

UMOWA NAJMU LOKALU BIUROWEGO

W BUDYNKU

W KRAKOWIE

ZAWARTA Z

[.....]

KRAKÓW, DNIA[.....]

1. DANE NAJMU

NR.	DEFINICJA:	OPIS:
1.1		STRONY I OSOBY
1.1.1	„Wynajmujący”	z siedzibą w....., ul., wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem, NIP:, kapitał zakładowy:,
1.1.2	Przedstawiciele Wynajmującego	... – –
1.1.3	„Najemca”	, z siedzibą w, przy ul....., kod pocztowy
1.1.4	Przedstawiciele Najemcy	... – –

— Wynajmujący i Najemca określani będą dalej pojedynczo (każdy z osobna) jako „**Strona**” i łącznie jako „**Strony**”;

1.2		PRZEDMIOT UMOWY
1.2.1	„Nieruchomość”	Nieruchomość położona w Krakowie przy ulicy, składająca się z działki nr (.....) w obrębie (.....) obszaru m ² (.....), objętej księgą wieczystą Kw Nr prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla,
1.2.2	„Budynek”	– budynek biurowy, , Kraków.
1.2.3	„Lokal”	Powierzchnia biurowa znajdująca się na..... (słownie:) piętrze Budynku obejmująca całość/część dostępnej na tym piętrze powierzchni przeznaczonej do wynajęcia, będąca przedmiotem Najmu, oznaczona kolorem żółtym w <u>Załączniku Nr 1B1 [Plan Lokalu]</u> do Umowy Najmu.
1.2.4	„Powierzchnia Najmu Lokalu”	Powierzchnia najmu netto (NLA) wynosi..... m ² NLA (słownie:..... metrów kwadratowych...../100) Dla celów wyliczenia Czynszu Najmu łączna powierzchnia netto przeznaczona pod wynajem zostaje powiększona o współczynnik zdefiniowany w Punkcie 1.2.8 poniżej, który stanowi Współczynnik Części Wspólnych i w ten sposób

1. DANE NAJMU

NR.	DEFINICJA:	OPIS:
		wyliczona zostaje Powierzchnia Najmu Brutto (GLA) wynosząca..... m ² GLA (słownie.....metrów kwadratowych...../100).
1.2.5	„Powierzchnia Pomocnicza”	Brak.
1.2.6	„Miejsca Parkingowe”	 (....) Miejsc Parkingowych, wskazane kolorem żółtym na <u>Załączniku Nr 1B4</u> [<i>Wskazanie Miejsc Parkingowych</i>] do Umowy Najmu.
1.2.7	„Przeznaczenie Lokalu”	Lokal biurowy
1.2.8	„Współczynnik Części i Wspólnych”	Współczynnik Części Wspólnych wynosi% (.....)
1.3	DATY I OKRESY	
1.3.1	„Data Wydania”	... roku, nie wcześniej jednak niż od zawarcia niniejszej Umowy Najmu, oraz nie wcześniej niż 1 (jeden) miesiąc od daty złożenia przez Najemcę Zabezpieczenia Najmu, o którym mowa w Punkcie 5.1.9 Umowy Najmu.
1.3.2	„Data Początkowa”	Tożsama z Datą Wydania.
1.3.3	„Okres Najmu”	 (.....) lat, licząc od Daty Początkowej.
1.3.4	„Kolejny Okres Najmu”	
1.4	PŁATNOŚCI MIESIĘCZNE	
1.4.1	„Stawka Czynszu”	 PLN/1 m ² GLA Lokalu (słownie: złotych i/100) netto + VAT (miesięcznie).
1.4.2	„Stawka Opłaty Pomocniczej”	 PLN/1 m ² GLA Powierzchni Pomocniczej (o ile występuje) (słownie:.....złotych oraz...../100) netto + VAT (miesięcznie).
1.4.3	„Stawka za Parkowanie”	
1.4.4	„Stawka Opłaty Eksploatacyjnej”	 PLN/ m ² GLA Lokalu (słownie: netto + VAT (miesięcznie).
1.4.5	„Kwota Zabezpieczenia Najmu”	Celowo pominięto.
1.4.6	„Rachunek bankowy Wynajmującego”	(i) Dla Czynszu w PLN: {PLNN NNNN NNNNNNNNNNNNNNNNN NNNN}

1. DANE NAJMU

NR.	DEFINICJA:	OPIS:
		(ii) Dla VAT przy Czynszu w PLN: {PLNN NNNN NNNNNNNNNNNNNNNNNNN NNNN}
		(iii) Dla Opłat Eksploatacyjnych w PLN {PLNN NNNN NNNNNNNNNNNNNNNNNNN NNNN}
		(iv) Dla Opłat za media w PLN {PLNN NNNN NNNNNNNNNNNNNNNNNNN NNNN}
		.
		.
		(vii) Z tytułu Udziału Najemcy w Kosztach Prac Wykończeniowych w PLN: {PLNN NNNN NNNNNNNNNNNNNNNNNNN NNNN}
1.4.7	<u>„Płatności Wyłączone (Wakacje Czynszowe)”</u>	Zwolnienie z płatności.....% Czynszu Najmu za okres..... (.....) miesięcy zgodnie z poniższym harmonogramem: a)..... (PLN netto miesięcznie) b) <u>(„Wakacje Czynszowe”)</u>
1.4.8	<u>„Kontrybucja Wynajmującego”</u>	PLN/1 m ² NLA Lokalu (słownie: ... złotych i .../100) netto plus VAT, czyli łącznie..... PLN (słownie: ... złotych i .../100) netto plus VAT. (JEŚLI DOTYCZY)
1.5		ADRESY DO DORĘCZEŃ:
1.5.1	<u>„Adres Wynajmującego”</u>	 Do wiadomości:..... (tel...../email.....) Adres e-mail do faktur:.....
1.5.2	<u>„Adres Najemcy”</u>	 Do wiadomości:..... (tel...../email.....) Adres e-mail do faktur:.....
2.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	
2.1	DEFINICJE	
2.1.1	<u>„Bank Finansujący”</u>	— oznacza bank lub inną instytucję finansową, z którym lub z którą Wynajmujący zawarł lub zawrze w przyszłości

		umowę o finansowanie zakupu Nieruchomości lub budowy, względnie o refinansowanie Nieruchomości;
2.1.2	<u>„Budynek”</u>	— oznacza wskazany w Punkcie 1.2.2 Umowy Najmu budynek, który jest usytuowany na Nieruchomości, w którym położony jest Przedmiot Umowy (z wyłączeniem Miejsc Parkingowych (JEŚLI DOTYCZY), które mogą być usytuowane poza Budynkiem);
2.1.3	<u>„Współczynnik Wspólnych”</u> Części	— (ang. ‘ <i>Common Area Factor</i> ’) oznacza wskazaną w Punkcie 1.2.8 Umowy Najmu, wyrażoną w procentach relację Powierzchni Użytkowej Netto do Powierzchni Użytkowej Brutto;
2.1.4	<u>„Części Składowe”</u>	— oznaczają — niezależnie od tego czyim kosztem bądź staraniem zostały wykonane — wszystkie części składowe i przynależności Przedmiotu Umowy (o ile występują w ramach niniejszego Najmu), wskazane w Planach i Specyfikacjach, w tym tworzące Lokal sufity, ściany, okna, drzwi wejściowe, a także to co zostało lub zostanie do niego na stałe przyłączone, w tym wszelkie instalacje, wykładziny, podłogi, meble zabudowane oraz inne elementy wyliczone w Planach i Specyfikacjach. Części Składowe Lokalu niezależnie czyim kosztem bądź staraniem zostały wykonane, z chwilą zainstalowania w Lokalu stają się własnością Wynajmującego;
2.1.5	<u>„Części Wspólne”</u>	— oznaczają powierzchnię wspólną piętra (o ile na danym piętrze jest więcej niż jeden najemca) lub Budynku, tj. odpowiednio Części Wspólne Piętra lub Części Wspólne Budynku, obejmującą całą powierzchnię przeznaczoną do korzystania przez więcej niż jednego najemcę lub przez innych użytkowników piętra lub Budynku, lub powierzchnię przeznaczoną do korzystania przez każdego, kto korzysta z piętra lub Budynku (włącznie z pomieszczeniami technicznymi piętra lub Budynku, do których dostęp jest ograniczony); w skład Części Wspólnych Budynku wchodzi również Miejsca Parkingowe zlokalizowane na Nieruchomości;
2.1.6	<u>„Data Początkowa”</u>	— oznacza datę, w której rozpoczyna się Okres Najmu, wskazaną w Punkcie 1.3.2 Umowy Najmu;
2.1.7	<u>„Data Wydania”</u>	— oznacza datę, w której Przedmiot Umowy zostanie wydany Najemcy, zgodnie z Punktem 1.3.1 Umowy Najmu, jeżeli jest inna niż Data Początkowa;
2.1.8	<u>„Data Zakończenia”</u>	— oznacza datę Wygaśnięcia Najmu zdefiniowaną w Punkcie <u>Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania..1</u> [Wygaśnięcie Najmu] Umowy Najmu;
2.1.9	<u>„Data Zwrotu”</u>	— oznacza datę zwrotu Przedmiotu Umowy Wynajmującemu przez Najemcę zgodnie z Umową Najmu i po (lub wraz z) Wygaśnięciu Najmu;
2.1.10	<u>„Dzień Roboczy”</u>	— oznacza każdy dzień kalendarzowy, z wyłączeniem dni wolnych od pracy określonych w ustawie z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy oraz z wyłączeniem sobót;

- 2.1.11 **„Kolejny Okres Najmu”** — oznacza kolejny okres Najmu będący wynikiem zastosowania Opcji Przedłużenia wskazany w Punkcie 1.3.4 Umowy Najmu i zaczynający się w Dacie Zakończenia; definicja Okresu Najmu znajduje odpowiednie zastosowanie do ‘Kolejnego Okresu Najmu’ i gdziekolwiek mowa jest o ‘Okresie Najmu’ rozumie się przez to również każdy ‘Kolejny Okres Najmu’;
- 2.1.12 **„Lokal”** — oznacza pomieszczenia opisane szczegółowo w Punkcie 1.2.3 Umowy Najmu, których zakres i układ przestrzenny są przedstawione w Planach i Specyfikacjach stanowiących Załącznik Nr 1A2 [*Standardowa Specyfikacja Lokalu*] oraz Załącznik Nr 1B1 [*Plan Lokalu*] do Umowy Najmu (mogący jednak ulec zgodnie z Umową Najmu zmianie w wyniku realizacji Prac Wykończeniowych, a taka zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy Najmu);
- 2.1.13 **„Miejsca Parkingowe”** — oznaczają miejsca parkingowe, opisane szczegółowo w Punkcie 1.2.6, udostępnione Najemcy przez Wynajmującego w określonych godzinach dla celów zatrzymywania i postoju pojazdów mechanicznych, w tym motorowerów i motocykli, także z napędem elektrycznym, na Okres Najmu, w Budynku lub na Nieruchomości, włączając zapewnienie możliwości parkowania w pobliżu Nieruchomości na miejscach parkingowych położonych na nieruchomościach sąsiednich; w każdym wypadku zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa o Ruchu Drogowym (JEŚLI DOTYCZY);
- 2.1.14 **„Najem”** — oznacza stosunek prawny pomiędzy Stronami oparty o postanowienia art. 659 § 1 Kodeksu cywilnego, uszczegółowiony w Umowie Najmu; w tym miejscu Strony wyraźnie i nieodwołalnie wyłączają stosowanie do Najmu przepisów art. 709¹⁸ Kodeksu cywilnego;
- 2.1.15 **„Nieruchomość”** — oznacza nieruchomość gruntową (na której posadowiony jest Budynek), do której Wynajmujący ma prawo użytkowania wieczystego, na mocy którego Wynajmujący może dysponować tą Nieruchomością, opisana szczegółowo w Punkcie 1.2.1;
- 2.1.16 **„Okres Najmu”** — oznacza umówiony czas oznaczony Najmu określony w latach lub miesiącach w Punkcie 1.3.3 Umowy Najmu, rozpoczynający się w Dacie Początkowej;
- 2.1.17 **„Plany i Specyfikacje”** — oznaczają: (i) rzut Lokalu, (ii) jakąkolwiek inną dokumentację architektoniczną, graficzną (w tym fotograficzną) lub geodezyjną Nieruchomości, Budynku, lub Lokalu włączoną do Umowy Najmu, (iii) projekt ewentualnych Prac Wykończeniowych Wynajmującego, (iv) specyfikację Budynku oraz standardową specyfikację Lokalu (opisujące parametry techniczne Budynku i Lokalu, włączając w to stan techniczny oraz wyposażenie), jak również (v) jakiegokolwiek dodatkowe lub zmienione Plany i Specyfikacje sporządzone przez (lub na zlecenie) Wynajmującego, zgodnie z Umową Najmu;

- 2.1.18 **„Przedmiot Umowy”** — oznacza łącznie Lokal, Powierzchnię Pomocniczą (jeżeli występuje), Miejsca Parkingowe (jeśli występują) będące przedmiotem Najmu stosownie do postanowień Umowy Najmu;
- 2.1.19 **„Powierzchnia Użytkowa Netto” lub „NLA”** — oznacza powierzchnię użytkową całości albo danej części pomieszczeń ustaloną na podstawie obmiaru dokonanego przez Wynajmującego przed przystąpieniem do realizacji Prac Wykończeniowych zgodnie z zasadami przewidzianymi w Załączniku Nr 2 [Zasady Obmiaru] do Umowy Najmu, określanymi dalej jako **„Zasady Obmiaru”**;
- 2.1.20 **„Powierzchnia Użytkowa Brutto” lub „GLA”** — oznacza Powierzchnię Użytkową Netto całości albo danej części pomieszczeń powiększoną o wskazany w Punkcie 1.2.8 Umowy Najmu Współczynnik Części Wspólnych; GLA Lokalu stanowi podstawę obliczania Czynszu Najmu oraz Opłaty Eksploatacyjnej;
- 2.1.21 **„Powierzchnia Pomocnicza”** — oznacza (jeżeli występuje) powierzchnię pomocniczą w Budynku albo poza Budynkiem udostępnioną Najemcy przez Wynajmującego na Okres Najmu taką jak powierzchnie magazynowe, piwnice lub strychy, powierzchnie pod urządzenia techniczne Najemcy wraz z drogą dojścia do nich od Części Wspólnych, opisaną każdorazowo szczegółowo w Punkcie 1.2.5 Umowy Najmu, której układ przestrzenny i usytuowanie w Budynku lub na Nieruchomości są przedstawione na Planie stanowiącym Załącznik Nr 1B2 [Plan Powierzchni Pomocniczej] (mogące jednak ulec zmianie w wyniku Prac Wykończeniowych);
- 2.1.22 **„Project Manager”** — oznacza osobę wyznaczoną przez Wynajmującego do występowania w imieniu i na rzecz Wynajmującego (domniemanie umocowania wynikające ze zlecenia jest wyłączone i decyduje zakres wyraźnego pełnomocnictwa doręczanego Najemcy) jako ‘Project Manager’ na potrzeby Najmu i wskazaną w Powiadomieniu wystosowanym przez Wynajmującego do Najemcy; _____ obecnie Wynajmujący ma prawo do zmiany Project Managera według własnego uznania;
- 2.1.23 **„Regulamin Porządkowy”** — oznacza regulamin, w którym zawarto podstawowe zasady eksploatacji Budynku i Nieruchomości, stanowiący Załącznik Nr 4 [Regulamin Porządkowy] do Umowy Najmu;
- 2.1.24 **„Ruchomości”** — oznaczają wyposażenie Przedmiotu Umowy inne niż Części Składowe, to jest ruchomości wniesione przez Najemcę do Przedmiotu Umowy, w tym również meble i podobne urządzenia nieprzyłączone w sposób trwały (choćby przyłączone dla potrzeb przemijającego użytku) do Przedmiotu Umowy, niezależnie od tego czy stanowią one własność Najemcy czy też osób trzecich;
- 2.1.25 **„Siła Wyższa”** — - oznacza nadzwyczajne zdarzenie lub okoliczność (1) pozostające poza kontrolą Strony, (2) przed którymi Strona

nie mogła się w uzasadniony sposób zabezpieczyć przed zawarciem niniejszej Umowy Najmu, (3) których wystąpienia Strona nie mogła w uzasadniony sposób uniknąć ani im przeciwdziałać, oraz (4) których nie można przypisać drugiej Stronie - uznawane przez Wymagania Prawne za zdarzenia siły wyższej (w tym m.in. trzęsienie ziemi, powódź, trudne warunki atmosferyczne, podczas których nie jest dozwolone przez odpowiednie przepisy lub normy techniczne wykonywanie niektórych rodzajów robót, wojna, rewolucja, zamieszki, promieniowanie lub skażenie, embargo, lockdown, zmiana Wymagań Prawnych), jak również inne zdarzenia zrównane ze zdarzeniami siły wyższej (w tym m.in. orzeczenia sądów powszechnych i arbitrażowych, decyzje administracyjne, działania (działania i zaniechania) organów władzy publicznej (przedstawicieli i personelu ww. instytucji), jak również działania (działania i zaniechania) osób trzecich);

