze. Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu Lokalu i Najemca zapewni w tym celu - każdorazowo - wstęp do Lokalu (w obecności pracownika Najemcy).

25. Dla uniknięcia wątpliwości, Strony zgodnie ustalają, iż podczas obowiązywania Umowy obowiązki Wynajmującego w zakresie konserwacji i remontów Lokalu będą obejmować wyłącznie:
 - a) konserwację i remonty konstrukcji Galerii,
 - b) naprawy i konserwację mechanicznych i elektrycznych urządzeń oraz stałego wyposażenia zainstalowanych w Lokalu przez Wynajmującego, które służą funkcjonowaniu całej Galerii.
26. Konserwacja i naprawy wnętrza Lokalu, tj. w szczególności wszystkich mebli, stałego wyposażenia i sprzętu wniesionego bądź zainstalowanego w Lokalu oraz wszelka działalność Najemcy prowadzona w Lokalu, należą wyłącznie do obowiązków Najemcy, za które Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności. Najemca bezzwłocznie powiadomi Wynajmującego o wszelkich usterkach w Lokalu.
27. W przypadku naruszenia przez Najemcę zapisów **§9 ust. 1-5, 7-18, 20-23**, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 1/10 miesięcznego Czynszu Podstawowego, należnego za cały Lokal, za każdy dzień trwania naruszenia. Kara będzie płatna w terminie 14 dni licząc od wystawienia wezwania Wynajmującego do jej zapłaty na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu. Powyższe nie wyklucza innych praw Wynajmującego wynikających z Umowy. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary.

ZMIANY NA GALERII

§ 10

1. Biorąc pod uwagę charakter Galerii, Najemca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na dokonywanie przez Wynajmującego zmian w Galerii, w szczególności jego organizacji, układu Powierzchni Wspólnych, w tym przekształcanie Powierzchni Wspólnych w powierzchnie objęte najmem i odwrotnie (wznoszenie stałych lub czasowych konstrukcji), dokonywania wszelkich modyfikacji Galerii, zamykania Galerii w całości bądź części, wprowadzania udoskonaleń i ulepszeń Galerii. Zmiany te mogą dotyczyć samego Lokalu Najemcy. Wynajmujący może, w szczególności, wprowadzać zmiany dotyczące poruszania się klientów i pasażerów po Galerii (układ parkingów, wejść/wyjść, kierunków pionowych ciągów komunikacyjnych, sposobu poruszania się w obrębie korytarzy itp.), a Najemcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia z tytułu zmian, o których mowa powyżej.
2. Jeśli w przypadku przebudowy Galerii lub jego części, lub innych prac (w tym również wymienionych w **§ 7 ust. 3**), dostęp do Lokalu byłby niemożliwy, Najemca będzie zwolniony z obowiązku zapłaty Czynszu oraz Opłaty Eksploatacyjnej i Opłaty

Marketingowej za okres, w którym działalność w Lokalu jest niemożliwa na skutek wskazanych wyżej okoliczności, do dnia ustania okoliczności uniemożliwiającej podjęcie działalności przez Najemcę. W pozostałym zakresie, Strony wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego za straty Najemcy, w tym ewentualny spadek jego obrotów, spowodowane powyższymi pracami.

§ 10A

1. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku jeśli w Okresie Najmu Wynajmujący przystąpi do przebudowy, remontu lub modernizacji Galerii, a Najemca według szacunków Wynajmującego będzie pozbawiony możliwości używania Lokalu przez okres co najmniej 30 następujących po sobie dni, niniejsza Umowa zostanie w całości zawieszona na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Zawieszenie nastąpi na okres od dnia przekazania przez Najemcę Wynajmującemu Lokalu z powodu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, do czasu przekazania Lokalu Najemcy po zakończeniu przez Wynajmującego prac, o których mowa powyżej. Strony zgodnie ustalają, że zawieszeniu ulega w przypadku opisanym w niniejszym ustępie również Okres Najmu określony w §1E Umowy, którego data końcowa zostanie odpowiednio przesunięta na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
2. Na okres zawieszenia Umowy, Najemca wyda Wynajmującemu opróżniony z rzeczy ruchomych Najemcy Lokal. Z czynności zwrotu Lokalu zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy, który stanowił będzie jednocześnie podstawę do zaprzestania, od dnia podpisania protokołu, obciążania Najemcy wszelkimi kosztami, związanymi z używaniem Lokalu, w tym czynszem najmu i innymi opłatami.
3. Podstawę wydania Lokalu stanowi pisemne oświadczenie o zawieszeniu Umowy, doręczone drugiej Stronie. Oświadczenie, o którym mowa powyżej będzie wskazywać przyczyny zawieszenia Umowy, dzień w którym zawieszenie ma nastąpić oraz jego planowany okres. Zawieszenie Umowy nastąpi nie wcześniej niż po upływie jednego miesiąca od dnia doręczenia ww. oświadczenia Stronie będącej jego adresatem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Strony zgodnie ustalają, że Umowa Najmu zostanie przedłużona o okres odpowiadający okresowi od daty wydania Lokalu przez Najemcę Wynajmującemu zgodnie z ust. 2 powyżej do daty ponownego przekazania Najemcy Lokalu po zakończeniu prac, o których mowa w ust. 1 powyżej. Przekazanie Najemcy przez Wynajmującego Lokalu po zakończeniu ww. prac zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony, a dzień w którym to nastąpi będzie stanowił zakończenie okresu zawieszenia Umowy.
5. Najemca obowiązany jest przejąć Lokal w terminie 14 dni od pisemnego zawiadomienia o gotowości przekazania Lokalu przez Wynajmującego, po zakończeniu prac, o których mowa w ust. 1 powyżej, przy czym w przypadku nieobecności Najemcy przy przekazaniu Lokalu lub odmowy odbioru Lokalu przez Najemcę bez ważnej przyczyny, Lokal będzie uważany za przekazany, zgodnie z niniejszą Umową. W takim przypadku Wynajmujący

jednostronnie sporządzi protokół zdawczo-odbiorczy, na co Najemca wyraża zgodę i w związku z tym zawieszenie Okresu Najmu przestanie obowiązywać.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA OSOBY TRZECIE/PRZESTRZEGANIE REGULAMINU WEWNĘTRZNEGO

§ 11

1. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody spowodowane przez jego pracowników, wykonawców, kontrahentów i inne osoby działające na rzecz Najemcy zarówno, w urządzeniach i wyposażeniu Lokalu, jak i w Galerii, w tym w lokalach innych najemców. W szczególności dotyczy to szkód związanych z dostawami towarów do Lokalu oraz konserwacją i przebudową Lokalu. Szkody te zostaną niezwłocznie naprawione przez samego Najemcę. Strony ustalają, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku naprawy powyższych szkód, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania odpowiednich napraw na koszt i ryzyko Najemcy, w ramach wykonania zastępczego, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia, zgodnie z art. 480 Kodeksu cywilnego. Na czas realizacji robót aranżacyjnych, Najemca jest zobowiązany do wyznaczenia kierownika robót, posiadającego stosowne uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie i aktualny wpis do izby zawodowej.
2. W zakresie dopuszczalnym przez prawo oraz z zastrzeżeniem pozostałych postanowień umownych, Strony wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego w następującym zakresie:
 - a) w przypadku kradzieży lub jakiegokolwiek czynu przestępczego, którego Najemca byłby ofiarą w Lokalu lub w innych częściach Galerii, chyba że szkoda byłaby skutkiem winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Wynajmującego;
 - b) w przypadku niezawinionej przez Wynajmującego przerwy w dostawie wody, gazu, energii elektrycznej, klimatyzacji lub w przypadku awarii, nawet trwającej dłuższy czas, dźwigów osobowych i schodów ruchomych, z tym, że Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu spowodowania jak najszybszego usunięcia awarii;
 - c) w przypadku uchybień i braków w organizacji i zarządzaniu Galerią, chyba że szkoda byłaby skutkiem winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Wynajmującego;
 - d) w przypadku zniszczeń Lokalu oraz przedmiotów i towarów w nim się znajdujących, w wyniku awarii wodnych, wycieków, wilgoci lub innych okoliczności w tym zdarzeń Siły Wyższej. Najemca powinien ubezpieczyć się na wypadek tego ryzyka bez prawa występowania w tym względzie przeciwko Wynajmującemu;
 - e) w przypadku działań, w następstwie których pociągnięte do odpowiedzialności mogą być inne podmioty prowadzące działalność handlową w Galerii, ich personel, dostawcy lub klienci;
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu Wewnętrznego, który stanowi **Załącznik nr 13** do Umowy, jak również innych zaleceń o charakterze porządkowym i organizacyjnym wydawanych przez Wynajmującego oraz inne osoby działające w jego

imieniu (w szczególności przez podmiot zarządzający Galerią), w celu usprawnienia działalności Galerii. Najemca ponosi odpowiedzialność za stosowanie się do ww. obowiązków przez jego personel, dostawców i inne osoby działające w imieniu Najemcy lub na jego zlecenie.

4. Naruszenie któregokolwiek z postanowień Regulaminu Wewnętrznego sankcjonowane będzie obowiązkiem zapłaty na rzecz Wynajmującego kar porządkowych, w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego wezwania do jej zapłaty przez Najemcę, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu, w wysokości 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych z tytułu każdorazowego naruszenia, które nakładane będą bezpośrednio przez Wynajmującego bądź przez podmiot zarządzający Galerią. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary.
5. Obowiązek zapłaty kary porządkowej nie wyklucza możliwości rozwiązania Umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy Najemcy, w przypadku uporczywego lub powtarzającego się naruszania Regulaminu Wewnętrznego, w szczególności naruszania zasad prowadzenia działalności w zakresie godzin otwarcia Lokalu.
6. Wynajmujący jest uprawniony w każdym czasie, do wprowadzania zmian lub uzupełnień do Regulaminu Wewnętrznego, zgodnie z postanowieniami **§ 30 ust. 2**. Zmiany te wejdą w życie począwszy od dnia, w którym Najemca zostanie poinformowany w sposób zwyczajowy o wprowadzonych zmianach.