2.1.26 **„Umowa Najmu”**

— oznacza niniejszą umowę najmu wraz ze wszystkimi załącznikami do niej (**„Załączniki”**) oraz innymi dokumentami sporządzonymi przez Strony na podstawie niniejszej Umowy Najmu i zgodnie z jej postanowieniami;

2.1.27 **„Wykonawca”**

— oznacza podmiot wskazany jako ‘Wykonawca’ w Powiadomieniu wystosowanym przez Wynajmującego do Najemcy, z którym została zawarta umowa o roboty budowlane, jakiej przedmiotem jest realizacja robót budowlanych w Budynku lub na Nieruchomości, i który - na odrębne zamówienie Wynajmującego albo w ramach powołanej wyżej umowy o roboty budowlane - wykonuje ewentualne Prace Wykończeniowe Wynajmującego; Wynajmujący ma prawo do zmiany Wykonawcy według własnego uznania;

2.1.28 **„Wymagania Prawne”**

— oznaczają: (i) obowiązujące każdorazowo w Rzeczypospolitej Polskiej prawo, (ii) zasady obowiązujące w profesjonalnym obrocie w budownictwie (wymogi wiedzy i sztuki budowlanej), (iii) uznane reguły prawidłowego zarządzania nieruchomościami w profesjonalnym obrocie;

2.1.29 **„Zarządca Nieruchomości”**

— oznacza osobę wyznaczoną przez Wynajmującego do występowania w imieniu i na rzecz Wynajmującego (domniemanie umocowania wynikające ze zlecenia jest wyłączone i decyduje zakres wyraźnego pełnomocnictwa doręczonego Najemcy) jako ‘Zarządca Nieruchomości’ na potrzeby Najmu i wskazaną w Powiadomieniu wystosowanym przez Wynajmującego do Najemcy; obecnie Zarządcą Nieruchomości; Wynajmujący ma prawo do zmiany Zarządcy Nieruchomości według własnego uznania.

2.2 INTERPRETACJA

2.2.1 Jeżeli z kontekstu Umowy Najmu nie wynika wyraźnie inaczej, wszystkie terminy pisane w Umowie Najmu dużą literą (z wyłączeniem nagłówków punktów) mają znaczenie nadane

im w Punkcie 2.1 [Definicje] Umowy Najmu, względnie wynikające z pozostałych postanowień Umowy Najmu poprzez wskazanie definiowanego terminu w cudzysłowie oraz dodatkowe wyróżnienie go przez pojedyncze podkreślenie i wytłuszczenie (pogrubienie).

- 2.2.2 Dokumenty tworzące Umowę Najmu należy traktować jako wzajemnie objaśniające i uzupełniające się, ale w przypadku rozbieżności pomiędzy dokumentami składającymi się na Umowę Najmu lub jakichkolwiek niejednoznaczności, dokumenty te będą miały pierwszeństwo w podanym niżej porządku, chyba, że Umowa Najmu wyraźnie ustala porządek odmienny:
 - 2.2.2.1 Umowa Najmu;
 - 2.2.2.2 Zestawienie działań w ramach poszczególnych stopni alarmowych (Załącznik nr 11);
 - 2.2.2.3 Specyfikacja Budynku (w ramach Planów i Specyfikacji) Załącznik Nr 1A1 [*Specyfikacja Budynku*];
 - 2.2.2.4 Specyfikacja Lokalu (w ramach Planów i Specyfikacji) - Załącznik Nr 1A2 [*Standardowa Specyfikacja Lokalu*],
 - 2.2.2.5 Plany (w ramach Planów i Specyfikacji) - Załącznik Nr 1B1 [*Plan Lokalu*], Załącznik Nr 1B2 [*Plan Powierzchni Pomocniczej*],
 - 2.2.2.6 Specyfikacja Lokalu (w ramach Planów i Specyfikacji) - Załącznik Nr 1A3 [*Specyfikacja Prac Wykończeniowych*];
 - 2.2.2.7 Plany (w ramach Planów i Specyfikacji) - Załącznik Nr 1B3 [*Plan Lokalu po wykonaniu Prac Wykończeniowych*];
 - 2.2.2.8 Załączniki niewymienione wyżej.

2.3 POUFNOŚĆ

Umowa Najmu jest ściśle poufna. Strony zobowiązują się nie ujawniać jej zawartości w części lub całości komukolwiek dopóki nie zostaną do tego skutecznie, prawnie upoważnione bądź zobowiązane. Zastrzeżenie ze zdania poprzedniego nie dotyczy udostępniania umowy doradcom, pełnomocnikom bądź podmiotom współpracującym, upoważnionym organom jak również sytuacji gdy wymagają tego przepisy powszechnie obowiązującego prawa. Wynajmujący może udostępnić treść Umowy Najmu Bankowi Finansującemu, Zarządcy Nieruchomości, Project Managerowi lub Wykonawcy. Dokumentacja Najmu nie może być w żadnym wypadku wykorzystana przez Najemcę w jakiegokolwiek części w negocjacjach z innymi podmiotami.

3. ZAPEWNIENIA

3.1 Najemca oświadcza i zapewnia Wynajmującego, że poniższe oświadczenia, zapewnienia i gwarancje, dalej określane jako „Zapewnienia”, że:

- Najemca posiada pełną zdolność prawną oraz zdolność do czynności prawnych, a w szczególności może w sposób ważny i skuteczny zawrzeć Umowę Najmu oraz sporządzić wszelkie inne dokumenty składające się na Umowę Najmu,
- wszyscy członkowie organów Najemcy pełniący swoje funkcje w przeszłości lub obecnie zostali w sposób ważny powołani lub odwołani i nie istnieją jakiejkolwiek okoliczności faktyczne lub prawne dotyczące takich osób oraz w szczególności przedstawicieli Najemcy, które mogłyby mieć wpływ na ważność i skuteczność zawarcia Umowy Najmu, a także na wykonanie zobowiązań Najemcy wynikających z Umowy Najmu, a także innych dokumentów składających się na Umowę Najmu,
- żaden z członków organów Najemcy nie jest pozbawiony zdolności do czynności prawnych (w tym prawa do prowadzenia działalności gospodarczej lub wykonywania określonego zawodu), względnie nie doznał ograniczenia takiej zdolności, a także nie

był karany (choćby nieprawomocnie) oraz nie jest podejrzany lub oskarżony z powodu popełnienia jakichkolwiek przestępstw przeciwko: (i) mieniu, (ii) obrotowi gospodarczemu, (iii) wymiarowi sprawiedliwości, (iv) dokumentom, (v) działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego,

- zawarcie przez Najemcę Umowy Najmu i sporządzenie pozostałych dokumentów oraz wykonanie jakichkolwiek zobowiązań Najemcy wynikających z Umowy Najmu nie narusza Wymagań Prawnych, w tym postanowień statutu lub umowy spółki Najemcy,
- w dniu zawarcia Umowy Najmu nie występują okoliczności faktyczne lub prawne mogące prowadzić do podjęcia w stosunku do Najemcy lub jego udziałowców jakichkolwiek czynności związanych ze wstrzymaniem lub zaprzestaniem płacenia przez nich długów, niewypłacalności, a w szczególności wszczęcia w stosunku do nich postępowania naprawczego, układowego lub ogłoszenia upadłości w rozumieniu obowiązujących Wymagań Prawnych,
- Najemca posiada odpowiednie środki pieniężne na wywiązanie się z wszystkich zobowiązań wobec Wynajmującego w związku z Najmem i Pracami Wykończeniowymi Wynajmującego,
- Według najlepszej wiedzy Najemcy, poza sprawami związanymi z jego ustawową działalnością jako Agencji, nie toczą się wobec niego ani jego mienia postępowania lub roszczenia, które mogłyby mieć wpływ na zawarcie lub wykonanie niniejszej Umowy Najmu,
- Najemca lub podmioty powiązane z Najemcą kapitałowo lub osobowo nie podlega jakimkolwiek sankcjom dyplomatycznym, gospodarczym, handlowym lub finansowym Rady Bezpieczeństwa Organizacji Narodów Zjednoczonych (ONZ), Unii Europejskiej (UE) lub jakiegokolwiek ustawodawstwa krajowego obowiązującego Wynajmującego, jak sankcjom dyplomatycznym, gospodarczym, handlowym lub finansowym wydanym przez Stany Zjednoczone Ameryki, Zjednoczone Królestwo Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej lub inne kraje, o ile nie są one sprzeczne lub nie są zabronione przez ustawodawstwo Unii Europejskiej (UE) lub ustawodawstwo krajowe mające zastosowanie do Wynajmującego.

są prawdziwe, rzetelne i zupełne.

3.2 W przypadku wszelkich Zapewnień Najemca zobowiązany jest kierować niezwłocznie Powiadomienie o zaistnieniu stanu sprzecznego z którymkolwiek z takich Zapewnień oraz przekazać niezwłocznie po tym Powiadomieniu wyczerpującą informację o podjętych czynnościach mających na celu przywrócenie stanu zgodnego z Zapewnieniem, którego sytuacja taka dotyczy.

3.3 Najemca oświadcza, iż przyjmuje do wiadomości, że zamiar Wynajmującego zawarcia Najmu polega na zaufaniu do Zapewnień i w razie gdyby — z jakichkolwiek przyczyn — którekolwiek z Zapewnień okazało się nieprawdziwe, nierzetelne lub niepełne, i — w rozsądnej ocenie Wynajmującego — miało to niekorzystny wpływ na Najem czy zdolność Wynajmującego lub Najemcy do zawarcia Umowy Najmu, wówczas — niezależnie od pozostałych postanowień Umowy Najmu — Wynajmujący uprawniony jest do uchylenia się od konsekwencji swoich oświadczeń woli w odniesieniu do Najmu z powodu wprowadzenia Wynajmującego w błąd (wady oświadczenia woli).

4. NAJEM I OKRES NAJMU

4.1 PODSTAWOWE WARUNKU NAJMU

Stosownie do postanowień Umowy Najmu Wynajmujący oddaje Najemcy w Najem Przedmiot Umowy, a Najemca bierze go w Najem na Okres Najmu za zapłatą Płatności Miesięcznych i na szczegółowych zasadach opisanych w Umowie Najmu.

4.2 OPCJA PRZEDŁUŻENIA

Przedłużenie Umowy Najmu wymaga przeprowadzenia przez Najemcę procedur wynikających z regulacji wewnętrznych Najemcy oraz przepisów prawa. W ramach tych procedur oferta Wynajmującego może zostać wybrana, jeżeli okaże się najkorzystniejsza. Najemca zobowiązuje się o przekazaniu decyzji w zakresie przedłużenia Umowy nie później niż na 6 miesięcy przed upływem Okresu Najmu.

4.3 KORZYSTANIE Z CZĘŚCI WSPÓLNYCH

- 4.3.1 Ponadto, niezależnie od Najmu Przedmiotu Umowy Najemca ma niewyłączne prawo do używania (współkorzystania z) Części Wspólnych w Okresie Najmu w zakresie, jaki może być racjonalnie wymagany dla prawidłowego korzystania z Przedmiotu Umowy bez jakiegokolwiek uszczerbku jednak dla praw do Części Wspólnych po stronie Wynajmującego oraz pozostałych osób korzystających z Budynku lub Nieruchomości. Wynajmujący oświadcza, że Wynajmujący oraz pozostałe osoby korzystające z Budynku lub Nieruchomości będą korzystały z praw do Części Wspólnych bez jakiegokolwiek uszczerbku dla Najemcy.

5. PŁATNOŚCI ZWIĄZANE Z NAJMEM

5.1 SKŁADNIKI PŁATNOŚCI MIESIĘCZNYCH

5.1.1 Czynsz Najmu

Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu z tytułu Najmu Lokalu przez cały Okres Najmu miesięczny czynsz Najmu w wysokości netto wskazanej w Punkcie 1.4.1 Umowy Najmu za 1 m² (jeden metr kwadratowy) („**Stawka Czynszu**”), który po pomnożeniu przez Powierzchnię Użytkową Brutto Lokalu stanowić będzie łączny, miesięczny czynsz Najmu („**Czynsz Najmu**”).

- 5.1.2 Najemca będzie uprawniony do Wakacji Czynszowych określonych w Punkcie 1.4.7, pod warunkiem prawidłowego i terminowego dokonywania przez Najemcę Płatności Miesięcznych oraz wszelkich opłat ponoszonych samodzielnie przez Najemcę zgodnie z postanowieniami Punktu 5.3.3 i następnych lub innych opłat ponoszonych przez Najemcę, o których mowa w Punkcie 5.

- 5.1.3 W przypadku opóźnienia wynoszącego więcej niż 5 (pięć) Dni Roboczych w zapłacie którejkolwiek z Płatności Miesięcznych lub jakichkolwiek opłat ponoszonych przez Najemcę zgodnie z postanowieniami Punktu 5.3.3 i następnych lub innych opłat ponoszonych przez Najemcę, o których mowa w Punkcie 5, Najemca utraci prawo do Wakacji Czynszowych. Zdanie poprzedzające nie ma zastosowania do Wakacji Czynszowych za miesiące, które upłynęły przed wystąpieniem opóźnienia Najemcy.