PROMOCJA I REKLAMA GALERII / SZYLD: MONTAŻ I OZNACZENIE LOKALU

§ 12

1. Najemca zobowiązuje się podporządkować polityce marketingowej Galerii ustalonej i realizowanej przez Wynajmującego lub przez podmiot zarządzający Galerią.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie przez Najemcę, na koszt i ryzyko Najemcy Szyldu nad wejściem do Lokalu na zasadach wskazanych w Podręczniku Najemcy. Najemca ponosi koszty eksploatacji Szyldu, w tym jego montaż, demontaż, koszty energii elektrycznej, utrzymanie w czystości, remonty, naprawy i konserwacje oraz ewentualne opłaty reklamowe (o ile zostaną wprowadzone aktem prawa miejscowego i/lub powszechnego).
3. Powyższa zgoda wyrażona jest pod warunkiem zaakceptowania projektu Szyldu w ramach zatwierdzanej przez Wynajmującego dokumentacji dotyczącej Prac Adaptacyjnych. Szyld będzie zgodny z **Załącznikiem nr 1**. Zmiana Szyldu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, analogicznie do innych prac remontowych prowadzonych z inicjatywy Najemcy w Lokalu lub w obrębie Galerii.
4. W przypadku awarii całego lub części szyldu Najemcy, Najemca jest zobowiązany do jego natychmiastowej naprawy. Jeśli Najemca nie usunie awarii w ciągu 7 (siedmiu) dni od jej zaistnienia Wynajmujący może usunąć awarię, na koszt Najemcy, w ramach wykonania zastępczego – bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia.

5. W czasie, kiedy Najemca nie prowadzi w Lokalu działalności (w szczególności podczas prac remontowych, remanentów etc.) jest on zobowiązany do tego, aby w sposób estetyczny zasłonić witrynę Lokalu. Jeśli Najemca wyklei witrynę, usunięcie wyklejenia i/lub ewentualne uszkodzenia witryny wynikające z wyklejenia obciążają Najemcę. Forma zasłonięcia będzie każdorazowo uzgodniona z Wynajmującym.
6. Najemca będzie prowadzić swoją działalność pod Nazwą Handlową Najemcy i Szyldem, określonymi w § 1 B i C niniejszej Umowy. Strony uznają, że utrzymanie Nazwy Handlowej Najemcy lub Szyldu, pod którym Najemca jest znany i rozpoznawany przez klientów, jest jednym z podstawowych warunków, bez którego niniejsza Umowa Najmu nie zostałaby zawarta przez Wynajmującego.
7. Oznakowanie i reklamy Najemcy oraz projekt witryny Lokalu będą podlegały zatwierdzeniu przez Wynajmującego na takich samych warunkach jak projekt Lokalu. Najemca nie będzie instalować poza Szyldem żadnych oznakowań wewnątrz i na zewnątrz Lokalu, niezgodnych z zasadami ustalonymi przez Wynajmującego. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może instalować wewnątrz Lokalu jakichkolwiek oznaczeń, reklam itp., które byłyby widoczne z zewnątrz Galerii. Szyld Najemcy, ani żadne inne oznaczenia jego dotyczące nie mogą być - bez zezwolenia Wynajmującego - w żadnym przypadku umieszczane na Powierzchniach Wspólnych Galerii (poza Lokalem), na dachu dworca. Nadto Najemca nie może bez uzyskania pisemnego zezwolenia Wynajmującego umieszczać jakichkolwiek plakatów, chorągiewek, baloników, transparentów, potykaczy, napisów i innych materiałów oraz oznaczeń na wystawach, elewacji, ścianach zewnętrznych Lokalu oraz Powierzchniach Wspólnych. W razie naruszenia powyższego nakazu, Wynajmujący może usunąć umieszczone przedmioty i przywrócić stan poprzedni, na koszt Najemcy, w ramach wykonania zastępczego – bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia. Obciążenie wyżej wymienionymi kosztami nastąpi na podstawie odpowiedniego dokumentu księgowego, wystawionego przez Wynajmującego. Termin płatności wynosi 14 dni od daty wystawienia dokumentu księgowego, na rachunek bankowy wskazany w fakturze. Zabronione jest również zasłonięcie, zaklejenie witryny wewnętrznej Lokalu w stopniu przekraczającym 30 % jej całkowitej powierzchni. Zasłanianie, zaklejenie witryny zewnętrznej i szyby Lokalu musi być zawsze uzgodnione z Wynajmującym.
8. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień ustępu 4, 5, 6 lub 7 niniejszego paragrafu oraz pomimo wcześniejszego wezwania do usunięcia naruszeń, Wynajmujący obciąży Najemcę karą w wysokości 1 000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy dzień naruszenia. Kara będzie płatna w terminie 14 dni, licząc od dnia wystawienia wezwania Wynajmującego do jej zapłaty, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu. Powyższe nie wyklucza innych praw Wynajmującego wynikających z Umowy.

CZAS TRWANIA NAJMU

§ 13

1. Niniejsza Umowa zawarta jest na czas oznaczony, określony w **§ 1 E**, bez możliwości jej wcześniejszego rozwiązania lub wypowiedzenia, za wyjątkiem przypadków wskazanych wprost w niniejszej Umowie, w szczególności w **§ 24**. Początek Okresu Najmu liczony będzie począwszy od Dnia Wydania Lokalu Najemcy, zgodnie z postanowieniami **§ 4**.
2. Przedłużenie obowiązywania Umowy może nastąpić wyłącznie na podstawie aneksu sporządzonego w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Strony wyłączają możliwość przedłużenia obowiązywania Umowy w oparciu o przepisy art. 674 Kodeksu Cywilnego.

CZYN SZ NAJMU

§ 14

1. Z tytułu używania Lokalu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu płatnego co miesiąc **Czynszu Podstawowego**, w wysokości wskazanej **§ 1 F**. Czynsz Podstawowy będzie płatny w następujący sposób:
 - w okresie od Dnia Wydania do Dnia Otwarcia w wysokości 50% Czynszu Podstawowego,
 - począwszy od Dnia Otwarcia do dnia zakończenia Umowy w wysokości 100% Czynszu Podstawowego.
2. Strony postanawiają, że stawka Czynszu Podstawowego i Opłata Eksploatacyjna, będą automatycznie podwyższane (waloryzowane) zgodnie z poniższymi warunkami, a podwyższenie takie nie będzie traktowane jako zmiana niniejszej Umowy i nie będzie wymagało sporządzania i podpisywania aneksu do Umowy, ani powiadomienia Najemcy. Określona w **§ 1 F** stawka Czynszu Podstawowego i określona w **§ 1 H** Opłata Eksploatacyjna, ustalone za metr kwadratowy powierzchni Lokalu, będą waloryzowane o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS w styczniu za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi za okres od dnia określonego w **§ 1 O**, tj. od dnia 1 lutego następnego roku kalendarzowego po terminie zawarcia Umowy, zaś kolejne waloryzacje będą następować od 1 lutego każdego kolejnego roku kalendarzowego najmu, przy czym podstawą każdorazowej waloryzacji jest Czynsz oraz Opłata Eksploatacyjna obowiązujące w ostatnim, przed daną waloryzacją Okresie Płatności. Jednakże w przypadku, gdy wskaźnik waloryzacji będzie ujemny, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Czynszu Podstawowego i Opłaty Eksploatacyjnej w wysokości należnej za poprzedni okres. W przypadku zaprzestania ogłaszania ww. wskaźnika zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem, który będzie ogłaszany w jego zastępstwie. W przypadku braku zastępczego wskaźnika i w razie gdyby Strony nie doszły do porozumienia odnośnie wyboru nowego wskaźnika, zostanie on zastąpiony innym najbardziej zbliżonym wskaźnikiem, który zostanie ustalony przez eksperta powołanego za zgodą obu Stron, a w przypadku braku zgody Stron, na podstawie orzeczenia sądu. Koszty eksperta lub koszty sądowe Strony poniosą po połowie.

3. Oprócz Czynszu Podstawowego, Najemca zobowiązuje się płacić **Czynsz Od Obrotu**, w wysokości określonej w **§ 1 G**, stanowiący procent kwoty Obrotów Najemcy, uzyskanych w danym Okresie Rozliczeniowym Czynszu od Obrotu przez Najemcę w Lokalu. Wysokość Czynszu Od Obrotu zostanie obliczona na podstawie informacji przekazywanych Wynajmującemu, zgodnie z procedurą opisaną w ust. 6 niniejszego paragrafu poniżej. Wysokość Czynszu Od Obrotu zostanie ustalona jako procent, określony w **§ 1 G**, wysokości Obrotów Najemcy uzyskanych w tym Okresie Rozliczeniowym Czynszu od Obrotu. W przypadku, gdy po zakończeniu Okresu Rozliczeniowego Czynszu od Obrotu, o którym mowa powyżej, okaże się, że kwota Czynszu Podstawowego zapłacona przez Najemcę za ten okres jest niższa od kwoty wynikającej z Czynszu od Obrotu, uzyskanego za ten okres przez Najemcę, Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę na dodatkową kwotę, stanowiącą różnicę między Czynszem Podstawowym zapłaconym przez Najemcę w danym okresie i kwotą wynikającą z Czynszu Od Obrotu. Faktura zostanie zapłacona przez Najemcę w terminie 21 dni od daty jej wystawienia. Takie rozliczenie będzie dokonywane w kolejnych Okresach Rozliczeniowych Czynszu od Obrotu, przyjętych przez Wynajmującego i wskazanych w **§ 1 G**. Jeżeli obliczona w ten sposób kwota będzie ujemna lub równa 0 (zeru), to Czynsz Od Obrotu nie jest za ten okres należny. W przypadku, gdy z jakichkolwiek przyczyn Umowa zakończy się przed końcem danego Okresu Rozliczeniowego Czynszu od Obrotu to Czynsz od Obrotu zostanie obliczony odpowiednio za część okresu, z uwzględnieniem wysokości Czynszu Podstawowego za część ostatniego Okresu Rozliczeniowego Czynszu od Obrotu.
4. Czynsz Podstawowy i Czynsz Od Obrotu są wartościami netto i zostaną powiększone o podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, według stawki obowiązującej w okresie powstania obowiązku podatkowego.
5. W związku z koniecznością ustalenia Obrotów Najemcy, Najemca zobowiązuje się do rejestrowania wszelkich transakcji (sprzedaży) zawieranych w Lokalu przy użyciu elektronicznych kas fiskalnych lub innych urządzeń wymaganych na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Urządzenia te powinny zapewniać bezpieczeństwo przechowywania danych, w szczególności powinny być wyposażone w systemy zabezpieczające typu *back-up*. Na żądanie Wynajmującego, Najemca udzieli Wynajmującemu informacji w formie zaświadczenia, wydanego przez właściwy podmiot na temat ilości kas fiskalnych i ich numerów ewidencyjnych zarejestrowanych w Lokalu. W przypadku niewykonania przez Najemcę zobowiązania opisanego w zdaniu poprzednim, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej, w wysokości 1000,00 netto zł (słownie jeden tysiąc złotych) za każdy dzień opóźnienia. Kara będzie płatna w terminie 14 dni, licząc od wystawienia wezwania Wynajmującego do jej zapłaty, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary.

6. Najemca zobowiązuje się do przekazywania Wynajmującemu, najpóźniej do **10 dnia** każdego miesiąca zestawienia wszystkich Obrotów Najemcy za poprzedni miesiąc kalendarzowy, w tym informacji o ilości zawartych w każdym miesiącu w Lokalu transakcji sprzedaży oraz kopię wydruku raportu okresowego z kas fiskalnych. Wzór zestawienia stanowi **Załącznik nr 14** do niniejszej Umowy. Zestawienie to powinno być podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu Najemcy lub przez osobę upoważnioną na podstawie szczególnego pełnomocnictwa, które zostanie przekazane wraz przekazanym zestawieniem. Ponadto, Najemca zobowiązuje się - do 31 (trzydziestego pierwszego) stycznia każdego roku - przedstawić Wynajmującemu na piśmie zestawienie potwierdzające wysokość Obrotów osiągniętych przez niego w Lokalu w poprzednim roku kalendarzowym. Zestawienie powinno zostać potwierdzone przez osobę uprawnioną do reprezentowania Najemcy lub głównego księgowego Najemcy.
7. Niedostarczenie przez Najemcę kompletnego i poprawnego zestawienia Obrotów wraz z załącznikami za jakikolwiek okres w ustalonym terminie, upoważnia Wynajmującego do naliczenia kary umownej w wysokości 500,00 złotych (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień opóźnienia w dostarczeniu miesięcznego zestawienia obrotów, 1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy dzień opóźnienia w dostarczeniu rocznego zestawienia obrotów. Kara będzie płatna w terminie 14 dni, licząc od wystawienia wezwania Wynajmującego do jej zapłaty, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary.
8. Na pisemne żądanie Wynajmującego, w uzasadnionych przypadkach, Najemca dostarczy Wynajmującemu kopię wszystkich rejestrów VAT lub podobnych zestawień sprzedaży lub deklaracji podatkowych dokumentujących Obroty w Lokalu, składanych organom podatkowym za wybrane okresy sprzedaży.
9. Najemca zobowiązuje się do przechowywania w Lokalu lub w swojej siedzibie w Polsce kompletnych ksiąg i rejestrów wszystkich transakcji dokonanych z Lokalu, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi rachunkowości. W przypadku uzasadnionych podejrzeń, co do prawdziwości przekazywanych przez Najemcę informacji dotyczących Obrotów, Wynajmujący będzie miał prawo - w dowolnym czasie jednakże nie częściej niż dwa razy w danym roku- przeprowadzić badanie ksiąg rachunkowych i rejestrów Najemcy w zakresie dotyczącym Lokalu, a Najemca udostępni takie księgi niezwłocznie Wynajmującemu na jego żądanie. W przypadku, gdy w wyniku takiego przeglądu okaże się, że podana przez Najemcę wysokość obrotu została zaniżona, Najemca niezwłocznie zapłaci Wynajmującemu wszelkie wynikające stąd niedopłaty wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami przeprowadzonego przez Wynajmującego badania ksiąg. Obciążenie wyżej wymienionymi kosztami nastąpi na podstawie odpowiedniego dokumentu księgowego,

wystawionego przez Wynajmującego. Termin płatności wynosi 14 dni od daty wystawienia tego dokumentu, na rachunek bankowy wskazany w fakturze

10. Wynajmujący będzie miał prawo wstępu do Lokalu w godzinach jego pracy, w celu sprawdzenia lub skontrolowania procedur w zakresie sprzedaży i fakturowania Najemcy oraz w celu zweryfikowania poprawności i zgodności tych procedur z niniejszą Umową. Ponadto, na tych samych zasadach, Wynajmujący ma prawo wstępu do Lokalu w celu sprawdzenia rejestru sprzedaży i użytych w tym celu urządzeń, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

OPŁATA EKSPLOATACYJNA, OPŁATA MARKETINGOWA I INNE ŚWIADCZENIA NAJEMCY

OPŁATA EKSPLOATACYJNA

§ 15

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu **Opłatę Eksploatacyjną** za świadczenia eksploatacyjne i utrzymanie powierzchni wspólnych Galerii. W związku z powyższym, Najemca wnosić będzie miesięcznie zryczałtowaną Opłatę Eksploatacyjną od Dnia Wydania Lokalu, przez cały okres obowiązywania Umowy, w wysokości, która została określona w **§ 1 H**, z uwzględnieniem **§ 14 ust. 2** Umowy.
2. Opłata Eksploatacyjna płatna będzie miesięcznie z góry, począwszy od Dnia Wydania Lokalu.
3. Opłata Eksploatacyjna obejmuje wszelkie koszty i wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem powierzchni wspólnych Galerii, jego wszelkich urządzeń i instalacji (z wyłączeniem instalacji i urządzeń używanych wyłącznie przez poszczególnych najemców), a w szczególności:
 - a) koszty usług konserwacji, przeglądów i napraw wraz ze zużytymi materiałami,
 - b) koszty energii elektrycznej do oświetlenia bądź ogrzania wspólnych powierzchni zewnętrznych i wewnętrznych,
 - c) koszty zakupu wody, odprowadzenia ścieków, ogrzewania, zakupu opału,
 - d) koszty utrzymania czystości, odśnieżania, utrzymania terenów zielonych, usług ogrodniczych, krajobrazowych, wywozu nieczystości stałych, deratyzacji i dezynsekcji,
 - e) koszty utrzymania i eksploatacji instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, instalacji wentylacyjnych i klimatyzacji, instalacji elektrycznych i odgromowych, kontrola stanu zabezpieczenia p.poż.,
 - f) koszty zapewnienia, serwisowania, konserwacji i remontów Galerii oraz przeglądów wymaganych przepisami prawa,

- g) koszty prowadzenia wszelkich robót i instalacji wszelkich urządzeń, niezbędnych do dostosowania Galerii do obowiązujących przepisów prawa lub decyzji administracyjnych,
- h) koszty roboczogodzin pracowników Zespołów Utrzymania Nieruchomości,
- i) koszty utrzymania i eksploatacji dźwigów, wind, schodów ruchomych, pochylni, koszty ochrony fizycznej i monitoringu,
- j) koszty utrzymania bezprzewodowego dostępu do Internetu,
- k) koszty utrzymania i korzystania z usług z wykorzystaniem urządzeń głośnomówiących oraz centralnie odtwarzających muzykę,
- l) opłaty z tytułu licencji i pozwoleń,
- m) podatki, opłaty (m.in. opłat za wieczyste użytkowanie gruntów oraz inne opłaty publiczno-prawne lub cywilnoprawne, wynagrodzenia płacone w związku z służebnościami niezbędnymi dla funkcjonowania Galerii, koszty dzierżaw itd.) oraz podatków i opłat które zastąpią lub zostaną wprowadzone obok nich. Wynajmujący może zdecydować jednak, że koszty te zostaną mu zwrócone poza Opłatą Eksploatacyjną,
- n) koszty remontów awaryjnych,
- o) prowadzenie i utrzymanie (w tym ewentualne koszty pracowników) punktów informacyjnych na temat oferty handlowej i Najemców.

Jednocześnie Wynajmujący oświadcza, że katalog ww. usług i prac wchodzących w skład Opłaty Eksploatacyjnej jest otwarty i może być – jeśli będzie to uzasadnione – rozszerzony o kolejne pozycje.

- 4. W przypadku wzrostu ponoszonych przez Wynajmującego podatku od nieruchomości dot. Powierzchni Wspólnych, o kwotę przewyższającą 10% wysokości tych opłat w stosunku do wysokości opłat obowiązujących w dniu zawarcia Umowy oraz w dniu ostatniej aktualizacji Opłaty Eksploatacyjnej na podstawie niniejszego ustępu lub w przypadku wprowadzenia nowych obciążeń publicznoprawnych dotyczących Powierzchni Wspólnych, Wynajmujący jest uprawniony do aktualizacji wysokości Opłaty Eksploatacyjnej. Opłata Eksploatacyjna ulegnie wzrostowi o wartość o jaką wzrosły wymienione opłaty, począwszy od następnego Okresu Płatności bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy.
- 5. Opłata Eksploatacyjna jest wartością netto i zostanie powiększona o podatek VAT według stawki obowiązującej w okresie powstania obowiązku podatkowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

OPŁATA MARKETINGOWA

§ 16

1. Analogicznie do obowiązku zapłaty Czynszu Podstawowego oraz Opłaty Eksploatacyjnej, Najemca zobowiązany jest do comiesięcznego płacenia **Opłaty Marketingowej**, w wysokości określonej w § 1 I. **Opłata Marketingowa** będzie automatycznie podwyższana (waloryzowana), zgodnie z postanowieniami § 14 ust. 2 Umowy.
2. Opłata Marketingowa płatna będzie miesięcznie z góry, począwszy od Dnia Wydania Lokalu.
3. Opłata Marketingowa jest wartością netto i zostanie powiększona o podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Opłata Marketingowa będzie stanowić pokrycie wszelkich kosztów poniesionych przez Wynajmującego w związku z realizacją zadań związanych z promocją Galerii. Wynajmujący zapewni realizację zadań związanych z reklamą i marketingiem oraz bieżącą promocją Galerii.

OPŁATY ZA MEDIA I USŁUGI

§ 17

1. Najemca poniesie wszelkie koszty związane z obsługą Lokalu w trakcie prowadzenia w nim prac aranżacyjno-budowlanych (a w szczególności koszty za zużycie mediów, ochronę obiektu oraz utylizację śmieci). Dzień wprowadzenia Wykonawcy Najemcy na budowę uważa się za dzień rozpoczęcia robót na powierzchni Najmu, co będzie podstawą do rozpoczęcia okresu naliczania opłat za obsługę. Zakończenie okresu naliczania zostanie uregulowane protokołem zakończenia prac, podpisanym przez Przedstawiciela Najemcy, bądź jego Kierownika Robót oraz Wynajmującego, bądź wskazanego przez niego Przedstawiciela.
2. Zasady naliczania kosztów za zużyte media na cele prowadzenia prac na powierzchni najmu zostaną podane Najemcy najpóźniej w dniu Przekazania Lokalu, na co Najemca wyraża zgodę.
3. Po zakończeniu prac aranżacyjnych w Lokalu, Najemca będzie ponosił koszty związane z indywidualnym zużyciem energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz koszty wszelkich innych mediów i usług, a także koszty korzystania z usług telekomunikacyjnych (telefonu, Internetu), TV kablowej i innych urządzeń, które mogą być zamontowane w Lokalu („Opłaty za Media i Usługi”). Opłaty za media i usługi będą rozliczane bądź bezpośrednio z dostawcami tych mediów lub usług, bądź w przypadku braku możliwości zawarcia takich umów będą rozliczane z dostawcami za pośrednictwem Wynajmującego zgodnie z zasadami opisanymi w Załączniku nr 15 - **Regulaminie Rozliczenia Mediów**.
4. W przypadku energii elektrycznej, wszelkie opłaty stałe będą naliczane zgodnie ze zgłoszonym zapotrzebowaniem. W przypadku, gdy Najemca przekroczy wskazaną wartość, poniesie koszty wszelkich opłat dodatkowych.