5.1.4 Oплата Pomocnicza

Niezależnie od Czynszu Najmu, Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu za użytkowanie Powierzchni Pomocniczej przez Okres Najmu miesięcznego czynszu pomocniczego w wysokości wskazanej w Punkcie 1.4.2 Umowy Najmu za 1 m² (jeden metr kwadratowy) („**Stawka Opłaty Pomocniczej**”), który po pomnożeniu przez Powierzchnię Użytkową Brutto Powierzchni Pomocniczej stanowić będzie łączny, miesięczny czynsz pomocniczy („**Oплата Pomocnicza**”).

- 5.1.5 Celowo pominięto

5.1.6 Oплата Eksploatacyjna

Oprócz Czynszu Najmu, Opłaty Pomocniczej (o ile występuje) oraz Opłaty za Parkowanie Najemca będzie uiszczał Wynajmującemu w okresie od Daty Wydania do Daty Zwrotu udział w Kosztach Eksploatacyjnych w ryczałtowej wysokości wskazanej w Punkcie 1.4.4 Umowy Najmu za 1 m² (jeden metr kwadratowy) miesięcznie („**Stawka Opłaty Eksploatacyjnej**”), która po pomnożeniu przez Powierzchnię Użytkową Brutto Lokalu i

Powierzchnię Użytkową Brutto Powierzchni Pomocniczej (o ile występuje), stanowić będzie miesięczną składkę na poczet udziału Najemcy w Kosztach Eksploatacyjnych („**Oplata Eksploatacyjna**”).

5.1.7 Najemca będzie uiszczał Czynsz Najmu, Oplatę Pomocniczą (o ile występuje), Oplatę za Parkowanie i Oplatę Eksploatacyjną (określane dalej łącznie jako „**Płatności Miesięczne**”) miesięcznie z góry.

5.1.8 Indeksacja Płatności Miesięcznych

5.1.8.1 Płatności Miesięczne będą podwyższane corocznie, ze skutkiem od 1 (pierwszego) stycznia danego roku kalendarzowego („**Data Indeksacji**”), o wskaźnik procentowy równy („**Indeksacja Płatności Miesięcznych**”) wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. („**Wskaźnik Indeksacji**”).

5.1.8.2 Pierwsza Indeksacja Płatności Miesięcznych nastąpi ze skutkiem na 1 stycznia 2028 roku poprzez podwyższenie stawki składników Płatności Miesięcznych o Wskaźnik Indeksacji za rok kalendarzowy 2027. Wynajmujący dostarczy Najemcy Powiadomienie o Indeksacji Płatności Miesięcznych.

5.1.8.3 Do czasu doręczenia Powiadomienia o Indeksacji Płatności Miesięcznych, Płatności Miesięczne będą tymczasowo fakturowane i płatne przy zastosowaniu dotychczas obowiązujących stawek Płatności Miesięcznych, czyli obowiązujących w roku poprzednim, a nadwyżka zostanie objęta jednorazową Fakturą VAT wystawioną i doręczoną wraz z odnośnym Powiadomieniem.

5.1.9 Zabezpieczenie Płatności Miesięcznych

5.1.9.1 Celowo pominięto.

5.1.9.2 Celowo pominięto.

5.1.9.3 Celowo pominięto.

5.1.9.4 Celowo pominięto.

5.1.9.5 Celowo pominięto.

5.1.9.6 Celowo pominięto.

5.1.9.7 Celowo pominięto.

5.1.9.8 Celowo pominięto.

5.1.9.9 Celowo pominięto.

5.1.9.10 Celowo pominięto.

5.2 **OBLICZENIA/PRZELICZENIA I FAKTURY**

5.2.1 W przypadku, gdy składniki Płatności Miesięcznych są denominowane w walutach innych niż PLN, a obowiązujące Wymagania Prawne dopuszczają rozliczenia pomiędzy Najemcą a Wynajmującym w takiej innej walucie, wówczas kwoty netto Płatności Miesięcznych denominowanych w walutach innych niż PLN będą płatne bezpośrednio w tych walutach, natomiast kwota podatku VAT będzie przeliczana na PLN z zastrzeżeniem postanowień Punktu 5.4 po określonym w nim Średnim Kursie Wymiany i płatna w PLN.

5.2.2 Podatek VAT

5.2.2.1 Do Płatności Miesięcznych oraz innych należności, do których stosuje się postanowienia Umowy Najmu dotyczące Płatności Miesięcznych zostanie doliczony podatek od towarów i usług („**Podatek VAT**”) według każdorazowo obowiązującej stawki/stawek (obecnie jednolicie 23 % (dwadzieścia trzy procent)), chyba że dana czynność jest podmiotowo lub przedmiotowo zwolniona od Podatku VAT, względnie nie objęta Podatkiem VAT.

Postanowienie zdania poprzedniego stosuje się odpowiednio do jakichkolwiek innych podatków, jakie w przyszłości zgodnie z Wymaganiami Prawnymi mogłyby okazać się należne.

- 5.2.2.2 Strony umawiają się, iż każda kwota (nawet bez określenia 'netto') wspomniana w Umowie Najmu została podana w wysokości przed opodatkowaniem Podatkiem VAT, a odmienne postanowienia Wymagań Prawnych Strony zgodnie wyłączają.

5.2.3 Faktura VAT

- 5.2.3.1 Najemca będzie uiszczał Płatności Miesięczne oraz inne należności, do których stosuje się postanowienia Umowy Najmu dotyczące Płatności Miesięcznych i Podatek VAT w łącznej wysokości i walucie wykazanej w wystawionej przez Wynajmującego fakturze VAT (**„Faktura VAT”**).

5.2.4 Termin płatności i sposób zapłaty

- 5.2.4.1 Faktury VAT związane z Płatnościami Miesięcznymi płatne będą: (i) w przypadku opłat za Media do 14 (czternastego) dnia, (ii) w przypadku pozostałych płatności do 21 (dwudziestego pierwszego) dnia – każdego miesiąca kalendarzowego Okresu Najmu, za który takie Płatności Miesięczne i podatek VAT są należne i płatne, pod warunkiem, że zostaną doręczone Najemcy nie później niż do 3 (trzeciego) dnia miesiąca kalendarzowego Okresu Najmu, za który Opłaty Miesięczne i podatek VAT są należne. W przypadku, gdy Faktury VAT zostaną doręczone 4 (czwartego) dnia miesiąca kalendarzowego Okresu Najmu, za który należne są Płatności Miesięczne i podatek VAT lub później, będą one płatne w terminach odpowiednio 14 (czternastu) lub 21 (dwudziestu jeden) dni od daty doręczenia.

5.2.4.2 Celowo pominięte.

- 5.2.4.3 Kwota określona w Fakturach VAT płatna będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w Punkcie 1.4.6 lub na rachunek wskazany na fakturze VAT pod warunkiem, że rachunek ten znajduje się na białej liście VAT.

- 5.2.4.4 Wynajmujący będzie mógł wystawiać elektroniczne Faktury VAT w formacie .pdf i przysyłać je Najemcy drogą elektroniczną na adres e-mail Najemcy podany w Punkcie 1.5.2 z adresu e-mail Wynajmującego podanego w Punkcie 1.5.1. Każda ze Stron ma prawo do jednostronnej zmiany adresu e-mail w formie odrębnego Powiadomienia.

- 5.2.4.5 Wynajmujący zastrzega sobie prawo do decydowania o sposobie zarachowania płatności dokonywanych przez Najemcę, bez względu na to, czy i jak dana płatność została opisana przez Najemcę przed, przy lub po jej dokonaniu.

5.2.5 Obliczanie należności za niepełne okresy

- 5.2.5.1 W przypadku gdy Data Początkowa (lub Data Wydania) albo Data Zakończenia (lub Data Zwrotu) wypadnie w dniu innym niż pierwszy dzień miesiąca kalendarzowego, wówczas Płatności Miesięczne za taką część niepełnego miesiąca kalendarzowego Okresu Najmu zostaną obliczone proporcjonalnie zgodnie ze stosunkiem ilości dni kalendarzowych w takim niepełnym miesiącu kalendarzowym Okresu Najmu do całkowitej ilości dni kalendarzowych w danym miesiącu kalendarzowym, a następnie zostaną powiększone o Podatek VAT.

- 5.2.5.2 Pierwsza Faktura VAT zostanie wystawiona przez Wynajmującego w ciągu 7 (siedmiu) dni od Daty Początkowej, zaś ostatnia Faktura VAT w ciągu 7 (siedmiu) dni od Daty Zwrotu.

- 5.2.5.3 Postanowienia poprzedzających Punktów 5.2.5.1 i 5.2.5.2 nie ograniczają prawa refakturowania przez Wynajmującego na Najemcę obciążających go kosztów, które nie mogły być uwzględnione w opisanych powyżej Fakturach VAT. Inne niż Płatności Miesięczne należności, w tym wymagalne przed Datą Wydania, fakturowane i płatne są na zasadzie Punktu 5.2.4.2 Umowy Najmu.

5.3 KOSZTY EKSPLOATACYJNE ORAZ MEDIA

5.3.1 Koszty eksploatacyjne Budynku i Nieruchomości stanowią wydatki związane z bieżącą eksploatacją, konserwacją, administracją i utrzymaniem w należyтым stanie technicznym Budynku i Nieruchomości ponoszone przez Wynajmującego lub Zarządcę Nieruchomości w związku z utrzymaniem Części Wspólnych i eksploatacją całego Budynku oraz Nieruchomości („Koszty Eksploatacyjne”).

5.3.1.1 Koszty Eksploatacyjne obejmują w szczególności następujące wydatki:

- a) utrzymania w czystości Części Wspólnych Budynku i Nieruchomości (w tym zwalczania szkodników zgodnie z Wymaganiami Prawnymi), obowiązkowych lub okresowych przeglądów i kontroli technicznych Części Wspólnych (w tym uzyskiwania decyzji administracyjnych (np. Urzędu Dozoru Technicznego) i certyfikatów), bieżących napraw i wszelkich remontów (w tym kosztów użytych materiałów), a także usuwania wszelkich wad w Części Wspólnych (w tym wydatków na fundusz remontowy), w tym wad elementów konstrukcyjnych, w tym zewnętrznych części okien i wszelkich sieci użytkowych, jak również sprzętu i urządzeń znajdujących się w obrębie Części Wspólnych oraz w tych Częściach Składowych lokali, za których naprawę i konserwację odpowiada Wynajmujący;
- b) koszty zamówienia, przesyłu, dostarczenia i zużycia gazu w celu wytworzenia ciepła, zużytej energii elektrycznej dla potrzeb w celu wytworzenia chłodu (z uwzględnieniem innych kosztów jego generacji), centralnego ogrzewania (jeżeli zostało zastosowane) w Częściach Wspólnych w takich okresach roku, jakie – biorąc pod uwagę Wymaganie Prawne – Wynajmujący zasadnie uważa za odpowiednie (włączając jednocześnie ogrzewanie i chłodzenie),
- c) koszty zamówienia, przesyłu, dostarczenia i zużycia energii elektrycznej na oświetlenie Części Wspólnych oraz koszty utrzymania czystości, naprawy i wymiany urządzeń i sprzętu oświetleniowego w Częściach Wspólnych,
- d) koszty zamówienia, przesyłu, dostarczenia i zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków w Częściach Wspólnych, koszty mydła, papieru, ręczników i innych artykułów do toalet, kuchni i powierzchni socjalnych Części Wspólnych oraz koszty utrzymania czystości, naprawy i wymiany znajdujących się tam mebli, instalacji i urządzeń,
- e) koszty zamówienia, przesyłu, dostarczenia i zużycia ciepła (ogrzewanie) i zimna (schładzanie lub klimatyzacja) w Częściach Wspólnych w takich okresach roku, jakie – biorąc pod uwagę Wymaganie Prawne – Wynajmujący zasadnie uważa za odpowiednie (włączając jednocześnie ogrzewania i chłodzenia),
- f) koszty usług teletechnicznych (telefonicznych i teleinformatycznych) dotyczących wyłącznie Części Wspólnych, a także koszty utrzymania czystości, napraw, obsługi, serwisu oraz wymiany urządzeń i sprzętu do ochrony (w tym telewizji przemysłowej) Części Wspólnych,
- g) koszty eksploatacji wind, podnośników oraz innych urządzeń dźwigowych i maszyn w Częściach Wspólnych w stanie bezpiecznym i sprawnym, a także koszty utrzymania czystości, napraw, obsługi, serwisu i wymiany takiego sprzętu,
- h) koszty utrzymania czystości, napraw, obsługi, serwisu oraz wymiany oznakowania w Częściach Wspólnych,
- i) koszty utrzymania czystości, napraw, obsługi, serwisu oraz wymiany pojemników na śmieci, pojemników do gromadzenia odpadków podlegających recydingowi, kratownic i mat czyszczących, popielniczek w miejscach przeznaczonych do palenia, urządzeń do pielęgnacji obuwia — zlokalizowanych w Częściach Wspólnych,
- j) koszty utrzymania czystości, napraw, obsługi, serwisu i wymiany urządzeń i sprzętu do zapobiegania, wykrywania i gaszenia pożarów (włączając instalację tryskaczową) oraz alarmów przeciwpożarowych w Częściach Wspólnych,

- k) koszty utrzymania architektury zieleni w Częściach Wspólnych,
- l) koszty spełniania zaleceń lub wymogów Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Pracy, Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Inspekcji Ochrony Środowiska, a także ubezpieczycieli Budynku (w zakresie, w jakim takie zalecenia lub wymogi dotyczą Części Wspólnych),
- m) koszty związane z podejmowaniem wszelkich kroków (włącznie ze wszczynaniem odpowiednich postępowań) jakie Wynajmujący uzna za konieczne do tego, aby nie dopuścić do jakiegokolwiek wtargnięcia lub usunąć jakiegokolwiek wtargnięcia do Części Wspólnych lub nie dopuścić do nabycia ochrony posiadania do Części Wspólnych (lub Budynku jako całości) bądź też usunąć wszelkie przeszkody w dostępie światła, powietrza, lub Mediów do Części Wspólnych,
- n) koszty utrzymania czystości, naprawy, obsługi, serwisu oraz wymiany wykładzin, mebli, a także aparatów wendingowych wewnątrz Części Wspólnych,
- o) wydatki związane z zatrudnieniem osób w recepcji Budynku (jeżeli występują), wynagrodzeniem ochrony Budynku (jeżeli występuje), konserwatora Budynku (jeżeli występuje) — w tym wszelkie premie, podatki, ubezpieczenia społeczne, wydatki na odzież pracowniczą oraz wszelki sprzęt i artykuły potrzebne do prawidłowego wykonywania obowiązków, a także koszt pracy lub usług (w tym stałego serwisu) związanych z poszczególnymi czynnościami, o których mowa w podpunktach (a) do (n) wyżej,
- p) wynagrodzenie Zarządcy Nieruchomości (w tym wszelkie premie, podatki, ubezpieczenia społeczne) oraz koszt prowadzenia odpowiedniej rachunkowości księgowej i podatkowej Wynajmującego lub Zarządcy Nieruchomości w zakresie, w jakim dotyczy rozliczeń związanych z Kosztami Eksploatacyjnymi oraz Opłatą Eksploatacyjną (w tym sporządzania i wyjaśniania raportów rocznych o wysokości Kosztów Eksploatacyjnych),
- q) wynagrodzenie specjalisty ds. zakupów zatrudnionego lub zaangażowanego przez Zarządcę Nieruchomości, lub Wynajmującego w celu uzyskania lepszej wartości usług lub towarów do ceny oraz podwyższenia opłacalności w odniesieniu do dotychczas uzyskiwanych,
- r) podatek od nieruchomości (i inne opłaty publicznoprawne nie stanowiące opodatkowania dochodu Wynajmującego) płatne z tytułu własności (użytkowania wieczystego) Nieruchomości, własności Budynku, lub wynajmu Lokalu, opłata za użytkowanie wieczyste Nieruchomości, a także składki z tytułu ubezpieczenia majątkowego, odpowiedzialności cywilnej (kontraktowej i deliktowej) oraz ubezpieczenia od następstw nieszczęśliwych wypadków — dotyczące Nieruchomości lub Budynku
- s) koszty realizacji zadań Wynajmującego na wypadek wprowadzenia poszczególnych stopni alarmowych, określonych w Załączniku nr 11 do Umowy (powyższe Strony ustalają z ostrożności, bowiem nie zakładają powstania dodatkowych kosztów w tym zakresie),
- t) koszty związane ze sprzątnięciem lokalu (jeśli dotyczy)