5. Opłaty za Media i Usługi będą płatne zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi sposobu i terminów rozliczeń, określonymi w **Załączniku Nr 15 - Regulaminie Rozliczenia Mediów i Usług**.
6. W przypadku, gdy zaległości z tytułu Czynszu Podstawowego, Opłaty Eksploatacyjnej, Opłaty Marketingowej, Opłat za Media i Usługi, uiszczanych za pośrednictwem Wynajmującego przekroczą dwa okresy płatności oraz w przypadku korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu bez zgody Wynajmującego, po wygaśnięciu/po upływie terminu wypowiedzenia Umowy, Najemca wyraża niniejszym zgodę na odłączenie przez Wynajmującego mediów doprowadzonych do Przedmiotu Najmu rozliczanych przez Wynajmującego.

OPŁATA KOORDYNACYJNA

§ 18

1. Jednocześnie, Najemca zobowiązany jest do zapłaty **Opłaty Koordynacyjnej** z tytułu koordynacji technicznej Najemcy, zgodnie z **§ 1 J**.
2. Opłata koordynacyjna płatna jest jednorazowo, w wysokości określonej w **§ 1 J**.

TERMINY PŁATNOŚCI

§ 19

1. Czynsz Podstawowy, Czynsz Od Obrotu, Opłata Eksploatacyjna, Opłata Marketingowa są płatne miesięcznie (Okres Płatności) z góry, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 21 dni od dnia jej wystawienia, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej, na konto bankowe opisane w **§ 1 R**.
2. Faktury dotyczące Czynszu Podstawowego, Opłaty Eksploatacyjnej, Opłaty Marketingowej będą wystawiane do 7 dnia Okresu Płatności, którego dotyczą i niezwłocznie przesyłane do Najemcy. W przypadku, gdy Najemca nie otrzyma faktury VAT do 12 dnia miesiąca, za który została ona naliczona, zobowiązany jest do natychmiastowego poinformowania o tym fakcie Wynajmującego w dowolny skuteczny sposób. Faktury VAT będą wystawiane i przesyłane przez PLK SA w formie papierowej. Na żądanie Najemcy, PLK SA wystawiać będzie faktur VAT w formie elektronicznej (e-faktura). Zmiana formy na e-fakturę wymaga przesłania przez Najemcę Wynajmującemu wniosku stanowiącego **Załącznik nr 16 - ZGODA NA E-FAKTURĘ**.
3. Pierwszy Okres Płatności najmu obejmuje okres od dnia rozpoczęcia stosunku najmu do ostatniego dnia miesiąca, w którym wystawiono pierwszą fakturę z tytułu Czynszu. Opłaty za ten okres będą proporcjonalne do Okresu Płatności. Czynsz Podstawowy, Opłata Eksploatacyjna, Opłata Marketingowa za Pierwszy Okres Płatności najmu będą płatne w terminie 21 dni, licząc od dnia wystawienia przez Wynajmującego stosownej faktury VAT.
4. Opłata Koordynacyjna płatna będzie jednorazowo, na podstawie faktury VAT, na rachunek bankowy wskazany na fakturze, w terminie 21 dni od daty jej wystawienia.

5. W przypadku przeniesienia wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy przez Wynajmującego na osobę trzecią, Najemca zobowiązuje się uiszczać należne opłaty na rachunek wskazany przez Wynajmującego.
6. Za datę wpłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego w kwocie równej wartości wystawianych faktur. W przypadku nie zapłacenia przez Najemcę w umówionym czasie, należnego Czynszu Podstawowego wraz z Opłatą Eksploatacyjną, Marketingową a w szczególności gdy jakiegokolwiek kwoty należne od Najemcy na rzecz Wynajmującego nie zostaną zapłacone, Wynajmujący ma prawo zaliczenia płatności otrzymanych od Najemcy w następującej kolejności:
 - a) koszty związane ze ściąganiem należności (w tym koszty postępowań, upomnień, obsługi księgowej i prawnej z tym związanej),
 - b) naprawa szkód,
 - c) odsetki za opóźnione płatności i kary umowne,
 - d) Opłata Eksploatacyjna,
 - e) Opłata Marketingowa,
 - f) Opłaty za media i usługi,
 - g) Czynsz od Obrotu,
 - h) Czynsz Podstawowy.
7. W przypadku opóźnienia przez Najemcę w zapłacie należności wynikających z Umowy Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty.
8. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może dokonywać potrąceń z należnego Wynajmującemu Czynszu Podstawowego, Czynszu od Obrotu, Opłaty Eksploatacyjnej, Opłaty Marketingowej, Opłat za Media i Usługi, Opłaty Koordynacyjnej. W przypadku powstania wierzytelności po stronie Najemcy z tytułu wykonywania niniejszej Umowy, wierzytelności te nie mogą być przedmiotem cesji.
9. Strony postanawiają, że podatek od towarów i usług VAT wynikający z faktur wystawionych w związku z realizacją niniejszej Umowy może być regulowany z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
10. W przypadku, gdy termin płatności przypada w dzień wolny od pracy, wówczas termin płatności upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy lub sobotą.
11. Najemca wnosząc miesięczny Czynsz Podstawowy podaje na dokumencie płatności numer faktury oraz numer umowy, której opłata dotyczy.

UBEZPIECZENIA

§ 20

1. Najemca zobowiązuje się do zawarcia z zakładem ubezpieczeń umów ubezpieczeń i utrzymywania przez cały okres trwania niniejszej Umowy, ważnych polis ubezpieczeniowych obejmujących:
 - a) ubezpieczenie mienia ruchomego Najemcy, znajdującego się w Lokalu oraz dotyczącego elementów wyposażenia Lokalu od wszelkich zdarzeń losowych, w szczególności: ognia, powodzi, trzęsienia ziemi, eksplozji, burzy, itd., a także zdarzeń spowodowanych przez osoby trzecie w wyniku kradzieży, aktów wandalizmu itp., na kwotę określoną w **§ 1 pkt P a) i b)** niniejszej Umowy.
 - b) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej Najemcy, związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą, na kwotę określoną w **§ 1 pkt P a) i b)** niniejszej Umowy.
2. Okres ochrony ubezpieczeniowej, wynikający z każdej z powyższych umów, powinien rozpoczynać się nie później niż w Dniu Wydania Lokalu Najemcy i obowiązywać przez cały Okres Najmu. Najemca, najpóźniej w Dniu Wydania Lokalu, zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu kopie polis ubezpieczeniowych, potwierdzających fakt zawarcia umów ubezpieczenia, o których mowa w niniejszym paragrafie a także do płacenia składek oraz utrzymywania ich przez cały Okres Najmu. Wynajmujący może, w każdym czasie, żądać dostarczenia dowodów utrzymywania ww. umów ubezpieczenia. W przypadku dostarczenia umów ubezpieczenia na okres krótszy niż Okres Najmu, Najemca zobowiązany jest, nie później niż na 7 dni przed datą wygaśnięcia dotychczasowych umów, dostarczyć Wynajmującemu nowe kopie polis, potwierdzające zawarcie ważnych i opłaconych umów ubezpieczenia.
3. W przypadku nie zawarcia przez Najemcę ww. umów i nie doręczenia dowodów ubezpieczenia, po bezskutecznym wezwaniu Najemcy przez Wynajmującego do zawarcia tych umów, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/30 jednomiesięcznego Czynszu Podstawowego, za każdy dzień opóźnienia. Kara będzie płatna w terminie 14 dni, licząc od dnia wystawienia przez Wynajmującego wezwania do jej zapłaty, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu. Niezależnie od kary umownej, Wynajmujący - po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do przedstawienia dowodów zawarcia umów ubezpieczenia - zastrzega sobie prawo do zawarcia stosownych umów na koszt Najemcy i skorzystania w tym zakresie z części kaucji lub Gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej.
4. W przypadku niektórych rodzajów działalności w sposób szczególny wpływających na zwiększenie ryzyka ubezpieczeniowego, Wynajmujący może zażądać od Najemcy zawarcia innych polis ubezpieczeniowych (dotyczących innych ryzyk niż wskazane powyżej), bądź do podwyższenia kwot polis dotychczas zawartych bądź do dodatkowych rozszerzeń ochrony.
5. Najemca zobowiązuje się również do ubezpieczenia z tytułu odpowiedzialności cywilnej, na kwotę 1.000.000 PLN (jeden milion złotych), w związku z prowadzeniem prac wykończeniowych, adaptacyjnych lub remontowych w Lokalu (obejmującego szkody

materialne i odpowiedzialność cywilną w stosunku do osób trzecich), chyba że podmiot wykonujący te prace na rzecz Najemcy będzie się legitymował aktualną polisą w tym zakresie. Wynajmujący może nie dopuścić do prowadzenia jakichkolwiek prac w Lokalu w przypadku braku takiej polisy przez Najemcę lub podmiot prowadzący prace.

6. Najemca ma obowiązek niezwłocznie i skutecznie powiadomić Wynajmującego o zdarzeniach losowych, wypadkach nieprawidłowości w funkcjonowaniu Lokalu, w tym o szkodach lub zniszczeniach, nawet jeżeli nie spowodowały one żadnych widocznych szkód, pod rygorem odpowiedzialności za skutki niedotrzymania terminu zgłoszenia roszczeń ubezpieczeniowych.

§ 21

Najemca zobowiązuje się niezwłocznie poinformować swoich ubezpieczycieli o treści odpowiednich postanowień niniejszej Umowy.

ZABEZPIECZENIA WYKONANIA UMOWY

§ 22

KAUCJA (A)

1. Przepisy dotyczące Kaucji obowiązują Strony o ile zabezpieczenie w postaci Kaucji zostało wskazane w warunkach szczegółowych Umowy **tj. § 1 K**.
2. Celem zabezpieczenia roszczeń wynikających z niniejszej Umowy, Najemca zobowiązuje się, w terminie określonym **§ 1 L**, wpłacić Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą (zwanej dalej jako „Kaucja”), w wysokości wskazanej w **§ 1 K**, płatną na konto wskazane w **§ 1 R**, z dopiskiem w tytule: „*Kaucja do umowy najmu nr [numer niniejszej Umowy]*”.
3. Wysokość Kaucji powinna zawsze odpowiadać, na dzień 1 lutego każdego roku, równowartości w złotych polskich sumy trzymiesięcznego Czynszu Podstawowego, Opłaty Eksploatacyjnej oraz Opłaty Marketingowej, podwyższonych o równowartość podatku VAT, obliczonej według zasad określonych w niniejszej Umowie, w szczególności z uwzględnieniem waloryzacji i zmian wysokości czynszu. Wysokość pierwszej Kaucji, którą ma wpłacić Najemca została podana w **§ 1 K a)** niniejszej Umowy.
4. Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kwoty Kaucji, z uwzględnieniem wysokości i w terminie określonym w ustępie 3 powyżej.
5. Wynajmujący jest uprawniony do dokonania potrąceń z Kaucji w celu zaspokojenia roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, wynikających z tytułu nienależytego wykonania niniejszej Umowy.
6. W przypadku dokonania potrącenia przez Wynajmującego całości lub części kwoty Kaucji, Najemca zobowiązuje się niezwłocznie, ale nie później jak w terminie 14 dni od pisemnego wezwania Wynajmującego, uzupełnić Kaucję, zgodnie z powyższymi warunkami.
7. Nienaruszona część Kaucji podlega zwrotowi, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, bez oprocentowania i waloryzacji, w terminie do 90 dni od dnia zwrotu przez Najemcę

Przedmiotu Najmu i przekazania przez Najemcę pisemnego wniosku o zwrot kaucji z wskazaniem nr rachunku bankowego na który ma nastąpić zwrot, chyba że zostanie ona wykorzystana do zaspokojenia roszczeń Wynajmującego względem Najemcy, zgodnie z postanowieniami Umowy.

GWARANCJA BANKOWA (B)

1. Przepisy dotyczące Gwarancji obowiązują Strony o ile zabezpieczenie w postaci Gwarancji zostało wskazane w warunkach szczegółowych Umowy tj. **§ 1 K**.
8. W celu zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego, mogących wynikać z niniejszej Umowy, Najemca zobowiązuje się, w terminie określonym **§ 1 L** niniejszej Umowy, przekazać Wynajmującemu bezwarunkową, przenoszalną i płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową, wystawioną przez bank, w wysokości określonej w ust. 3 niniejszego paragrafu poniżej („Gwarancja”), zgodną ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 11** do niniejszej Umowy
2. Wysokość Gwarancji powinna zawsze odpowiadać, na dzień 1 lutego każdego roku, równowartości w złotych polskich sumy trzymiesięcznego Czynszu Podstawowego, Opłaty Eksploatacyjnej oraz Opłaty Marketingowej , podwyższonych o równowartość podatku VAT, obliczonej według zasad określonych w niniejszej Umowie, w szczególności z uwzględnieniem waloryzacji. Wysokość pierwszej Gwarancji, którą ma dostarczyć Najemca została podana w **§ 1 K a)** niniejszej Umowy.
3. Najemca zobowiązuje się utrzymywać Gwarancję w określonej wysokości, przez cały okres obowiązywania Umowy i 3 (trzy) miesiące po jej zakończeniu. W przypadku, gdy okres, na który wystawiono Gwarancję jest krótszy niż okres obowiązywania Umowy, Najemca jest zobowiązany do dostarczenia nowej Gwarancji, jednakże nie później niż w terminie 30 dni przed dniem wygaśnięcia Gwarancji poprzedniej.
4. Najemca zobowiązuje się ponadto do uzupełnienia kwoty Gwarancji (lub dostarczenia nowej Gwarancji), z uwzględnieniem wysokości i w terminie określonym w ustępie 3 powyżej.
5. W przypadku dokonania wypłaty przez Wynajmującego całości lub części kwoty, na którą została wystawiona Gwarancja, Najemca zobowiązuje się, w terminie 21 dni od pisemnego wezwania Wynajmującego, dostarczyć Wynajmującemu nową Gwarancję, zgodnie z powyższymi warunkami lub uzupełnić dotychczasową Gwarancję o brakującą kwotę.
6. W przypadku niedostarczenia Wynajmującemu nowej Gwarancji w wyznaczonym terminie lub dostarczenia nowej Gwarancji w niewystarczającej wysokości lub nie przedłużenia wniesionej Gwarancji w terminie wskazanym w ust. 4, Wynajmujący może skorzystać z będącej w jego posiadaniu Gwarancji i dokonać wypłaty kwoty, na jaką jest wystawiona, deponując uzyskane środki na swoim rachunku bankowym jako kaucję. Kaucja ta służyć będzie zabezpieczeniu roszczeń Wynajmującego, wynikających z

niniejszej Umowy i zostanie zwrócona przez Wynajmującego, bez odsetek, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia mu przez Najemcę Gwarancji w prawidłowej formie i wysokości. Wypłata z Gwarancji nie zwalnia Najemcy z obowiązku dostarczenia Gwarancji, zgodnie z powyższymi warunkami.

7. Po wygaśnięciu niniejszej Umowy, dokument Gwarancji zostanie zwrócony Najemcy, po ściągnięciu ewentualnych kwot należnych Wynajmującemu lub innych zobowiązań pieniężnych Najemcy, wynikających z niniejszej Umowy.
8. Gwarancja bankowa wystawiona przez bank nienadzorowany przez Komisję Nadzoru Finansowego, dalej jako: „KNF” albo wystawiona przez zagraniczną instytucję kredytową nienotyfikowaną w KNF wymaga uzyskania regwarancji od podmiotu nadzorowanego przez KNF lub od zagranicznej instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 17 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2324 z późn. zm.) notyfikowanej w KNF. Gwarancja powinna być wystawiona przez bank, którego działalność jest prowadzona w sposób prawidłowy, ostrożny oraz stabilny. Pochodzące z obszaru Federacji Rosyjskiej i Republiki Białorusi ww. instytucje, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. traktuje jako istotną wątpliwość, co do tego, że działalność tych podmiotów spełnia ww. wymóg. W konsekwencji PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. uznaje, że wystawienie gwarancji bankowej należytego wykonania umowy przez bank pochodzący z ww. obszaru, nie stanowi zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Gwarancja bankowa nie może być wystawiona przez banki objęte postępowaniem naprawczym, restrukturyzacyjnym, upadłościowym lub likwidacyjnym.

§ 23

NOTARIALNE OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI WOBEC WYNAJMUJĄCEGO (C)

1. Przepisy dotyczące notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji obowiązują Strony o ile zabezpieczenie w postaci tego zabezpieczenia zostało wskazane w warunkach szczegółowych Umowy tj. **§ 1 K**.
2. Niezależnie od obowiązku określonego w **§ 22**, Najemca jest zobowiązany do notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji wobec Wynajmującego, zgodnie ze wzorem w **Załączniku 12**, w trybie:
 - a) artykułu 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w zakresie obowiązku spłaty zadłużenia z tytułu Czynszu Podstawowego, Czynszu od Obrotu, Opłaty Eksploatacyjnej, Opłaty Marketingowej, Opłat za Media i Usługi oraz kar umownych wskazanych w **§ 24 ust. 4 i § 25 ust. 1** Umowy, do kwoty odpowiadającej równowartości sześciomiesięcznego Czynszu Podstawowego, Opłaty Eksploatacyjnej i Opłaty Marketingowej, powiększonych o równowartość podatku VAT, przy czym Wynajmujący będzie uprawniony do prowadzenia egzekucji całości lub części roszczenia, po nadaniu przez Wynajmującego listem poleconym na adres Najemcy, poprzez operatora wyznaczonego, pisemnego wezwania do zapłaty. Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu do terminu określonego w **§ 1 pkt L b)**,

- b) artykułu 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zakresie obowiązku wydania Lokalu Wynajmującemu, opróżnionego z rzeczy i ludzi, przy czym Wynajmujący będzie uprawniony do prowadzenia egzekucji po nadaniu przez Wynajmującego listem poleconym na adres Najemcy, poprzez operatora wyznaczonego, pisemnego wezwania do wydania Lokalu w związku z wygaśnięciem lub rozwiązaniem Umowy.
3. Najemca zobowiązuje się, na swój koszt, do złożenia przed notariuszem odpowiedniego oświadczenia, zgodnie z załączonym wzorem i doręczyć je Wynajmującemu najpóźniej w terminie określonym w **§ 1 pkt L b)**.
4. W przypadku niedoręczenia Wynajmującemu powyższego oświadczenia, w terminie określonym w **§ 1 pkt L b)**, przewidującego ponadto możliwość wydania Wynajmującemu wypisów tego aktu w dowolnej ilości, będzie on uprawniony do rozwiązania bez okresu wypowiedzenia i\lub do żądania od Najemcy zapłaty kary umownej, w wysokości 250,00 PLN (słownie dwieście pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia w dostarczeniu ww. oświadczenia.
5. W przypadku, gdy niniejsza Umowa nadal by obowiązywała po terminie wskazanym w **§ 1 pkt L b)** Umowy, dotyczącym terminu do nadania klauzuli wykonalności, Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji na nowych wskazanych przez Wynajmującego warunkach, pod rygorem wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
6. Niezależnie od postanowień powyżej, Najemca uznaje zastaw, ustanawiany zgodnie z prawem na majątku ruchomym, będącym własnością Najemcy w Przedmiocie Najmu. Najemca potwierdza niniejszym, że jest świadomy prawa Wynajmującego do ustanowienia zastawu na podstawie artykułu 671 § 2 Kodeksu cywilnego i zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu odszkodowanie za jakiegokolwiek straty poniesione z tytułu roszczeń właścicieli rzeczy wzmiankowanych w tym artykule.

OŚWIADCZENIE WSPÓŁMAŁŻONKA (d)

W przypadku, gdy Umowa zawierana jest z Najemcą będącym osobą fizyczną, współnikami spółki cywilnej znajdującymi się w związkach małżeńskich, Najemca jest zobowiązany, nie później niż w dniu protokolarnego przekazania Przedmiotu Najmu, dostarczyć Wynajmującemu oświadczenie współmałżonka Najemcy, w formie pisemnej, że wyraża on zgodę na zawarcie niniejszej Umowy. W razie niedostarczenia przez Najemcę powyższego oświadczenia, we wskazanym terminie, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez okresu wypowiedzenia.