- 5.3.1.2 Opłata Eksploatacyjna nie obejmuje opłat ponoszonych indywidualnie przez Najemcę zgodnie z postanowieniami Punktów **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** [Media opomiarowane indywidualnie] i 5.3.4 [Media nieopomiarowane indywidualnie]), względnie w związku z korzystaniem przez Najemcę z urządzeń Najemcy położonych w obrębie Części Wspólnych, Powierzchni Pomocniczej, a także innych należności związanych z występowaniem takich urządzeń Najemcy.
- 5.3.1.3 Strony, w celu uniknięcia wątpliwości umawiają się, że Wakacje Czynszowe nie obejmują Opłaty Eksploatacyjnej, Opłaty Pomocniczej, Opłaty za Parkowanie oraz opłat ponoszonych indywidualnie przez Najemcę zgodnie z postanowieniami Punktów 5.3.3 [Media opomiarowane indywidualnie] i 5.3.4 [Media nieopomiarowane indywidualnie]), względnie innych należności ponoszonych przez Najemcę, o których mowa w poprzedzającym Punkcie 5.3.1.2.
- 5.3.2 Rozliczenie Kosztów Eksploatacyjnych
- 5.3.2.1 Strony uzgadniają, iż Opłata Eksploatacyjna została ustalona przy założeniu bieżącego poziomu Kosztów Eksploatacyjnych wymienionych w Punkcie 5.3.1.1 Umowy Najmu według ich cen z daty zawarcia Umowy Najmu, a także przy szacowaniu przewidywanego przez Wynajmującego poziomu tych Kosztów Eksploatacyjnych po dacie objęcia Przedmiotu Umowy przez Najemcę, a więc Opłata Eksploatacyjna podana w Punkcie 1.4.4 Umowy Najmu ma charakter zaliczkowy (z zastrzeżeniem Punktu 5.3.2.2 Umowy Najmu).
- 5.3.2.2 Rozliczenie Kosztów Eksploatacyjnych nastąpi w systemie "open-book
- 5.3.2.3 Do dnia 30. (trzydziestego) kwietnia każdego roku kalendarzowego Wynajmujący obliczy ogólną kwotę Kosztów Eksploatacyjnych w poprzednim roku kalendarzowym i dokona ich przeliczenia w proporcji GLA Lokalu do łącznej powierzchni brutto Budynku.
- 5.3.2.4 Jeżeli po dokonaniu rozliczenia, o którym mowa w Punkcie 5.3.2.3 okaże się, że suma Opłat Eksploatacyjnych zapłaconych w ciągu roku jest niższa niż rzeczywisty udział Najemcy (zgodnie z zasadami opisanymi powyżej) w Kosztach Eksploatacyjnych, wówczas Najemca zobowiązany będzie do zapłaty różnicy w terminie 14 (czternastu) dni od daty doręczenia Faktury VAT przesłanej wraz z rozliczeniem.
- 5.3.2.5 Jeżeli po dokonaniu rozliczenia, o którym mowa w Punkcie 5.3.2.3, okaże się, że Najemca dokonał nadpłaty z tytułu Opłat Eksploatacyjnych w stosunku do rzeczywistego udziału Najemcy (zgodnie z zasadami opisanymi powyżej) w Kosztach Eksploatacyjnych, wówczas nadpłata ta zostanie zaliczona na poczet Opłat Eksploatacyjnych w pierwszym i ewentualnie kolejnych miesiącach od daty doręczenia Najemcy rozliczenia Kosztów Eksploatacyjnych za poprzedni rok kalendarzowy.
- 5.3.2.6 Jeżeli Najemca będzie zobowiązany do uzupełnienia swojego udziału w Kosztach Eksploatacyjnych, to ma prawo wglądu jeden raz w roku – na koszt Najemcy – w dokumenty księgowe związane z Kosztami Eksploatacyjnymi poniesionymi przez Wynajmującego lub Zarządcę Nieruchomości. Zapoznanie się przez Najemcę z tymi dokumentami księgowymi może nastąpić w obecności pracownika Zarządcy Nieruchomości. w terminie do dnia 31. (trzydziestego pierwszego) maja każdego roku kalendarzowego za rok poprzedni.
- 5.3.2.7 Wynajmujący uprawniony jest do podwyższenia Opłaty Eksploatacyjnej w trakcie roku kalendarzowego o ile wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (miesiąc do poprzedniego miesiąca) publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) lub odpowiedni wskaźnik cen, jeśli zastąpi on poprzedni wskaźnik, przekracza 2,5% (dwa i pół procenta) (miesiąc do poprzedniego miesiąca).
- 5.3.2.8 Stawka Opłaty Eksploatacyjnej będzie ustalana przez Wynajmującego corocznie, ze skutkiem od 1 stycznia każdego roku kalendarzowego, na podstawie planu budżetowego na dany rok kalendarzowy lub na podstawie rozliczenia Kosztów Eksploatacyjnych za rok poprzedni. Do czasu ustalenia zmiany wysokości Opłaty Eksploatacyjnej na nowy rok

kalendarzowy, miesięczna Opłata Eksploatacyjna będzie uiszczana według stawki obowiązującej w poprzednim roku kalendarzowym, a różnica zostanie uzupełniona przez Najemcę w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Najemcy informacji o zmienionej stawce Opłaty Eksploatacyjnej. Różnica uzupełniona zostanie na podstawie wystawionej przez Wynajmującego i doręczonej do Najemcy Faktury Vat.

5.3.3 Media opomiarowane indywidualnie

5.3.3.1 Oprócz Płatności Miesięcznych i Podatku VAT Najemca będzie pokrywał koszt świadczeń (w tym dostępu do energii oraz wody, włączając koszt zamówienia, przesyłu i dystrybucji), z których korzysta w Budynku (w tym media/świadczenia komunalne, dalej „**Media**”), które będą refakturowane przez Wynajmującego na Najemcę na podstawie wskazań dedykowanych liczników.

5.3.3.2 Media opomiarowane indywidualnie oraz metoda ich rozliczenia określone są w Załączniku nr 7.

5.3.4 Media nieopomiarowane indywidualnie

5.3.4.1 Media nieopomiarowane indywidualnie oraz metoda ich rozliczenia określone są w Załączniku nr 8.

5.3.4.2 Indywidualne opomiarowanie niektórych Mediów, o których mowa w Punkcie 5.3.3.2 Umowy Najmu, może nie być technicznie wykonalne lub opłacalne, zatem wówczas – o ile Wymagania Prawne na to pozwalają – Wynajmujący może obciążać Najemcę ryczałtowymi opłatami miesięcznymi albo poprzez przeliczenie opłat z tego tytułu na 1 m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni (w sposób opisany w poprzedzającym Punkcie 5.3.4.1) za następujące koszty Mediów: (i) abonamenty pobierane przez dostawców Mediów bez względu na moc zamówioną i faktyczne zużycie, (ii) opłaty za energię bierną (pojemnościową) i przejściowe, (iii) cyrkulacja ciepłej wody, a także (iv) koszt funkcjonowania układów podtrzymania zasilania, (v) utrzymanie publicznie dostępnych usług teleinformatycznych.

5.3.5 Postanowienia ogólne dotyczące Mediów

5.3.5.1 W przypadku, gdy Najemca nie zajmuje całej powierzchni przeznaczonej pod wynajem na danym piętrze Budynku, Najemca zobowiązany będzie również do zapłaty za Media (opomiarowane i nieopomiarowane) zużyte na Części Wspólnych Piętra - w proporcji odpowiadającej stosunkowi powierzchni GLA Lokalu Najemcy znajdującego się na tym piętrze do powierzchni GLA innych lokali wynajętych na tym piętrze. Wynajmujący nie jest zobowiązany do badania, czy taki podział odpowiada intensywności korzystania z Części Wspólnych Piętra.

5.3.5.2 Jeżeli - w celu obliczenia opomiarowanego zużycia Mediów - Najemca nie udostępni Wynajmującemu lub Zarządcy Nieruchomości odczytów liczników (w tym: liczników energii, ciepłomierzy, wodomierzy, innych przepływomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie lub podział kosztów innych niż przyrządy pomiarowe w rozumieniu wymagań metrologicznych wynikających z Wymagań Prawnych) w celu dokonania odczytu, konserwacji lub wymiany, Wynajmujący lub Zarządca Nieruchomości będzie uprawniony do obciążenia Najemcy - za obowiązujący okres rozliczeniowy - kosztem zużytych Mediów w wysokości stanowiącej średnią z kosztów opomiarowanych: (a) na 1 m³ (jeden metr sześcienny) kubatury Budynku pomnożony przez kubaturę Lokalu Najemcy i Powierzchni Pomocniczej (jeśli występuje) (lub ich odpowiedniej części), lub (b) na 1 m² (jeden metr kwadratowy) GLA Budynku pomnożonej przez GLA Lokalu Najemcy i Powierzchni Pomocniczej (w zależności od tego, którą z tych metod Wynajmujący uzna za bardziej miarodajną dla tych Mediów).

5.3.5.3 Postanowienia powyższego Punktu 5.3.5.2 mają zastosowanie również w przypadku, gdy Najemca w jakikolwiek sposób ingeruje w odczyty lub wskazania licznika, a także w przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub wadliwego działania licznika. W przypadku, gdy

za wystąpienie takich okoliczności odpowiedzialny jest Najemca, Wynajmujący może obciążyć Najemcę kosztami przywrócenia prawidłowego stanu takiego licznika i dochodzić od Najemcy odszkodowania. W przypadku celowego działania Najemcy lub jego rażącego niedbalstwa, Wynajmujący uprawniony jest również do wstrzymania dostawy opomiarowanych Mediów do czasu przywrócenia możliwości pełnego i rzetelnego pomiaru ich zużycia.

- 5.3.5.4 O ile Wymagania Prawne, a w szczególności Prawo Energetyczne i Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, przewidują obowiązek lub prawo Wynajmującego lub Zarządcy Nieruchomości do wprowadzenia taryfy i wewnętrznego regulaminu rozliczeń Mediów („**Regulamin Rozliczeń**”), to Wynajmujący lub Zarządca Nieruchomości podaje Regulamin Rozliczeń do wiadomości Najemcy oraz pozostałych osób korzystających z Nieruchomości w terminie 14 (czternastu) dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania, przy czym Regulamin Rozliczeń może zostać włączony do Regulaminu Porządkowego. Do czasu wprowadzenia Regulaminu Rozliczeń stosuje się warunki dostawy Mediów oraz taryfy właściwe dla Najemcy taryfy ustalone przez odpowiednich dostawców Mediów.

5.3.6 Odsetki za opóźnienie

Nie uchybiając każdorazowo obowiązującym Wymogom Prawnym dotyczącym odsetek maksymalnych, w przypadku opóźnienia Najemcy w wykonaniu jakiegokolwiek zobowiązania pieniężnego wobec Wynajmującego, Wynajmującemu przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

5.4 KURS WYMIANY

- 5.4.1 W każdym przypadku, gdy niniejsza Umowa Najmu odnosi się do wyrażonej w PLN równowartości kwoty wyrażonej w walucie obcej lub do przeliczenia kwoty wyrażonej w walucie obcej na PLN w celu dokonania płatności w PLN, w celu wyrażenia w PLN kwoty zobowiązań w walutach obcych, zastosowany zostanie kurs wymiany waluty obcej opublikowany na Dzień Przeliczenia przez Narodowy Bank Polski w Załączniku A kursów średnich walut obcych („**Średni Kurs Wymiany**”).

- 5.4.2 W celu ustalenia Średniego Kursu Wymiany dla przeliczenia na PLN zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego, zastosowana zostanie data wystawienia Faktury VAT z tytułu Umowy Najmu („**Dzień Przeliczenia**”). Strony uzgadniają, iż nie będą dokonywać między sobą rozliczeń różnic kursowych mogących wystąpić pomiędzy Dniem Przeliczenia, a dniem wystawienia, doręczenia, lub zapłaty Faktury VAT, traktując to jako okoliczność zewnętrzną wobec zobowiązań Stron wynikających z Umowy Najmu.

5.4.3 Konwersja waluty

- 5.4.3.1 W sytuacji, gdy w czasie obowiązywania Umowy Najmu dojdzie do zastąpienia PLN jako legalnego środka płatniczego w Rzeczypospolitej Polskiej inną walutą Wynajmujący będzie uprawniony do przeliczenia wszystkich kwot na USD lub CHF lub EUR, doręczając Najemcy Powiadomienie („**Powiadomienie o Przeliczeniu**”) określające przyszłą datę, od której przeliczenie będzie skuteczne oraz Kurs Wymiany zgodnie z Punktem 5.4.3.2.

- 5.4.3.2 Wynajmujący zastosuje kurs przeliczeniowy (EUR/USD lub EUR/CHF lub EUR/PLN lub PLN/EUR lub PLN/USD lub PLN/CHF lub USD/EUR lub USD/CHF lub USD/PLN lub CHF/EUR lub CHF/USD lub CHF/PLN) – według wyłącznego uznania Wynajmującego – albo (i) ustalony przez Bank Finansujący w pierwszym Dniu Roboczym poprzedzającym dzień Powiadomienia o Przeliczeniu lub w pierwszym Dniu Roboczym poprzedzającym przyszłą datę, od której wymiana stanie się skuteczna, określoną przez Wynajmującego w Powiadomieniu o Przeliczeniu, lub (ii) opublikowany przez „The Financial Times” w Dniu Roboczym poprzedzającym dzień Powiadomienia o Przeliczeniu lub w pierwszym Dniu Roboczym poprzedzającym przyszłą datę, od której wymiana stanie się skuteczna, określoną przez Wynajmującego w Powiadomieniu o Przeliczeniu, a w przypadku

zaprzestania publikowania tej gazety, takiego kursu wymiany, który może zastąpić Kurs Wymiany lub takiego, który będzie mu najbliższy ("**Kurs Wymiany**").

5.4.3.3 Celowo pominięto.

5.4.4 Bez uszczerbku dla jakichkolwiek postanowień Umowy Najmu, Strony uzgadniają, iż w przypadku, gdy w czasie obowiązywania Umowy Najmu dojdzie do zastąpienia PLN jako legalnego środka płatniczego w Rzeczypospolitej Polskiej przez euro, wówczas wszelkie niewykonane zobowiązania określone w stosunkach pomiędzy Stronami w PLN zostaną zastąpione ich równowartością w euro wyliczoną zgodnie z kursem wymiany PLN na euro ustalonym w tym celu przez odpowiednie władze Rzeczypospolitej Polskiej (Wymagania Prawne).

6. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

6.1 PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

6.1.1 Szczególne zobowiązania Wynajmującego

Niezależnie od obowiązków Wynajmującego przewidzianych w pozostałych postanowieniach Umowy Najmu, Wynajmujący podejmuje się wobec Najemcy:

6.1.1.1 Zapewnić Najemcy niezakłócone korzystanie z Lokalu (z zastrzeżeniem jednak zakłóceń przewidzianych w Umowie Najmu lub innych zakłóceń nieprzekraczających przeciętnej miary, a wynikających ze zwykłej eksploatacji Budynku, a także zarządzania Nieruchomością) — pod warunkiem należytego wywiązywania się przez Najemcę z jego zobowiązań wynikających z Umowy Najmu.

6.1.1.2 Wydać Najemcy Lokal w umówionym stanie przydatnym do użytku zgodnego z Przeznaczeniem Lokalu oraz Planami i Specyfikacjami i utrzymywać Przedmiot Umowy w takim stanie przez czas trwania Najmu; w tym zakresie dokonywać również – w wyznaczonym terminie – napraw, które obciążają Wynajmującego, a bez których Przedmiot Umowy nie jest przydatny do umówionego użytku, o jakim mowa wyżej.

6.1.1.3 Stworzyć Najemcy w obrębie Nieruchomości — w ramach wynikających z Wymagań Prawnych — odpowiednie warunki techniczne do korzystania przez Najemcę z Mediów, w tym zapewnić — w zakresie, w jakim to zależy od Wynajmującego i pozostaje pod racjonalną kontrolą Wynajmującego — ciągłość usług w tym zakresie (tzw. 'business continuity').

6.1.1.4 Dokonywać konserwacji i naprawy systemów Budynku (wentylacji, ogrzewania, klimatyzacji, przeciwpożarowych, elektrycznych, odgromowych, mechanicznych, wodno-kanalizacyjnych, gazowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, itp.); koszty powyższych prac ponoszone będą przez Najemcę jako część Opłat Eksploatacyjnych.

6.1.1.5 W zakresie Punktu 6.1.1.3 Umowy Najmu Wynajmujący nie będzie odpowiadał (ani kontraktowo, ani deliktowo) za brak ciągłości dostawy Mediów z przyczyn leżących po stronie dostawców Mediów. Podobnie Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za parametry jakościowe Mediów, których Wynajmujący nie wytwarza w obrębie Nieruchomości. Powyższe wyłączenia nie dotyczą obowiązków Wynajmującego wynikających z Załącznika nr 11 do Umowy Najmu.

6.1.1.6 Dostarczyć świadectwa charakterystyki energetycznej dla Lokalu w ciągu 14 dni od podpisania Umowy Najmu.

6.1.2 Uprawnienia Wynajmującego

W celu prawidłowego wykonania obowiązków przewidzianych w poprzedzającym Punkcie 6.1.1 [*Szczególne zobowiązania Wynajmującego*] Wynajmujący zastrzega sobie następujące uprawnienia:

- 6.1.2.1 Prawo do zainstalowania i użytkowania instalacji związanych z Mediami na terenie Nieruchomości niezależnie od tego czy będą one służyć do obsługi Nieruchomości oraz prawo do przekierowania dowolnych Mediów, o których mowa w niniejszym Punkcie, także poza obszar Nieruchomości (w tym w szczególności w związku z zapotrzebowaniem dostawców Mediów).
- 6.1.2.2 Prawo do swobodnego zagospodarowania (w sposób jaki Wynajmujący uzna za stosowny) Nieruchomości oraz dowolnej nieruchomości sąsiedniej lub przylegającej, do której Wynajmujący nabędzie prawo w czasie trwania Najmu — pod warunkiem dotrzymania zobowiązań Wynajmującego, o których mowa w Punkcie 6.1.1.1 Umowy Najmu pod warunkiem, iż nie będzie to uniemożliwiało lub poważnie utrudniało w korzystaniu z Lokalu przez Najemcę.
- 6.1.2.3 Prawo do wzniesienia rusztowania lub windy budowlanej na terenie Nieruchomości i dołączenia ich do każdej części Budynku w związku z wykonaniem uprawnień Wynajmującego przewidzianych w tym Punkcie 6.1.2 [*Uprawnienia Wynajmującego*], a także wykonywania zobowiązań Wynajmującego, o których mowa w Punkcie 6.1.1 [*Szczególne zobowiązania Wynajmującego*] Umowy Najmu.
- 6.1.2.4 Prawo do prowadzenia robót budowlanych, prac remontowych (napraw) lub przebudowy Budynku, a w tym zakresie prawo dostępu do wszelkich istniejących i przyszłych instalacji w Budynku służących zapewnieniu nieprzerwanego korzystania ze świadczeń komunalnych, o których mowa w Umowie Najmu, z poszanowaniem procedur bezpieczeństwa Najemcy.
- 6.1.2.5 Prawo wstępu do Przedmiotu Umowy, a w szczególności do Lokalu, w każdym przypadku, a w szczególności w celu dokonania okresowych przeglądów, kontroli, inspekcji i oceny stanu technicznego Przedmiotu Umowy, Części Wspólnych oraz pozostałych części Budynku, a także w celu realizacji Wykonania Zastępczego lub uprawnień przewidzianych w poprzedzających Punktach 6.1.2.1 do 6.1.2.4. Coroczny przegląd instalacji elektrycznej, rozdzielni elektrycznej i wyłącznika głównego pożarowego, może wiązać się z wyłączeniem zasilania w całym Budynku, co nie uchybia postanowieniom Punktu 6.1.1.3. Najemca zastrzega, iż wejście do Lokalu powinno odbywać się w obecności pracownika lub innego przedstawiciela Najemcy i z poszanowaniem jego procedur bezpieczeństwa i tajemnicy przedsiębiorstwa. Wskazane w zdaniu poprzednim zastrzeżenie nie dotyczy sytuacji nagłych, gdy zagrożone jest zdrowie, życie lub mienie znacznej wartości. W sytuacji gdy prawo wstępu jest wykonywane po godzinach pracy Najemcy lub pod jego nieobecność Wynajmujący zobowiązany jest co najmniej umożliwić udział pracownika bądź przedstawiciela Najemcy poprzez poinformowanie go z dwudniowym wyprzedzeniem. W przypadku sytuacji nagłych Wynajmujący informuje Najemcę o wejściu do Lokalu niezwłocznie, nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym.
- 6.1.2.6 W zakresie poprzedzającego Punktu 6.1.2.5 Wynajmujący proponuje termin i czas trwania wizyty z jednodniowym wyprzedzeniem, a Strony wspólnie uzgodnią ostateczny termin wizyty. W wypadku niemożności uzgodnienia terminu w sposób opisany w zdaniu poprzedzającym, Najemca wskaże termin wizyty, który będzie wypadał nie dalej, niż w ciągu 1 (jednego) Dnia Roboczego od terminu proponowanego przez Wynajmującego, a gdy termin ten będzie nieodpowiedni, wówczas trzeci termin wypadający po upływie tego Dnia Roboczego zgłasza Wynajmujący i termin ten będzie dla Najemcy wiążący. Nie dotyczy to sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia, bądź ryzyka wystąpienia znacznej – co do wartości – szkody w Nieruchomości. Strony dopuszczają powiadomienia o terminie wstępu do Przedmiotu Umowy, o czym mowa w Punkcie 6.1.2.6 drogą korespondencji mailowej odpowiednio na adresy: dla Wynajmującego oraz dla Najemcy
- 6.1.2.7 Wynajmujący zastrzega sobie prawo do jednostronnej zmiany postanowień Regulaminu Porządkowego w zakresie, jaki okaże się — w ocenie Wynajmującego — niezbędny dla celów zapewnienia właściwej eksploatacji Nieruchomości. Zmienione lub nowe

postanowienia Regulaminu Porządkowego będą wiążące dla Najemcy z upływem 14 (czternastu) dni od daty doręczenia Najemcy odpowiedniego Powiadomienia wraz z kopią nowej wersji Regulaminu Porządkowego

- 6.1.2.8 Jeżeli Najemca uzna, że zmiana Regulaminu Porządkowego prowadzi do zmiany jego praw lub obowiązków w stopniu poważnie utrudniającym lub uniemożliwiającym dalsze niezakłócone prowadzenie działalności w Lokalu, Najemca obowiązany jest — w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Powiadomienia o zmianie Regulaminu Porządkowego — doręczyć Wynajmującemu pisemne zastrzeżenie zawierające: (i) wskazanie konkretnych postanowień nowej lub zmienionej wersji Regulaminu Porządkowego, które Najemca kwestionuje, (ii) uzasadnienie, w jaki sposób zakwestionowane postanowienia zmieniają prawa lub obowiązki Najemcy oraz na czym polega poważne utrudnienie lub uniemożliwienie prowadzenia działalności, (iii) żądanie usunięcia lub odpowiedniej modyfikacji zakwestionowanych postanowień.
- 6.1.2.9 Po doręczeniu zastrzeżenia, o którym mowa w punkcie poprzedzającym, Wynajmujący obowiązany jest w terminie 14 (czternastu) dni od jego otrzymania poinformować Najemcę na piśmie o swoim stanowisku, a jeżeli uzna za zasadne — doręczyć Najemcy nową wersję Regulaminu Porządkowego z usuniętymi lub zmodyfikowanymi postanowieniami. Jeżeli w ciągu wskazanego tu terminu: (i) nie udzieli Najemcy żadnej odpowiedzi, albo (ii) odmówi usunięcia lub modyfikacji zakwestionowanych postanowień, albo (iii) zaproponuje modyfikację, której Najemca — w terminie 7 (siedmiu) dni od jej doręczenia — nie zaakceptuje z uzasadnionych przyczyn, Najemca uprawniony jest do rozwiązania Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, przy czym uprawnienie do rozwiązania Umowy z tej przyczyn wygasa jeżeli Najemca nie złoży oświadczenia o rozwiązaniu w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, powstania podstawy rozwiązania Umowy. .

6.2 PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

6.2.1 Uprawnienia Najemcy

Niezależnie od praw Najemcy wynikających z pozostałych postanowień Umowy Najmu, a także w celu należytego wykonania Umowy Najmu, Najemca jest uprawniony w szczególności do:

- 6.2.1.1 Niezakłóconego korzystania z Lokalu (z zastrzeżeniem jednak zakłóceń przewidzianych w Umowie Najmu lub innych zakłóceń nieprzekraczających przeciętnej miary, a wynikających ze zwykłej eksploatacji Budynku, a także zarządzania Nieruchomością) w zamian za należyte wywiązywanie się przez Najemcę z jego zobowiązań wynikających z Umowy Najmu związanych z Płatnościami Miesięcznymi.
- 6.2.1.2 Używania Lokalu z wyłączeniem praw osób trzecich w sposób zgodny z Przeznaczeniem Lokalu oraz Planami i Specyfikacjami, a także nie powodujący przekraczających przeciętną miarę uciążliwości dla innych osób korzystających z Budynku i całej Nieruchomości — w czasie trwania Najmu i na warunkach określonych w Umowie Najmu.
- 6.2.1.3 Z zastrzeżeniem postanowień Punktu 6.1.2.6 powyżej, po Dacie Wydania do Daty Zakończenia Najemcy przysługiwać będzie dostęp do Budynku 7 (siedem) dni w tygodniu 24 (dwadzieścia cztery) godziny na dobę; dostęp Najemcy do Budynku w okresie pomiędzy Datą Zakończenia a Datą Zwrotu, zostanie uzgodniony przez Strony, w zakresie niezbędnym do wykonania obowiązków Najemcy związanych z zakończeniem Umowy Najmu.
- 6.2.1.4 Najemca ma prawo do dokonywania – bez uprzedniej zgody Wynajmującego – leżących po jego stronie konserwacji i renowacji, do których należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian i podłóg, wymiana okładzin i wykładzin, renowacja nieprzejrzystych drzwi wejściowych od strony wewnętrznej, jak również naprawy

elementów peryferyjnych instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z Mediów. Wskazane wyżej nakłady obciążają Najemcę bez regresu do Wynajmującego - jednakże w każdym przypadku w granicach i na zasadach określonych w Załączniku nr 6 [Tabela zakresu napraw]; dla uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że prawo Najemcy do wykonania odpowiednich prac opisanych powyżej, będzie ograniczone wyłącznie do prac wykonywanych w Lokalu i w żadnym wypadku nie może wiązać się z ryzykiem utraty przez Wynajmującego jakichkolwiek uprawnień z tytułu rękojmi lub gwarancji jakości w stosunku do jakiejkolwiek części Lokalu lub Budynku lub jakichkolwiek systemów i instalacji w Budynku.

- 6.2.1.5 Najemca może zamontować w Lokalu swoje oznaczenia handlowe, przy czym zarówno oznakowanie Najemcy na Części Wspólnych jak i oznakowanie widoczne z Części Wspólnych podlega uzgodnieniu z Wynajmującym i jego pisemnej zgody przed instalacją, a jego wielkość i forma graficzna (w tym materiał) powinna być dostosowana do charakteru architektonicznego Budynku oraz innych lokali w Budynku; jednolity sposób oznakowania na zewnątrz Budynku, na terenie Nieruchomości oraz na Miejscach Parkingowych określi Zarządca Nieruchomości.

6.2.2 Szczególne obowiązki Najemcy

Niezależnie od obowiązków Najemcy przewidzianych w pozostałych postanowieniach Umowy Najmu, Najemca zobowiązuje się dodatkowo wobec Wynajmującego:

- 6.2.2.1 Uiszczać terminowo i w pełnej wysokości (to jest z wyłączeniem jakichkolwiek obciążeń, obniżek, odliczeń czy potrąceń związanych ze wzajemnymi roszczeniami Najemcy tak związanymi z Najmem, jak i wynikającymi z innych stosunków prawnych) Płatności Miesięczne i opłaty za Media — w obu przypadkach wraz z Podatkiem VAT.
- 6.2.2.2 Nie wstrzymywać zapłaty wykazanego w Fakturze VAT Podatku VAT nawet w przypadku powstania między Stronami sporu czy — po myśli Punktu 5.2.2.1 Umowy Najmu — dana należność Wynajmującego w ogóle podlega opodatkowaniu, względnie czy została zastosowana właściwa stawka Podatku VAT (co nie ma wpływu na późniejszy zwrot ewentualnej nadpłaty Podatku VAT). Niniejszy Punkt ma również zastosowanie w przypadku wprowadzenia jakiegokolwiek innego podatku lub opłaty publicznej zgodnie z Wymaganiami Prawnymi.
- 6.2.2.3 Używać Lokalu oraz w odpowiednim zakresie pozostałych części Przedmiotu Umowy zgodnie z Przeznaczeniem Lokalu; z tym, że — o ile Umowa Najmu wyraźnie tak nie stanowi — Najemca nie może prowadzić swojej zasadniczej działalności w obrębie Powierzchni Pomocniczej, Miejsc Parkingowych, Części Wspólnych i wokół (w otoczeniu) Budynku.
- 6.2.2.4 Najemca przyjmuje do wiadomości, że Lokal przeznaczony jest na cele biurowe (o ile inaczej nie wskazano w Punkcie 1.2.6), Powierzchnia Pomocnicza na cele magazynowe lub techniczne, a Miejsca Parkingowe są przeznaczone do parkowania samochodów osobowych lub osobowych zarejestrowanych jako ciężarowe, o masie nie przekraczającej jednak 2,0 (dwóch) ton. Dopuszcza się parkowanie jednego lub więcej motocykli na jednym Miejscu Parkingowym. Równoczesne parkowanie samochodu i motocykla/i na jednym Miejscu Parkingowym jest wyłączone. (JEŚLI DOTYCZY)
- 6.2.2.5 Utrzymywać Przedmiot Umowy w czystości, jak również myć inne wewnętrzne powierzchnie szklane w Lokalu a w razie uszkodzenia szyb niezwłocznie je wymieniać, za wyjątkiem szyb w oknach — w takiej sytuacji Najemca powinien niezwłocznie o tym informować Zarządcę Nieruchomości i udostępnić Zarządcy Nieruchomości Lokal celem wymiany uszkodzonych szyb. W takim przypadku wymiana szyb przez Zarządcę Budynku będzie odbywała się na koszt i ryzyko Najemcy.