PRZYCZYNY ROZWIĄZANIA UMOWY

§ 24

1. W przypadku:

- a) przystąpienia Wynajmującego do przebudowy lub modernizacji Lokalu lub Budynku Galerii, uniemożliwiającej niezakłócone prowadzenie działalności gospodarczej przez Najemcę, lub
 - b) specjalnych potrzeb państwowych i czynników niezależnych od Wynajmującego, w szczególności w przypadku inwestycji, związanych z realizacją celów publicznych,
- niniejsza Umowa zawarta na czas określony może zostać rozwiązana przez Wynajmującego za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.

W sytuacji rozwiązania Umowy z przyczyn wyżej wymienionych, Wynajmujący zwróci Najemcy wartość niezamortyzowanych nakładów poczynionych w Lokalu, jednakże nie więcej niż odpowiednik 50.000 Euro na dzień rozwiązania Umowy, według ich wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego wyznaczonego przez Wynajmującego, na dzień zdania Lokalu Wynajmującemu, która będzie wiążąca dla Najemcy. Wartość będzie ustalana m.in. na podstawie dokumentów, o których mowa w § 5. Dla potrzeb niniejszej Umowy, Strony zgodnie ustalają, że okres amortyzacji nakładów, poniesionych na Lokal przez Najemcę wynosi 5 lat (kwota zwrotu za nakłady Najemcy będzie ulegać proporcjonalnemu obniżeniu podczas trwania Okresu Najmu i po zakończeniu tego okresu będzie wynosić 0 zł (zero złotych)), nie dłużej jednak niż okres od dnia przekazania nakładów do użytkowania do dnia zakończenia niniejszej Umowy. Zwrot nastąpi w terminie 60 dni od dnia zdania Lokalu, w sposób uzgodniony wcześniej z Najemcą.

- 2. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek naruszenia niniejszej Umowy, upoważniającej Wynajmującego do jej rozwiązania bez okresu wypowiedzenia, przed rozwiązaniem niniejszej Umowy, Wynajmujący może – a w przypadku określonym w ust. 3 a) poniżej - powinien wysłać do Najemcy wezwanie do usunięcia naruszeń (działania lub zaniechania Najemcy), wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin. W wezwaniu tym, Wynajmujący zawrze ostrzeżenie o zamiarze rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, w przypadku niezastosowania się do tego wezwania. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego Najemcy w powyższy sposób, na usunięcie naruszenia, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, bez wyznaczania Najemcy dodatkowego terminu.
- 3. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) opóźnienia Najemcy z zapłatą całości lub części Czynszu Podstawowego, za dwa pełne Okresy Płatności, po bezskutecznym upływie 1 miesięcznego dodatkowego terminu na uiszczenie zaległości, wyznaczonego przez Wynajmującego na piśmie ;
 - b) przekraczającego 30 dni opóźnienia w zapłacie innych świadczeń pieniężnych, niewymienionych w pkt a) powyżej, wymagalnych na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur lub innych dokumentów księgowych, w szczególności dotyczących Opłaty Eksploatacyjnej, Opłaty Marketingowej, Czynszu Od Obrotu,

Opłat za Media i Usługi, rozliczanych za pośrednictwem Wynajmującego, Opłaty Koordynacyjnej,

- c) w razie niedoręczenia Wynajmującemu dokumentu Gwarancji bankowej lub nie wpłaceniu Kaucji w terminie i w formie (w szczególności, co do kwoty), wskazanych w niniejszej Umowie (§ 22) lub też w razie nieodnowienia Gwarancji lub Kaucji, a także braku ich uzupełnienia w wymaganym terminie,
- d) w sytuacji zaistnienia przesłanek, o których mowa w art. 10 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe albo oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości z powodów wyszczególnionych w artykułach 12a i 13 Prawa upadłościowego, bądź w razie złożenia przez Najemcę oświadczenia o wszczęciu postępowania restrukturyzacyjnego zgodnie z art. 7 Ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne,
- e) otwarcia likwidacji Najemcy,
- f) utraty uprawnień do używania Nazwy Handlowej Najemcy lub Szyldu albo ich zmiany niezgodnionej z Wynajmującym,
- g) nieuzyskania wymaganych przed otwarciem Lokalu lub późniejszej utraty koncesji, licencji lub innego zezwolenia, w tym wynikających z zawartych umów licencji lub franczyzy, niezbędnych do prowadzenia umówionej przez Strony działalności w Lokalu,
- h) niezawarcia lub nieodnowienia przez Najemcę polis ubezpieczeniowych, wymaganych na podstawie niniejszej Umowy,
- i) nieprzedłożenia Wynajmującemu przez Najemcę pełnej dokumentacji dotyczącej Lokalu,
- j) nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień dotyczących warunków zagospodarowania Lokalu (wykonania przez Najemcę robót wykończeniowych lub prac adaptacyjnych w sposób sprzeczny z dokumentacją techniczną, zatwierdzoną przez Wynajmującego) lub prowadzenia w Lokalu prac bez wymaganej zgody Wynajmującego, albo nieutrzymywania przez Najemcę Lokalu w należyтым stanie technicznym i estetycznym, odpowiadającym standardom Galerii,
- k) używania Lokalu sprzecznie z przeznaczeniem, wynikającym z niniejszej Umowy, albo trwałego zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności w Lokalu lub jego części, jak również w przypadku działania w oparciu o umowy licencji lub franczyzy i niezachowywania przez Najemcę know-how lub standardów działalności, odpowiadających renomowanym firmowym sklepom, prowadzonym bezpośrednio przez licencjodawcę lub franczyzodawcę,
- l) oddania Lokalu osobie trzeciej do używania w jakiegokolwiek formie, także nieodpłatnie, w tym jego podnajmu, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, a także naruszenia zakazu przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie,

- m) uchylania się Najemcy od odbioru Lokalu, zgodnie z procedurą określoną w **§ 4** niniejszej Umowy,
- n) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku określonego w **§ 14 ust. 6** niniejszej Umowy.
4. W przypadku nieprzedłożenia projektów dot. Lokalu (**§5** Umowy), jak i ich niezgodnienia z Wynajmującym (**§5** Umowy), uchylania się Najemcy od odbioru Przedmiotu Najmu zgodnie z procedurą określoną w **§ 4** niniejszej Umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, które może zostać wykonane w terminie przed upływem 180 dni, liczonych od daty wyznaczonej jako Dzień Wydania Przedmiotu Najmu Najemcy, określonej w **§ 1 N** Umowy. Z uwagi na powyższe odstąpienie, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kary umownej, w wysokości 6 miesięcznych Czynszów Podstawowych oraz Opłaty Eksploatacyjnej i Marketingowej brutto. Kara umowna zostanie zapłacona w terminie 14 (czternastu) dni od wystawienia wezwania Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu.
5. W przypadku braku możliwości wydania Lokalu przez Wynajmującego Najemcy do 31 grudnia 2025 r. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Najemca nie będzie z tego tytułu podnosił względem Wynajmującego żadnych roszczeń.

KARY ZA PRZEDWCZESNE ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 25

1. Najemca jest zobowiązany do najmowania Lokalu przez okres wskazany w Umowie. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca z uwagi na skrócenie ustalonego Okresu Najmu, zapłaci Wynajmującemu karę umowną, jako równowartość 6 miesięcznych Czynszów Podstawowych, Opłaty Eksploatacyjnej i Marketingowej brutto. Kara umowna zostanie zapłacona w terminie 14 (czternastu) dni od wystawienia wezwania Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu. Wynajmujący może dochodzić, na zasadach ogólnych, odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej, w szczególności odszkodowania za utratę Czynszu i innych świadczeń pomiędzy dniem rozwiązania Umowy z Najemcą, a znalezieniem nowego najemcy na Lokal nie dłużej jednak niż za okres do końca przewidywanego w niniejszej Umowie Okresu Najmu.
2. Wskazana kara umowna nie wyklucza również dochodzenia przez Wynajmującego innych kwot związanych z niniejszą Umową (w szczególności zaległych płatności Najemcy).

ZWROT LOKALU

§ 26

1. Najemca powinien zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania. Najemca jest zobowiązany -

najpóźniej w terminie 3 (trzech) dni od wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy - opuścić Lokal, usunąć z niego należące do niego przedmioty ruchome i zwrócić go Wynajmującemu, w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz dokonać wszelkich wymaganych napraw. Lokal zostanie zwrócony na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez Strony, uwzględniającego wykaz wszelkich ewentualnych napraw, które będą obciążały Najemcę. Przed opuszczeniem Przedmiotu Najmu, Najemca jest zobowiązany przedstawić dowody uiszczenia wszelkich świadczeń, wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności Czynszu, Opłaty Eksploatacyjnej, Marketingowej oraz Opłat za Media i Usługi.

2. W razie opóźnienia w zwrocie Lokalu, Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu karę umowną - w wysokości 1/10 miesięcznego Czynszu Podstawowego brutto, obowiązującego w ostatnim Okresie Płatności Umowy - za każdy dzień opóźnienia, z tytułu pozbawienia Wynajmującego możliwością dysponowania Lokalem, aż do momentu opuszczenia Lokalu przez Najemcę. Kara będzie płatna łącznie za każdy miesiąc - w terminie do 15 dnia każdego następnego miesiąca - na nr rachunku wskazany w Umowie, bądź w wezwaniu do zapłaty kary. Nadto, Wynajmujący będzie uprawniony do żądania odszkodowania za szkody w wysokości przewyższającej wyżej określone kary umowne. Kara umowna jest niezależna od Opłat za Media i Usługi oraz Opłaty Eksploatacyjnej.
3. Ponadto, do dnia faktycznego zwrotu Lokalu, Najemca jest zobowiązany do ponoszenia kosztów eksploatacji Lokalu i Galerii, także pomimo skorzystania przez Wynajmującego z prawa opisanego w § 17 ust. 6. W razie zwłoki w wydaniu Lokalu przez Najemcę, Wynajmujący będzie również uprawniony do jego przejęcia także bez obecności Najemcy, łącznie z prawem do usunięcia zabezpieczeń Lokalu, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę. Ponadto, Najemca upoważnia Wynajmującego do przejęcia rzeczy znajdujących się w Lokalu (za wyjątkiem artykułów łatwo psujących się) i złożenia ich na ryzyko i koszt Najemcy na przechowanie na okres 1 miesiąca. W tym czasie, Najemca na swój koszt może odebrać należące do niego rzeczy, pod warunkiem uprzedniego uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych wobec Wynajmującego, w tym kosztów przechowania. W przypadku nieodebrania ich w ww. terminie, Najemca upoważnia Wynajmującego do rozporządzenia i zaspokojenia swojej wierzytelności z pozostawionych rzeczy. Strony ustalają, że powyższe działania Wynajmującego nie spowodują wygaśnięcia ustawowego prawa zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do Lokalu. Wynajmujący zobowiązany jest dokumentować powyższe czynności w formie protokołu.
4. Strony ustalają, że nakłady (w tym ulepszenia) poczynione przez Najemcę na Lokal, będą po rozwiązaniu Umowy, niezależnie od trybu jej rozwiązania lub jej wygaśnięcia – zależnie od żądania Wynajmującego - podlegały usunięciu przez Najemcę na jego koszt, albo zostaną pozostawione przez Najemcę w Lokalu, bez prawa żądania za nie wynagrodzenia. Wynajmujący może również zażądać, aby Lokal został przywrócony do stanu pierwotnego, na wyłączony koszt Najemcy. Najemca wykona wymagane prace w

terminie wskazanym przez Wynajmującego. Najemca zobowiązany będzie do poniesienia kosztów doprowadzenia Lokalu do stanu pierwotnego, pomimo faktu, iż Wynajmujący wyraził zgodę na wykonanie przez Najemcę prac i poniesienie nakładów w Lokalu w umówionym zakresie. W przypadku, gdy Wynajmujący zdecyduje o pozostawieniu w Lokalu nakładów (ulepszeń) przez Najemcę i zatrzymaniu nakładów bez prawa Najemcy do żądania zwrotu ich wartości, Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu Lokal w stanie w jakim Najemca prowadził w Lokalu swoją normalną działalność w ostatnich dniach przed zakończeniem najmu, po uprzątnięciu z niego wyposażenia i ruchomości. W przypadku braku realizacji przez Najemcę obowiązków związanych z usunięciem wskazanych przez Wynajmującego nakładów (ulepszeń) w Lokalu lub nie przywrócenia go do stanu pierwotnego, Wynajmujący wykona przedmiotowe prace na koszt Najemcy.

Powyższe zasady dotyczą również ewentualnych nakładów i ulepszeń Najemcy powstałych przed dniem zawarcia niniejszej Umowy.

5. Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami usunięcia i utylizacji ruchomości i wyposażenia pozostawionych przez Najemcę w Lokalu.
6. Najemca, podczas prac związanych z doprowadzeniem Lokalu do wymaganego stanu przez Wynajmującego, nie może w żaden sposób ingerować we wszelkie instalacje bezpieczeństwa Galerii (m.in. główki tryskaczowe, czujki systemu sygnalizacji pożaru, głośniki dźwiękowego systemu ostrzegania). W przypadku uszkodzenia instalacji bezpieczeństwa obiektu, Najemca jest zobowiązany pokryć koszty ich naprawy. Prace te zostaną zlecone i wykonane przez podmioty wskazane przez Wynajmującego.

POUFNOŚĆ INFORMACJI

§ 27

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania w tajemnicy i nieujawniania osobom trzecim informacji uzyskanych w związku z realizacją Umowy, których ujawnienie mogłoby narazić Wynajmującego na szkodę majątkową lub niemajątkową, w szczególności informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji oraz tajemnicę przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.
2. Najemca zobowiązuje się do niewykorzystania informacji, o których mowa w ust. 1 uzyskanych od Wynajmującego w celach innych niż określonych w Umowie.
3. Obowiązek określony w ust. 1 nie dotyczy informacji powszechnie znanych oraz udostępnienia informacji na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności na żądanie sądu, prokuratury, organów podatkowych, organów kontrolnych lub instytucji unijnych.
4. Najemca dołoży należytej staranności, aby zapobiec ujawnieniu lub korzystaniu przez osoby trzecie z informacji Wynajmującego podlegających ochronie. Najemca zobowiązuje się ograniczyć dostęp do Informacji, o których mowa w ust. 1, wyłącznie do tych pracowników lub współpracowników, którym informacje te są niezbędne do wykonania czynności związanych z realizacją niniejszej umowy i którzy przyjęli

obowiązki wynikające z Umowy.

5. Najemca zobowiązuje się do stosowania zabezpieczeń technicznych i organizacyjnych w celu ochrony informacji, o których mowa w ust. 1, na poziomie adekwatnym do występujących zagrożeń oraz do wzajemnego niezwłocznego informowania o incydentach dotyczących naruszenia zasad ochrony informacji, o których mowa w ust. 1, oraz o podjętych działaniach zmierzających do zapobieżenia negatywnym skutkom utraty poufności, dostępności lub integralności informacji podlegających ochronie według postanowień niniejszej Umowy oraz podjętych działaniach w celu zapobiegania wystąpieniu podobnych incydentów w przyszłości.
6. Najemca zobowiązany jest do zapoznania się z aktualną „Polityką Bezpieczeństwa Informacji w PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. dla Partnerów Biznesowych Spółki SZBI-lbi-1a” zwaną dalej SZBI-lbi-1a, której treść jest zamieszczona na stronie internetowej Zamawiającego <https://www.plk-sa.pl/klienci-i-kontrahenci/bezpieczenstwo-informacji-spolki> oraz stosowania jej postanowień.
7. Najemca ponosi odpowiedzialność za osoby, które w jego imieniu wykonują powierzone zadania, szczególnie za szkody spowodowane działaniem lub zaniechaniem tych osób, oraz za zachowanie przez nie w poufności informacji, o których mowa w ust. 1, powziętych w związku z realizacją niniejszej Umowy.
8. Obowiązek określony w ust. 1 powyżej obowiązuje w okresie trwania Umowy, jak również przez okres 3 lat po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.

**OBOWIĄZEK INFORMACYJNY REALIZOWANY PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO WOBEC NAJEMCY
BĘDĄCEGO OSOBĄ FIZYCZNĄ LUB OSÓB PODPISUJĄCYCH UMOWĘ W IMIENIU NAJEMCY
I OSÓB TRZECICH**

§ 28

1. **Wynajmujący**, działając na mocy art. 13 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 2016 r., str. 1-88), zwanego dalej: „RODO”, informuje **Pana/Panią**, że:
 - 1) Administratorem Danych Osobowych jest PKP Polskie Linie Kolejowe Spółka Akcyjna, zwana dalej Spółką, z siedzibą pod adresem: 03-734, Warszawa, ul. Targowa 74;
 - 2) w Spółce funkcjonuje adres e-mail: **iod.plk@plk-sa.pl** Inspektora Ochrony Danych w PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., udostępniony osobom, których dane osobowe są przetwarzane przez Spółkę;
 - 3) dane osobowe będą przetwarzane w celu:
 - a) zapewnienia sprawnej i prawidłowej realizacji Umowy;
 - b) przechowywania dokumentacji na wypadek kontroli prowadzonej przez uprawnione organy i podmioty;

- c) przekazania dokumentacji do archiwum, a następnie jej zbrakowania (trwałego usunięcia i zniszczenia);

w zakresie: dane zwykłe – imię, nazwisko, zajmowane stanowisko, miejsce pracy, a także w przypadku złożenia pełnomocnictwa, oświadczeń i innych dokumentów – dane osobowe w nim zawarte;

- 4) podstawą prawną przetwarzania danych osobowych przez Spółkę jest art. 6 ust. 1 lit. c i f RODO, przy czym za prawnie uzasadniony interes **Wynajmującego** wskazuje się konieczność zawarcia Umowy zgodnie zobowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) dane osobowe będą udostępniane innym odbiorcom na podstawie przepisów prawa, w szczególności podmiotom przetwarzającym na podstawie zawartych umów;
- 6) dane osobowe mogą być przekazane do państwa nienależącego do Europejskiego Obszaru Gospodarczego (państwa trzeciego) lub organizacji międzynarodowej w rozumieniu RODO, w ramach powierzenia przetwarzania danych osobowych lub udostępnienia na mocy przepisów prawa, przy czym zawsze przy spełnieniu jednego z warunków:
 - a) Komisja Europejska stwierdziła, że to państwo trzecie lub organizacja międzynarodowa zapewnia odpowiedni stopień ochrony danych osobowych, zgodnie z art. 45 RODO,
 - b) państwo trzecie lub organizacja międzynarodowa zapewnia odpowiednie zabezpieczenia i obowiązują tam egzekwowalne prawa osób, których dane dotyczą i skuteczne środki ochrony prawnej, zgodnie z art. 46 RODO,
 - c) zachodzi przypadek, o którym mowa w art. 49 ust. 1 akapit drugi RODO,przy czym dane te zostaną wówczas w sposób odpowiedni zabezpieczone, a Pani/Pan ma prawo do uzyskania dostępu do kopii tych zabezpieczeń pod wskazanym w pkt 2 adresem e-mail;
- 7) dane osobowe będą przechowywane zgodnie z przepisami prawa w okresie realizacji Umowy oraz przez okres, w którym **Wynajmujący** będzie realizował cele wynikające z prawnie uzasadnionych interesów administratora danych, które są związane przedmiotowo z Umową lub obowiązkami wynikającymi z przepisów prawa powszechnie obowiązującego;
- 8) Pani/Pan ma prawo do żądania dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych;
- 9) Pani/Pan ma prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tzn. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych;

- 10) Spółka nie będzie przeprowadzać zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania na podstawie podanych danych osobowych.
2. **Najemca** zobowiązuje się poinformować w imieniu **Wynajmującego** wszystkie osoby fizyczne kierowane do realizacji Umowy, a których dane osobowe będą przekazywane podczas podpisania Umowy oraz na etapie realizacji Umowy, o:
- 1) fakcie przekazania danych osobowych **Wynajmującemu**;
 - 2) przetwarzaniu danych osobowych przez **Wynajmującego**.
3. Na mocy art. 14 RODO, **Najemca** zobowiązuje się wykonać, w imieniu **Wynajmującego** obowiązek informacyjny wobec osób, o których mowa w ust. 2, przekazując im treść klauzuli informacyjnej, o której mowa w ust. 1, wskazując jednocześnie tym osobom **Najemcy** jako źródło pochodzenia danych osobowych, którymi dysponował będzie **Wynajmujący**.
4. Każda zmiana w zakresie osób fizycznych, których dane osobowe będą przekazywane podczas podpisania umowy oraz na etapie realizacji umowy wymaga również spełnienia obowiązków, o których mowa w ust. 2 i 3.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 29

1. Zarządzanie nieruchomością, w tym Lokalami i środkami finansowymi, może być powierzone - na warunkach określonych obowiązującymi przepisami - osobie prawnej lub fizycznej, wyznaczonej do tego przez Wynajmującego.
2. Najemca wyraża zgodę na wykorzystanie Nazwy Handlowej Najemcy oraz Szyldu na potrzeby promocyjne Galerii, zarówno na etapie prowadzenia procesu wynajmu, jak i podczas późniejszego funkcjonowania Galerii. Wynajmujący jest uprawniony do informowania w swoich materiałach informacyjnych w szczególności o tym, że Najemca wynajmuje Lokal na Galerii oraz oferowanych przez Najemcę towarach i usługach.
3. Wynajmujący jest uprawniony do umieszczania na terenie Powierzchni Wspólnych Galerii, według własnego uznania, ruchomych lub stałych stoisk, kiosków bądź innych tymczasowych lub stałych urządzeń przeznaczonych na cele handlowe, usługowe lub promocyjne, z zastrzeżeniem, iż takie stoiska czy urządzenia nie będą uniemożliwiały dostępu klientów do Lokalu. Wszelkie pożytki z ww. działalności w Powierzchniach Wspólnych przypadają Wynajmującemu.
4. Wynajmujący oświadcza, że nie podejmuje wobec Najemcy żadnych zobowiązań co do ilości klientów Galerii, a w szczególności ilości klientów Najemcy. W związku z tym, Wynajmujący nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności za ewentualne straty, albo mniejsze od przewidywanych zyski Najemcy, uzyskiwane z działalności prowadzonej w Lokalu. Ponadto, Wynajmujący nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności w przypadku, gdyby jakiegokolwiek lokale na terenie Galerii pozostawały przez jakiś czas, z jakiegokolwiek powodu niewykorzystane.

5. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień Umowy, Strony niniejszym ustalają, iż niewyłączona w treści Umowy odpowiedzialność odszkodowawcza Wynajmującego wobec Najemcy, z tytułu niniejszego stosunku najmu, ograniczona jest wyłącznie do szkody rzeczywistej, z wyłączeniem utraconych korzyści.
6. Umowa oraz jej Załączniki stanowią i zawierają całość porozumienia Stron w przedmiocie niniejszej Umowy i unieważniają wszelkie poprzednie Umowy, negocjacje, listy intencyjne, propozycje i oświadczenia nie zawarte w tej Umowie lub w jej Załącznikach.
7. Jeżeli niektóre z postanowień niniejszej Umowy są lub staną się niekompletne lub nieskuteczne, nie spowoduje to naruszenia skuteczności Umowy w jej pozostałej części. W takim wypadku Strony zawierające Umowę są zobowiązane zastąpić postanowienie niekompletne lub nieskuteczne uregulowaniem skutecznym prawnie, które będzie odpowiadało lub będzie najbliższe celowi i wytyczonym zamierzeniom ekonomicznym postanowienia niekompletnego lub nieskutecznego. Niewykonywanie, częściowe wykonywanie albo opóźnienie wykonania przez Wynajmującego przysługującego mu prawa nie stanowi zrzeczenia się tego prawa.
8. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Wynajmującego na piśmie o wszelkich zmianach dotyczących jego statusu prawnego, jak również prawnych ograniczeń kontynuowania jego działalności w Lokalu. Ponadto, na pisemne żądanie Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest - w terminie 7 dni - dostarczyć Wynajmującemu potwierdzenie okoliczności zawartych w żądaniu, a dotyczących statusu Najemcy bądź jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Po bezskutecznym upływie terminu, Wynajmujący będzie miał prawo uznać, iż Najemca przyznał i potwierdził okoliczności wskazane w żądaniu.
9. Najemca nie może wstrzymać jakiegokolwiek płatności, należnej na podstawie niniejszej Umowy, Wynajmującemu w szczególności Czynszu Podstawowego, Czynszu od Obrotu, Opłat za media i usługi, Opłaty Eksploatacyjnej oraz Opłaty Marketingowej w związku z tym, że Najemca ma jakiegokolwiek roszczenie wobec Wynajmującego wynikające z niniejszej Umowy, bądź też z innej podstawy prawnej. Najemca zrzeka się prawa do potrącenia, w jakimkolwiek czasie, jakichkolwiek wierzytelności Najemcy z wierzytelnością Wynajmującego, wynikającą z niniejszej Umowy, w szczególności z wierzytelnością z tytułu Czynszu Podstawowego, Czynszu od Obrotu, Opłat za media i usługi, Opłaty Eksploatacyjnej oraz Opłaty Marketingowej.
10. W razie, gdy Wynajmujący zbędzie swój tytuł prawny do całości lub części Galerii, nowy właściciel wstąpi w stosunek najmu wynikający z niniejszej Umowy, zgodnie z art. 678 kodeksu cywilnego. W razie, gdy Wynajmujący zbędzie swój tytuł prawny do Galerii na rzecz osoby trzeciej, a nowy właściciel następnie zawrze umowę najmu zwrotnego lub dzierżawy zwrotnej lub leasingu zwrotnego całości lub części Galerii z dotychczasowym wynajmującym, Najemca w takim wypadku niniejszym wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz dotychczasowego

wynajmującego, który będzie uprawniony z tytułu najmu zwrotnego, dzierżawy zwrotnej lub leasingu zwrotnego całości lub części Galerii.

11. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy mają zastosowanie przepisy polskiego Kodeksu Cywilnego.
12. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony lub Umowę sporządzono w formie elektronicznej i podpisano kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi. Egzemplarz Umowy nienoszący cech, o których mowa w zdaniu poprzednim, nie może stanowić dowodu ustaleń w niej zawartych.
13. Każda ze Stron oświadcza, że zapoznała się z treścią Umowy i akceptuje warunki w niej zawarte.

ZMIANY UMOWY / ZAŁĄCZNIKI

§ 30

1. Z zastrzeżeniem postanowień punktu 2 i 3 niniejszego paragrafu oraz postanowień szczególnych zawartych w Umowie, wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Zmiany treści Załącznika nr 13, nie wymagają zgody Najemcy, jak i zachowania powyżej wskazanego trybu zmiany Umowy. Postanowienia zmienionego załącznika wiążą Strony od dnia ich doręczenia Najemcy.
3. Formę i tryb zmiany treści Załącznika nr 15 opisano w tym załączniku.
4. Załączniki stanowią integralne części niniejszej Umowy.

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) Załącznik nr 1 – Oznaczenie Najemcy (Szyld),
- 2) Załącznik nr 2 – Rzut Lokalu na planie,
- 3) Załącznik nr 3 – Opis Techniczny Lokalu,
- 4) Załącznik nr 4 – Protokół zdawczo-odbiorczy Lokalu,
- 5) Załącznik nr 5 – Podręcznik Najemcy,
- 6) Załącznik nr 6 – Protokół otwarcia Lokalu,
- 7) Załącznik nr 7 – Kopia zaświadczenia o nadaniu NIP Najemcy ,
- 8) Załącznik nr 8 – Kopia zaświadczenia GUS o nadaniu nr REGON Najemcy,
- 9) Załącznik nr 9 – KRS albo wydruk z CEIDG Najemcy,
- 10) Załącznik nr 10 – KRS Wynajmującego,
- 11) Załącznik nr 11 – Wzór Gwarancji Bankowej,
- 12) Załącznik nr 12 – Wzór aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 KPC,

- 13) Załącznik nr 13 – Regulamin Wewnętrzny,
- 14) Załącznik nr 14 – Wzór zestawienia obrotów Najemcy,
- 15) Załącznik nr 15 – Regulamin Rozliczenia Mediów i Usług,
- 16) Załącznik nr 16 – Zgoda na E-FAKTURĘ.

W przypadku sprzeczności w treści pomiędzy powyższymi załącznikami, a treścią niniejszej Umowy, stosuje się odpowiednie postanowienia niniejszej Umowy.

WYBÓR SĄDU

§ 31

Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny miejscowo właściwy, zgodnie w właściwością opisaną w **§ 1 Q**.

DORĘCZENIA I KONTAKTY

§ 32

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami w związku z Umową będzie sporządzona na piśmie i doręczana osobiście, kurierem lub pościłcem albo listem poleconym z potwierdzeniem lub bez potwierdzenia odbioru, z wyłączeniem faktur które będą nadawane przesyłką listową (nierejestrowaną), na następujące adresy:

*** Dla Wynajmującego: adres wskazany w komparycji Umowy**

*** Dla Najemcy: adres wskazany w komparycji Umowy**

W przypadku gdy w komparycji Umowy wskazano kilka adresów, korespondencja będzie dostarczana na adres opisany jako korespondencyjny.

Z zastrzeżeniem, iż Najemca może skorzystać z odbioru faktur w formie elektronicznej. Odbiór faktur w formie elektronicznej realizowany jest za pośrednictwem internetowej platformy, zgodnie z warunkami opisanymi na ww. platformie, z której po zarejestrowaniu się, można pobrać faktury bezpośrednio lub też można skorzystać z przesłania faktury z platformy na wskazany przez Najemcę adres e-mail.

2. Strony zobowiązują się informować wzajemnie o zmianie adresu niezwłocznie, nie później jednak niż w dniu takiej zmiany.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK NR 1
OZNACZENIE NAJEMCY (SZYLD)

ZAŁĄCZNIK NR 2
RZUT LOKALU NA PLANIE

ZAŁĄCZNIK NR 3
OPIS TECHNICZNY LOKALU

ZAŁĄCZNIK NR 4
PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY LOKALU

ZAŁĄCZNIK NR 5
PODRĘCZNIK NAJEMCY

ZAŁĄCZNIK NR 6
PROTOKÓŁ OTWARCIA LOKALU

ZAŁĄCZNIK NR 7
KOPIA ZAŚWIADCZENIA O NADANIU NIP NAJEMCY

ZAŁĄCZNIK NR 8

KOPIA ZAŚWIADCZENIA GUS O NADANIU NR REGON NAJEMCY

ZAŁĄCZNIK NR 9
KRS lub wydruk z CEIDG NAJEMCY

ZAŁĄCZNIK NR 10
KRS WYNAJMUJĄCEGO

ZAŁĄCZNIK NR 11
WZÓR GWARANCJI BANKOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 12
WZÓR AKTU NOTARIALNEGO O DOBROWOLNYM PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI Z ART.777 § 1
PKT 4 i 5

ZAŁĄCZNIK NR 13
REGULAMIN WEWNĘTRZNY

ZAŁĄCZNIK NR 14
WZÓR ZESTAWIENIA OBROTÓW NAJEMCY

ZAŁĄCZNIK NR 15
REGULAMIN ROZLICZENIA MEDIÓW I USŁUG

ZAŁĄCZNIK NR 16
ZGODA NA E-FAKTURĘ.