- 6.2.2.6 Nie przenosić jakichkolwiek praw lub obowiązków z Umowy Najmu (włączając wymagalne wierzytelności) na osoby trzecie, a także nie podnajmować Przedmiotu Umowy ani w całości ani w części, względnie nie przenosić posiadania (dopuszczać do współposiadania) ani też nie umożliwiać korzystania (współkorzystania) z Przedmiotu Umowy w całości lub jakiegokolwiek części przez takie osoby trzecie (z wyjątkiem typowego wstępu do Lokalu klientów i kontrahentów Najemcy) pod jakimkolwiek innym tytułem prawnym lub bez tytułu prawnego bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, przy czym Wynajmujący może odmówić zgody wyłącznie w uzasadnionych przypadkach. Dla uniknięcia wątpliwości, za uzasadnioną przyczynę odmowy udzielenia zgody uznaje się w szczególności zamiar przeniesienia praw lub obowiązków z Umowy Najmu, podnajmu lub dopuszczenia do korzystania z Przedmiotu Umowy na rzecz podmiotu niebędącego państwową osobą prawną, agencją wykonawczą, instytucją gospodarki budżetowej lub inną jednostką sektora finansów publicznych w rozumieniu art. 9 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.), za zobowiązania której odpowiedzialność ponosi Skarb Państwa.
- 6.2.2.7 Nie sprowadzać do Nieruchomości ani nie przechowywać w Przedmiocie Umowy jakichkolwiek: (i) środków toksycznych (substancji trujących), żrących (substancji agresywnych chemicznie) czy radioaktywnych, (ii) materiałów łatwopalnych lub wybuchowych, (iii) innych substancji niebezpiecznych dla zdrowia lub życia ludzi, (iv) narkotyków w dowolnej formie, (v) przedmiotów pochodzących z przestępstwa, lub innych rzeczy, których posiadanie lub przechowywanie jest zabronione przez Wymagania Prawne, a także nie przechowywać ponad zwykłą miarę/potrzebę śmieci i innych odpadków w Przedmiocie Umowy.
- 6.2.2.8 Nie wprowadzać w Przedmiocie Umowy jakichkolwiek zmian, a w szczególności nie dokonywać przebudowy Przedmiotu Umowy lub montażu dodatkowych Części Składowych, a także jakichkolwiek innych zmian, które mogłyby — w sposób istotny w przypadku Lokalu i w jakikolwiek sposób w przypadku pozostałych pomieszczeń — zmienić wystrój lub wygląd Przedmiotu Umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz po spełnieniu przez Najemcę odpowiednich Wymagań Prawnych lub wymagań Wynajmującego, zwłaszcza w odniesieniu do użytych materiałów, zastosowanej technologii i do estetyki zmian; Najemca zwalnia niniejszym Wynajmującego z odpowiedzialności z jakiegokolwiek tytułu związanego z aktywnością Najemcy w Przedmiocie Umowy (w tym zwalnia z kosztów, roszczeń, strat i obowiązku naprawienia szkody).
- 6.2.2.9 Umożliwiać Wynajmującemu dokonanie przeglądów, kontroli, inspekcji i oceny Przedmiotu Umowy, a także wykonywanie w Przedmiocie Umowy wszelkich innych praw i obowiązków Wynajmującego wynikających z Umowy Najmu. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie swoich zobowiązań spowodowane brakiem współdziałania Najemcy w tym zakresie.
- 6.2.2.10 Najemca ma obowiązek zapewnić asystę swojego pracownika w trakcie trwania wizyty, o której mowa w poprzedzającym Punkcie 6.2.2.9 lub następnym Punkcie 6.2.2.11. Nie jest to wymagane w razie wystąpienia zagrożenia życia, zdrowia, bądź ryzyka wystąpienia znacznej — co do wartości — szkody w Nieruchomości. Wówczas Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wstępu do Przedmiotu Umowy z poszanowaniem procedur bezpieczeństwa Najemcy oraz do zamknięcia Przedmiotu Umowy do czasu ustąpienia lub usunięcia tego niebezpieczeństwa.
- 6.2.2.11 Ponadto w ciągu ostatnich 12 (dwunastu) miesięcy trwania Okresu Najmu, Najemca umożliwi Wynajmującemu okazanie Przedmiotu Umowy potencjalnym przyszłym najemcom w odpowiedniej porze przynajmniej 5 (pięć) razy w miesiącu kalendarzowym po 1 (jednej) godzinie, nie powodując przy tym zakłócenia pracy Najemcy - w tym zakresie Wynajmujący wskaże termin i czas trwania wizyty z wyprzedzeniem starając się

dochowywać terminów 3 Dni Roboczych, a w wyjątkowych sytuacjach co najmniej 1 Dnia Roboczego.

- 6.2.2.12 Informować Wynajmującego niezwłocznie o wszelkich uszkodzeniach Przedmiotu Umowy podejmując rozsądne działania zmierzające do zmniejszenia rozmiaru uszkodzeń, a także utrzymywać Części Składowe w dobrym stanie, uwzględniając dokonywanie własnym kosztem i staraniem Najemcy wszelkich napraw i konserwacji Części Składowych włączając w to ich wymianę za wyjątkiem Części Składowych wymienionych w Punkcie 3.4 i 3.5 Załącznika Nr 1A2 [*Standardowa Specyfikacja Lokalu*] do Umowy Najmu, które to Części Składowe Najemca ma obowiązek naprawiania, konserwowania bądź wymieniania tylko po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i przez podmioty świadczące usługi odpowiedniego rodzaju wskazane Najemcy przez Zarządcę Nieruchomości na piśmie; tabela określająca zakres nakładów obciążających Najemcę na zasadzie art. 662 § 2 i 681 Kodeksu cywilnego stanowi Załącznik Nr 6 [*Tabela zakresu napraw*] do Umowy Najmu.
- 6.2.2.13 Przestrzegać Regulaminu Porządkowego oraz zaleceń i instrukcji, jakie może wydawać od czasu do czasu Wynajmujący lub Zarządca Nieruchomości w formie Powiadomienia w celu zapewnienia właściwej i bezpiecznej eksploatacji Przedmiotu Umowy i Budynku, a także Nieruchomości, względnie doprowadzenia do zgodności takiej eksploatacji z Wymaganiami Prawnymi i Umową Najmu, a w szczególności z Ostrzeżeniami.
- 6.2.2.14 Bez zgody Wynajmującego, Najemca poza Lokalem, a w szczególności w Częściach Wspólnych nie ma prawa umieszczania samodzielnie żadnych elementów reklamowych lub informacyjnych. Naruszenie tego postanowienia uprawnia Wynajmującego do usunięcia umieszczonych elementów na koszt Najemcy po Ostrzeżeniu i upływie Wyznaczonego Terminu wynoszącego 2 (dwa) dni na usunięcie elementu reklamowego lub informacyjnego. W sytuacji nieodebrania przez Najemcę elementu reklamowego lub informacyjnego, o których mowa powyżej, w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, Wynajmujący będzie miał prawo do przekazania ich na koszt Najemcy do utylizacji przez zakład utylizacji. Postanowienie niniejszego ustępu stosuje się odpowiednio do elementów reklamowych lub informacyjnych zamieszczonych przez Najemcę w witrynach okien znajdujących się w Przedmiocie Umowy.
- 6.2.2.15 Bez uprzedniej zgody Wynajmującego Najemca nie będzie zastawiać żadnego dostępu do pomieszczeń w Budynku i na Nieruchomości ani żadnego korytarza, holu, przedsionka, podjazdu, windy, klatki schodowej i powierzchni ogólnodostępnej Budynku oraz będzie utrzymywać Przedmiot Umowy i dostępy do niego w stanie pozbawionym zanieczyszczeń i gruzu.
- 6.2.2.16 Najemca zobowiązuje się powstrzymać się od wszystkiego, co może być uciążliwe, szkodliwe lub niebezpieczne dla innych najemców i użytkowników Nieruchomości, w tym nieruchomości sąsiednich.
- 6.2.2.17 Najemca zobowiązuje się czuwać nad przestrzeganiem Regulaminu Porządkowego przez pracowników, klientów i gości Najemcy.
- 6.2.2.18 Najemca zobowiązuje się powstrzymać się od wszelkich interwencji prowadzących do uszkodzenia lub nieprawidłowego działania liczników mediów.
- 6.2.2.19 Najemca zobowiązuje się, że przed rozpoczęciem działalności gospodarczej w Lokalu uzyska wszelkie prawomocne/ostateczne, wymagane przepisami prawa zezwolenia, koncesje, opinie właściwych organów administracji publicznej zapewniające, że działalność gospodarcza, o której mowa w Punkcie 1.2.6. będzie prowadzona zgodnie z Wymaganiami Prawnymi.
- 6.2.2.20 Niniejszy podpunkt ma zastosowanie o ile Lokal nie jest przeznaczony do wykorzystania wyłącznie jako biuro (zgodnie z Przeznaczeniem Lokalu). Najemca jest uprawniony się do rozpoczęcia prowadzenia w Lokalu działalności zgodnie z Przeznaczeniem Lokalu nie później niż w Dacie Początkowej i prowadzenia tej działalności w Okresie Najmu. Strony

zgodnie postanawiają, że przerwa w prowadzeniu działalności w Lokalu będzie uznana za uzasadnioną wyłącznie w razie wystąpienia sytuacji opisanych w Wymaganiach Prawnych, w których zakazane jest prowadzenia działalności opisanej w Punkcie 1.2.6 (np. w święto narodowe uznane w Rzeczypospolitej Polskiej, w razie ogłoszenia w drodze przepisów lockdownu) albo w przypadkach określonych w Załączniku nr 11 (obligatoryjne przejście na pracę zdalną).

7. NARUSZENIE NAJMU

7.1 NARUSZENIE I PRZYPADEK

7.1.1 Strona Umowy Najmu dopuszcza się uchybienia, gdy narusza postanowienia Umowy Najmu lub Wymagania Prawne związane z Umową Najmu („**Naruszenie**”).

7.1.2 Trwające Naruszenie, które nie zostanie naprawione w Okresie Naprawczym wskazanym w Ostrzeżeniu, przekształca się w przypadek naruszenia z chwilą upływu Okresu Naprawczego („**Przypadek Naruszenia**”).

7.1.3 Konsekwencje przewidziane w Umowie Najmu mogą wystąpić po ziszczeniu się Przypadku Naruszenia.

7.1.4 Istnieją następujące Przypadki Naruszenia:

7.1.4.1 Krytyczny Przypadek Naruszenia:

(i) Wynajmujący, pomimo upływu odpowiedniego Okresu Naprawczego, w okolicznościach wskazujących na winę Wynajmującego, uniemożliwia Najemcy korzystanie z Lokalu, co należy rozumieć, jako: (a) uniemożliwienie lub poważne utrudnienie dostępu do Lokalu bądź nie utrzymywanie Lokalu w umówionym stanie zdatnym do użytku, (b) niezapewnienie energii elektrycznej, ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji w Lokalu, (c) niezapewnienie usług telekomunikacyjnych, jak również uniemożliwienie dostępu do Miejsc Parkingowych, (d) nierealizowanie postanowień Załącznika nr 11. pod warunkiem jednak, że wada, o której mowa w lit. a), b) lub c) dotyczy więcej niż 50% (pięćdziesiąt procent) powierzchni NLA Lokalu (lub 50% (pięćdziesiąt procent) wszystkich Miejsc Parkingowych). Ograniczenie powierzchniowe, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie dotyczy sytuacji, w których Najemca nie będzie posiadał dostępu do pomieszczeń: serwerowni, infrastruktury IT, technicznych i archiwów;

(ii) Najemca, pomimo upływu odpowiedniego Okresu Naprawczego, pozostaje w opóźnieniu z jakąkolwiek płatnością należną Wynajmującemu (w szczególności z Czynszem Najmu, Opłatą Pomocniczą, Opłatą za Parkowanie, Opłatą Eksploatacyjną lub kosztami Mediów).

7.1.4.2 Istotny Przypadek Naruszenia - przez który po upływie odpowiedniego Okresu Naprawczego rozumie się Przypadek Naruszenia inny niż Krytyczny Przypadek Naruszenia, który ma szkodliwy wpływ na uprawnienia drugiej Strony z tytułu Umowy Najmu.

7.1.4.3 Inny Przypadek Naruszenia - który po upływie odpowiedniego Okresu Naprawczego staje się innymi Przypadkami Naruszenia.

7.2 OSTRZEŻENIE I OKRES NAPRAWCZY

7.2.1 W przypadku wystąpienia Naruszenia, Strona niedopuszczająca się Naruszenia doręczy Stronie dopuszczającej się Naruszenia wezwanie do przywrócenia stanu zgodnego z prawem, uzgodnionego w ramach Umowy Najmu („**Ostrzeżenie**”), w rozsądnym terminie, nie dłuższym niż: (i) 5 (pięć) Dni Roboczych w przypadku Naruszeń, które mogą zostać przekształcone w Krytyczne Przypadki Naruszenia; (ii) 14 (czternaście) Dni Roboczych w przypadku Naruszeń, które mogą zostać przekształcone w Istotne Przypadki Naruszenia, oraz (iii) 30 (trzydzieści) Dni Roboczych w przypadku Naruszeń, które mogą zostać przekształcone w Inne Przypadki Naruszenia („**Okres Naprawczy**”).

- 7.2.2 W Ostrzeżeniu, Strona niedopuszczająca się Naruszenia (i) szczegółowo określi charakter Naruszenia, (ii) wskaże, do jakiego rodzaju Przypadku Naruszenia wskazanego w Punkcie 7.1.4 to trwające Naruszenie doprowadzi, (iii) przedstawi preferowany sposób naprawienia Naruszenia, oraz (iv) wskaże odpowiedni Okres Naprawczy.

7.3 KONSEKWENCJE PRZYPADKU NARUSZENIA

- 7.3.1 Po wystąpieniu Krytycznego Przypadku Naruszenia lub Istotnego Przypadku Naruszenia w Okresie Najmu, Strona niedopuszczająca się naruszenia może wykonać odpowiednie prace w celu usunięcia Przypadku Naruszenia na koszt i ryzyko drugiej Strony, bez konieczności uzyskania dodatkowego zezwolenia sądu. W takim przypadku, wszystkie koszty zasadnie poniesione w związku z takim wykonaniem zastępczym zostaną zwrócone w ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni od otrzymania przez drugą Stronę faktury VAT lub pisemnego wezwania do zapłaty. Prawo Najemcy do wykonania odpowiednich prac, o których mowa powyżej, będzie ograniczone wyłącznie do prac wykonanych w Lokalu i w żadnym wypadku nie może wiązać się z ryzykiem utraty przez Wynajmującego jakichkolwiek uprawnień z tytułu rękojmi lub gwarancji jakości w stosunku do jakiejkolwiek części Lokalu lub Budynku lub jakichkolwiek systemów i instalacji w Budynku.
- 7.3.2 Po wystąpieniu w Okresie Najmu Krytycznego Przypadku Naruszenia opisanego w Punkcie 7.1.4.1(i), Najemca będzie uprawniony do żądania zapłaty kary umownej w wysokości odpowiadającej proporcjonalnemu obniżeniu Czynszu Najmu, Opłaty Pomocniczej lub Opłaty za Parkowanie proporcjonalnie do czasu i powierzchni - odpowiednio - Lokalu lub Powierzchni Pomocniczej lub Miejsc Parkingowych, których dotyczył Krytyczny Przypadek Naruszenia.
- 7.3.3 Po wystąpieniu Krytycznego Przypadku Naruszenia leżącego po stronie Najemcy, Wynajmujący będzie uprawniony do powstrzymania się od wykonywania jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Umowy Najmu do czasu usunięcia Krytycznego Przypadku Naruszenia przez Najemcę, pod warunkiem, że Wynajmujący powiadomił o tym Najemcę w stosownym Ostrzeżeniu.

8. WYPOWIEDZENIE NAJMU

8.1 WYPOWIEDZENIE NAJMU PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO

8.1.1 Opóźnienie Płatności Miesięcznych i Wypadek

- 8.1.1.1 Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca opóźni się z zapłatą Czynszu Najmu co najmniej za 2 (dwa) pełne okresy płatności Czynszu Najmu (niekoniecznie następujące kolejno po sobie miesiące) i pomimo wystosowania przez Wynajmującego Powiadomienia i wyznaczenia miesięcznego Terminu Wyznaczonego nie uiszczy w takim terminie całości zaległego Czynszu Najmu („**Wezwanie do Zapłaty**”).
- 8.1.1.2 Postanowienia poprzedzającego Punktu znajdują bezpośrednie zastosowanie w przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie należności innych niż Czynsz Najmu trwającego ponad 1 (jeden) miesiąc i nieuiszczenia tych należności w 7 (siedmio) dniowym Terminie Wyznaczonym.
- 8.1.1.3 Postanowienia Umowy Najmu dotyczące Ostrzeżenia i Wyznaczonego Terminu znajdują zastosowanie do Wezwania do Zapłaty.
- 8.1.1.4 O ile Strony nie postanowią inaczej i w tym celu nie sporządzą stosownego aneksu do Umowy Najmu, Wynajmujący jest także uprawniony do wypowiedzenia Najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Lokal, Przedmiot Umowy lub Budynek zostałyby zniszczone lub uszkodzone, w całości lub w części, w wyniku działania Siły Wyższej lub innych okoliczności, za które Wynajmujący ponosi odpowiedzialność lub jej nie ponosi („**Wypadek**”).
- 8.1.2 Inne przypadki naruszenia ze strony Najemcy

Wynajmujący ma także prawo wypowiedzieć Najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca po otrzymaniu Ostrzeżenia nie usunął w Wyznaczonym Terminie wymienionych poniżej Przypadków Naruszenia:

- a) [celowo pominięto].
 - b) Najemca używa Przedmiotu Umowy: (i) sprzecznie z jego przeznaczeniem określonym w Umowie Najmu lub (ii) na cele inne niż działalność prowadzona zgodnie z Umową Najmu, względnie (iii) z naruszeniem zakazów przewidzianych w Umowie Najmu lub Regulaminie Porządkowym; lub
 - c) Najemca lub osoba, za którą Najemca ponosi odpowiedzialność (włączając pracowników, gości i interesantów), niszczy lub zaniedbuje Lokal, Przedmiot Umowy lub Budynek do tego stopnia, że naraża Lokal, Przedmiot Umowy lub Budynek na uszkodzenie i mimo Ostrzeżenia nie przestaje używać w taki sposób, względnie narusza zakazy, o których mowa w Umowie Najmu; lub
 - d) Najemca wykracza w sposób uporczywy przeciwko Regulaminowi Porządkowemu lub przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych pomieszczeń w Budynku uciążliwym; lub
 - e) Najemca trwale nie wykonuje swoich innych obowiązków określonych w Umowie Najmu pomimo trzykrotnego wystosowania przez Wynajmującego Ostrzeżenia i bezskutecznego upływu Wyznaczonych Terminów w odniesieniu do tego samego Przypadku Naruszenia; lub
 - f) Celowo pominięto.
 - g) w przypadku nieusprawiedliwionego niestawiennictwa Najemcy w Lokalu w Dacie Wydania lub w przypadku nieusprawiedliwionej odmowy podpisania przez Najemcę Protokołu Wydania, o którym mowa w Punkcie 10.1.1.5.
 - h) Najemca lub podmioty powiązany kapitałowo lub osobowo po upływie 1-miesięcznego okresu naprawczego nadal będzie podlegał jakimkolwiek sankcjom dyplomatycznym, gospodarczym, handlowym lub finansowym Rady Bezpieczeństwa Organizacji Narodów Zjednoczonych (ONZ), Unii Europejskiej (UE) lub jakiegokolwiek ustawodawstwa krajowego obowiązującego Wynajmującego. Niniejsze postanowienie ma zastosowanie również do sankcji dyplomatycznych, gospodarczych, handlowych lub finansowych wydanych przez Stany Zjednoczone Ameryki, Zjednoczone Królestwo Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej lub inne kraje, o ile nie są one sprzeczne lub nie są zabronione przez ustawodawstwo Unii Europejskiej (UE) lub ustawodawstwo krajowe mające zastosowanie do Wynajmującego.
- 8.1.2.1 Niezależnie od powyższego Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia Najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku: (i) gdy Najemca zostanie rozwiązany i zostanie rozpoczęta likwidacja Najemcy, (ii) wobec Najemcy zostanie wszczęte postępowanie upadłościowe lub jakiekolwiek postępowanie objęte ustawą z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne lub aktem prawnym, który ją zastąpi, (iii) zostanie wydane postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego przeciwko Najemcy z uwagi na brak środków, (iv) zostanie wydane postanowienie o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości Najemcy z uwagi na brak środków na przeprowadzenie postępowania upadłościowego (lub jakiegokolwiek postępowania objętego ustawą z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne lub aktem prawnym, który ją zastąpi), albo (v) dojdzie do zajęcia wierzytelności Najemcy wobec Wynajmującego lub skierowania egzekucji czy zabezpieczenia roszczenia przeciwko Najemcy w stosunku do Ruchomości.
- 8.1.2.2 W przypadkach, o których mowa w Punkcie 8.1.1 powyżej, Wynajmujący nie jest zobowiązany do uprzedniego skorzystania z prawa wykonania zastępczego i wypowiedzenie Najmu jest skuteczne, pomimo że istnieje możliwość wykonania zastępczego po stronie Wynajmującego.

- 8.1.2.3 Wypowiedzenie Najmu nie pozbawia Wynajmującego prawa do odszkodowania z tytułu Przypadku Naruszenia stanowiącego podstawę takiego wypowiedzenia Najmu.

8.2 WYPowiedzenie Najmu przez Najemcę

- 8.2.1 Jeżeli w Okresie Najmu wystąpi Krytyczny Przypadek Naruszenia, a Wynajmujący - pomimo otrzymania trzech Ostrzeżeń dotyczących tej samej wady - nie usunie wad w kolejnych Okresach Naprawczych lub wady te nie dadzą się usunąć, Najemca może wypowiedzieć Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym. W zakresie, w jakim Krytyczny Przypadek Naruszenia odnosi się do Powierzchni Pomocniczej lub Miejsca Parkingowego, zdanie poprzednie upoważnia Najemcę do rozwiązania Umowy Najmu wyłącznie w odniesieniu do Powierzchni Pomocniczej lub Miejsca Parkingowego.
- 8.2.2 Najemcy nie przysługuje roszczenie do Wynajmującego o obniżenie Płatności Miesięcznych oraz prawo wypowiedzenia Umowy Najmu z powodu nieprzydatności Lokalu na cele działalności Najemcy, o ile o takiej nieprzydatności wiedział w dacie zawarcia niniejszej Umowy Najmu albo w Dacie Wydania, względnie z łatwością mógł się o nieprzydatności dowiedzieć. Strony wyjaśniają w tym miejscu, iż zbadanie przez Najemcę przydatności Przedmiotu Umowy jest przyjęte w stosunkach gospodarczych, w ramach których Najem zostaje zawarty.
- 8.2.3 W przypadku wad Lokalu istniejących i znanych Najemcy w dacie zawarcia niniejszej Umowy Najmu albo Dacie Wydania, względnie takich o których z łatwością mógł się dowiedzieć, stosuje się art. 664 § 3 w związku z art. 682 Kodeksu cywilnego, co oznacza, że Najemcy nie przysługuje roszczenie do Wynajmującego o obniżenie Płatności Miesięcznych z powodu wad Lokalu oraz nie przysługuje mu również prawo wypowiedzenia przewidziane w Punkcie 8.2.1. Ograniczenie prawa wypowiedzenia nie dotyczy wad zagrażających zdrowiu Najemcy albo jego pracowników oraz wad skutkujących naruszeniem przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów ochrony przeciwpożarowej.
- 8.2.4 Strony zgodnie postanawiają, że Najemca jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy Najmu z zachowaniem co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego („Opcja Wyjścia”) w przypadku zakończenia działalności jednostki organizacyjnej Najemcy na terenie województwa Małopolskiego,
- 8.2.5 Strony ustalają, iż w przypadkach innych niż wskazane w niniejszym Punkcie 8.2 [*Wypowiedzenie Najmu przez Najemcę*] Umowy Najmu, Najemcy nie przysługuje prawo odstąpienia lub wypowiedzenia Najmu

8.3 ZWROT WYDATKÓW I ODSZKODOWANIE

- 8.3.1 W wypadku wypowiedzenia Umowy Najmu w trybie określonym w Punkcie 8.1 [*Wypowiedzenie Najmu przez Wynajmującego*] za wyjątkiem trybu z Punktu 8.1.1.4 Umowy Najmu przed upływem Okresu Najmu, Najemca będzie zobowiązany do wpłaty na konto Wynajmującego najpóźniej w terminie 10 (dziesięciu) dni od daty doręczenia przez Wynajmującego Powiadomienia o wypowiedzeniu Najmu: (a) kwoty stanowiącej zwrot wydatków Wynajmującego związanych z Najmem (na którą składa się łączna wartość Wakacji Czynszowych tj.: upust pomnożony przez liczbę miesięcy wskazaną w Punkcie 1.4.7, a także Kontrybucja Wynajmującego wskazana w Punkcie 1.4.8 przy czym kwota Kontrybucji Wynajmującego podlegającej zwrotowi na podstawie niniejszego punktu podlega amortyzacji w wysokości 1/63 (jednej sześćdziesiątej trzeciej) pełnej kwoty Kontrybucji Wynajmującego za każdy pełny miesiąc kalendarzowy Okresu Najmu, który upłynął od Daty Początkowej do dnia powstania obowiązku zwrot [przykład: jeżeli obowiązek zwrotu Kontrybucji Wynajmującego powstaje po upływie 10 (dziesięciu) miesięcy Okresu Najmu, kwota Kontrybucji Wynajmującego podlegająca zwrotowi stanowi 53/63 jej pełnej kwoty]) oraz (b) rekompensaty w kwocie stanowiącej oczekiwany przychód z Płatności Miesięcznych do końca Okresu Najmu pomniejszony o kwotę wskazaną powyżej w literze (a) niniejszego Punktu.

8.3.2 [celowo pominięto].

9. PRACE WYKOŃCZENIOWE

9.1 BUDOWA BUDYNKU I PRACE WYKOŃCZENIOWE

- 9.1.1.1 W odniesieniu do prac wykończeniowych w Lokalu, mających na celu przystosowanie Lokalu dla potrzeb działalności Najemcy, które zostaną wykonane na rzecz którejkolwiek ze Stron, a które szczegółowo określone zostały w Załączniku Nr 1B3 [Plan Lokalu po wykonaniu Prac Wykończeniowych] oraz Załączniku Nr 1A3 [Specyfikacja Prac Wykończeniowych] ("Prace Wykończeniowe"), zastosowanie będą miały postanowienia niniejszego Punktu 9 oraz postanowienia Załącznika nr 3 [Zasady Wykonywania Prac Wykończeniowych].
- 9.1.1.2 Budynek i Lokal zostały wybudowane na podstawie dokumentacji zgodnej z Planami i Specyfikacjami. W przypadku powstania jakichkolwiek wątpliwości, Wynajmujący nie będzie uważany za zobowiązanego do spowodowania, aby w Budynku lub w Lokalu zostało wykonane cokolwiek, co nie jest przewidziane w Planach i Specyfikacjach. Najemca niniejszym oświadcza i gwarantuje Wynajmującemu, że przed datą niniejszej Umowy zapoznał się z Planami i Specyfikacjami otrzymanymi od Wynajmującego.
- 9.1.1.3 W szczególności Wynajmujący uprawniony jest do stosowania rozwiązań zamiennych w stosunku do tych określonych w Planach i Specyfikacjach, w szczególności materiałów, w zakresie, który nie będzie miał istotnego wpływu na jakość, funkcjonalność i estetykę Budynku - nie jest wymagana na to zgoda Najemcy.
- 9.1.1.4 Dodatkowo Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania istotnych modyfikacji Planów i Specyfikacji, jeżeli wynika to z Wymagań Prawnych (w szczególności modyfikacji Wymagań Prawnych), w szczególności obejmujących następujące zdarzenia, na które Wynajmujący – oceniając rozsądnie – nie ma wpływu:
- (a) zmiana Wymagań prawnych,
 - (b) rozstrzygnięcie (decyzja, rozporządzenie, zarządzenie) jakiegokolwiek organu administracji (w szczególności organu administracji architektoniczno-budowlanej lub organu nadzoru budowlanego),
 - (c) uzasadnione pisemne żądanie Banku Finansującego,
 - (d) uzasadnione pisemne żądanie Wykonawcy zatwierdzone przez Project Managera i inspektora nadzoru inwestorskiego.
- 9.1.1.5 W odniesieniu do punktu 9.1.2, Najemca oświadcza i gwarantuje, że rozwiązania techniczne Budynku oraz te, które odnoszą się do jakichkolwiek Prac Wykończeniowych Wynajmującego są odpowiednie i wystarczające dla prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej w Lokalu zgodnie z Umową Najmu.
- 9.1.1.6 Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania uzasadnionych zmian w zakresie powierzchni budynku (w tym szybów technicznych), w szczególności w celu ich dostosowania do przyszłej aranżacji, zmiany przeznaczenia lub rozbudowy części wspólnych, pod warunkiem, że działania te nie będą w istotny sposób ograniczać możliwości korzystania z Lokalu przez Najemcę zgodnie z jego przeznaczeniem. Wynajmujący zobowiązuje się do prowadzenia takich prac z zachowaniem należytej staranności oraz przy możliwie najmniejszej uciążliwości dla Najemcy.

10. ROZPOCZĘCIE I WYGAŚNIĘCIE NAJMU

10.1 ROZPOCZĘCIE NAJMU

10.1.1 Data Wydania

- 10.1.1.1 Lokal zostanie wydany Najemcy w Dacie Wydania po spełnieniu Warunków Wydania wymienionych w punkcie 10.1.1.2. Wynajmujący powiadomi Najemcę, poprzez wysłanie Powiadomienia z 5 (pięć) dniowym wyprzedzeniem, o zakończeniu Prac Wykończeniowych Wynajmującego (jeżeli zostały one uzgodnione przez Strony w niniejszej Umowie Najmu) oraz dokładnej dacie i godzinie wydania ("**Powiadomienie o Dacie Wydania**"). Najemca prześle Wynajmującemu Powiadomienie z podaniem nazwisk swoich upoważnionych reprezentantów, pod rygorem uznania, że w przypadku braku takiego Powiadomienia Strona nie będzie traktowana jako obecna w Dacie Wydania.
- 10.1.1.2 W Dacie Wydania Lokal będzie spełniać następujące warunki ("**Warunki Wydania**"):
ukończona budowa Lokalu polegająca na doprowadzeniu go do stanu zgodnego z Planami i Specyfikacjami, z zastrzeżeniem ewentualnych wad, które nie uniemożliwiają Najemcy korzystania z Lokalu.
- 10.1.1.3 Nie później niż w Dacie Wydania, Najemca wraz z Wynajmującym dokonają wspólnie przeglądu ("**Odbioru Technicznego**") Lokalu w celu sprawdzenia, czy Wynajmujący spełnił Warunki Wydania. Jeżeli Warunki Wydania zostały spełnione, Lokal zostanie przekazany i przyjęty przez Najemcę. Przekazanie Lokalu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym ("**Protokół Wydania**") podpisanym przez przedstawicieli obu Stron.
- 10.1.1.4 Jedynie w przypadku niespełnienia Warunków Wydania w Dacie Wydania, Najemca może odmówić przyjęcia Lokalu. W takim przypadku Strony sporządzą protokół, w którym każda ze Stron będzie uprawniona do wskazania przyczyn, które uzasadniają jej opinię, że Warunki Wydania zostały lub nie zostały spełnione zgodnie z Umową Najmu. W przypadku odmowy przyjęcia Lokalu przez Najemcę, Wynajmujący powiadomi Najemcę o nowej Dacie Wydania, z co najmniej 5 (pięć) dniowym wyprzedzeniem, przekazując Najemcy nowe Powiadomienie o Dacie Wydania, stwierdzające spełnienie Warunków Wydania. W takim przypadku należy powtórzyć procedurę określoną w Punkcie 10.1.1. Dla uniknięcia wątpliwości Strony uzgadniają, że w przypadku niespełnienia Warunków Wydania w Dacie Wydania lub wystąpienia w Dacie Wydania jakichkolwiek innych wad Lokalu postanowienia niniejszego punktu 10 przewidują pełną regulację wynikających z tego konsekwencji. W przypadku opóźnienia wydania Lokalu z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Wynajmującego, Wynajmujący zwróci Najemcy uzasadnione i udokumentowane koszty krótkoterminowego magazynowania ruchomości Najemcy, uprzednio zaakceptowane przez Wynajmującego.
- 10.1.1.5 W przypadku, gdy przedstawiciel Najemcy odmówi podpisania Protokołu Wydania z innych przyczyn niż określone w zdaniu pierwszym Punktu 10.1.1.4 powyżej lub nieusprawiedliwiony nie stawi się w Lokalu (lub nie będzie posiadał dokumentu potwierdzającego jego umocowanie do działania w imieniu Najemcy) w dniu i godzinie wskazanych w Powiadomieniu o Dacie Wydania pomimo otrzymania Powiadomienia o Dacie Wydania, Wynajmujący może jednostronnie sporządzić Protokół Wydania w obecności świadka, który nie jest w żaden sposób powiązany z Wynajmującym, a data sporządzenia Protokołu Wydania będzie uważana za Datę Wydania dla celów niniejszej Umowy Najmu. Wynajmujący prześle niezwłocznie Protokół Wydania Najemcy, który będzie się mógł do niego ustosunkować w ciągu 7 (siedmiu) dni.
- 10.1.1.6 Wady Lokalu, które nie uniemożliwiają Najemcy korzystania z Lokalu (lub - w przypadku sytuacji, gdy Najemca wykonuje Prace Wykończeniowe we własnym zakresie - nie uniemożliwiają Najemcy rozpoczęcia Prac Wykończeniowych) ("**Pozycje z Listy Poprawek**"), nie uprawniają Najemcy do odmowy odbioru Lokalu i podpisania Protokołu Wydania. Strony określą Pozycje z Listy Poprawek w Protokole Wydania, a Wynajmujący usunie Pozycje z Listy Poprawek w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia sporządzenia Protokołu Wydania lub w terminie dłuższym uzasadnionym technicznie i technologicznie. W przypadku, gdy takie Pozycje z Listy Poprawek nie zostaną usunięte przez

Wynajmującego w wyżej wymienionym terminie, Najemca dostarczy Wynajmującemu listę nieusuniętych Pozycji z Listy Poprawek. Jeżeli Wynajmujący nie naprawi takich Pozycji z Listy Poprawek w Lokalu w dodatkowym terminie 14 (czternastu) dni lub w terminie dłuższym uzasadnionym technicznie i technologicznie, Najemca będzie uprawniony do ich usunięcia na koszt Wynajmującego bez konieczności uzyskania dodatkowego upoważnienia. Strony potwierdzają, że jeżeli prace, które mają być wykonane przez Najemcę mogą wpłynąć na warunki gwarancji lub rękojmi w odniesieniu do jakiegokolwiek części Lokalu lub Budynku lub jakichkolwiek systemów i instalacji w Budynku, Najemca skorzysta z usług podmiotu udzielającego gwarancji lub rękojmi (lub jego przedstawiciela) przy wykonywaniu takich prac, wyznaczonego Najemcy przez Zarządcę Nieruchomości na piśmie, chyba że wykonawca Najemcy (o wiarygodności nie mniejszej niż Wykonawca Wynajmującego), upoważniony na piśmie przez Zarządcę Nieruchomości, udzieli podobnej ilościowo i jakościowo gwarancji i rękojmi. Po usunięciu Pozycji z Listy Poprawek, Najemca i Wynajmujący uzgodnią, że Lokal zostanie poddany ponownej inspekcji przez Strony w dacie i godzinie możliwej do zaakceptowania przez obie Strony w celu potwierdzenia, że wszystkie Pozycje z Listy Poprawek zostały usunięte.

- 10.1.1.7 Skutki niedogodności powstałych w Lokalu, a spowodowanych nieprzekazaniem przez Najemcę Informacji lub przekazaniem Informacji nieprawdziwych, niedokładnych lub niekompletnych nie będą traktowane jako wady Prac Wykończeniowych i Wynajmujący nie będzie zobowiązany do ich usunięcia
- 10.1.1.8 Podpisanie Protokołu Wydania stanowi przyjęcie Lokalu przez Najemcę (z zastrzeżeniem ewentualnych Pozycji z Listy Poprawek) oraz oświadczenie o spełnieniu Warunków Wydania.
- 10.1.1.9 W przypadku, gdy z przyczyn wyłącznie leżących po stronie Najemcy zostanie ustalona nowa Data Wydania, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości równej dwukrotności Czynszu Najmu, Opłaty Pomocniczej, Opłaty za Parkowanie za okres od pierwotnej Daty Początkowej do nowej Daty Wydania. Dla uniknięcia wątpliwości strony wskazują że postanowienie Punktu 10.1.1.9 ma również zastosowanie w przypadku gdy naruszenie zaistnieje w Okresie Bezczynszowym. Podstawa do naliczenia kary umownej stanowią w takim przypadku dwukrotność Czynszu Najmu wg. stawki określonej w Punkcie 1.4.1, dwukrotność Opłaty Pomocniczej oraz Opłaty Parkingowej za okres od pierwotnej Daty Rozpoczęcia Najmu do nowej Daty Wydania. Postanowienia niniejszego punktu nie mają zastosowania jeżeli z przyczyn leżących po stronie Najemcy Data Wydania zostanie przesunięta o mniej niż 3 (trzy) Dni Robocze.
- 10.1.1.10 W przypadku, gdy na skutek okoliczności leżących wyłącznie po stronie Wynajmującego zostanie wyznaczona nowa Data Wydania, Najemcy przysługiwać będzie dodatkowy okres Wakacji Czynszowych w wysokości upustu stanowiącego równowartość 100% (sto procent) Czynszu Najmu, Opłaty Pomocniczej, Opłaty za Parkowanie za okres od pierwotnej Daty Początkowej do nowej Daty Wydania. W przypadku gdy na skutek okoliczności leżących wyłącznie po stronie Wynajmującego zostanie wyznaczona nowa Data Wydania i w związku z tym Najemca poniesie szkodę, wówczas może być ona dochodzona przez Najemcę na zasadach ogólnych. .
- 10.1.1.11 Postanowienia powyższego Punktu nie mają jednak zastosowania, jeżeli przekazanie Lokalu jest opóźnione w wyniku działania Siły Wyższej lub również w wyniku: (i) braku współpracy ze strony Najemcy, (ii) nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień Umowy Najmu, oraz (iii) innych przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Najemca.
- 10.1.1.12 Najemca będzie zobowiązany - na własny koszt i z własnych środków - do uzyskania decyzji administracyjnych, które mogą być konieczne do rozpoczęcia przez Najemcę działalności gospodarczej zgodnie z Wymaganiami Prawnymi, niezależnie od ich charakteru (łącznie "**Dodatkowe Pozwolenia**"); brak (opóźnienie) Dodatkowych Pozwoleń nie będzie miał wpływu na Datę Wydania.

10.1.1.13 W celu zabezpieczenia roszczenia Wynajmującego o zwrot Lokalu w stanie wolnym i niepogorszonym, Najemca w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia Umowy Najmu dostarczy Wynajmującemu akt notarialny zawierający oświadczenie o poddaniu się egzekucji, zgodnie z postanowieniami art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, który będzie zasadniczo zgodny ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 9 [*Akt poddania się egzekucji*] do Umowy Najmu.

10.1.2 Rozpoczęcie Najmu

Najem rozpocznie się w Dacie Początkowej określonej w Punkcie 1.3.2, ale nie wcześniej niż w Dacie Wydania. Jeżeli Data Wydania wystąpi później niż Data Początkowa określona w Punkcie 1.3.2, wówczas Data Początkowa przypadnie na rzeczywistą Datę Wydania.

10.2 **WYGAŚNIĘCIE NAJMU**

10.2.1 W przypadku wygaśnięcia Najmu z dowolnej przyczyny, tj. na skutek m.in.: (i) odstąpienia od Umowy Najmu, (ii) rozwiązania Umowy Najmu przez jedną lub obie Strony lub sąd, (iii) ustalenia (stwierdzenia) nieważności albo nieistnienia Umowy Najmu, (iv) uznania Umowy Najmu za bezskuteczną wobec osoby trzeciej (v) upływu Okresu Najmu (**„Wygaśnięcie Najmu”**), Najemca zobowiązany jest wydać Przedmiot Umowy Wynajmującemu w stanie wolnym i niepogorszonym, to jest z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania. Dla uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że Umowa Najmu nie ulegnie automatycznemu przedłużeniu na skutek Opcji Przedłużenia zgodnie z Punktem 4.2.1 w przypadku wygaśnięcia Umowy Najmu na skutek zdarzenia, o którym mowa w podpunktach (i)-(iv).

10.2.2 Przez stan wolny i niepogorszony, o którym mowa w punkcie poprzedzającym, Strony rozumieją: (i) opuszczenie Przedmiotu Umowy przez Najemcę oraz osoby reprezentujące prawa Najemcy, (ii) opróżnienie Przedmiotu Umowy, tj. usunięcie z Przedmiotu Umowy Ruchomości, (iii) uporządkowanie Przedmiotu Umowy, tj. oczyszczenie Przedmiotu Umowy, w tym - w przypadku zużycia przekraczającego normalne zużycie - malowanie ścian i pranie (czyszczenie) wykładzin dywanowych oraz w tym w przypadku zużycia przekraczającego normalne zużycie również ewentualnie remont. Najemca może zdemontować elementy własne/techniczne (w szczególności infrastruktura IT i bezpieczeństwa) pod warunkiem przywrócenia powierzchni do stanu niepogorszonego.

10.2.3 Najemca uprawniony jest dokonać czynności, o których mowa w punkcie 10.2.2 podpunkt (ii) – (iii) powyżej do Daty Zakończenia w przypadku rozwiązania (wypowiedzenia) Umowy Najmu albo upływu Okresu Najmu, tj. zdarzeń wskazanych w podpunktach (ii) i (v) punktu 10.2.1, natomiast w pozostałych przypadkach Wygaśnięcia Najmu jeszcze w ciągu 7 (siedmiu) dni od daty zdarzenia powodującego Wygaśnięcie Najmu.

10.2.4 Najemcy nie służy prawo odłączenia od Nieruchomości jakichkolwiek Części Składowych (w szczególności nakładów) ani roszczenie wobec Wynajmującego o rozliczenie pozostawionych w Nieruchomości nakładów lub innych poniesionych wydatków.

10.2.5 Data Zwrotu

10.2.5.1 Najemca nie jest uprawniony do korzystania z Przedmiotu Umowy po Dacie Zakończenia. Jednakże, jeżeli Data Zwrotu jest późniejsza niż Data Zakończenia, Najemca jest upoważniony do używania Przedmiotu Umowy do Daty Zwrotu w takim zakresie, w jakim jest to konieczne do zakończenia działalności Najemcy w Lokalu i spełnienia obowiązków Najemcy przewidzianych w punkcie 10.2.2 Umowy Najmu – jednak nie dłużej niż przez 7 (siedem) dni od Daty Zakończenia.

10.2.5.2 W przypadku korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Umowy po Dacie Zakończenia, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego wynagrodzenia za takie korzystanie z Przedmiotu Umowy w wysokości 150%: Czynszu Najmu, Opłaty Pomocniczej (o ile występuje) i Opłaty za Park

- 10.2.5.3 owanie obowiązujących w ostatnim pełnym miesiącu Okresu Najmu. Niezależnie od tego Najemca – w okresie do Daty Zwrotu - zobowiązany jest uiszczać inne należności związane z korzystaniem z Lokalu po Wygaśnięciu Najmu, tj. Opłaty Eksploatacyjnej i opłaty za Media. W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości, Strony zgodnie ustalają, że powyższe korzystanie nie będzie mogło być uznane za dorozumiane przedłużenie Umowy Najmu.
- 10.2.5.4 W Dacie Zwrotu Strony sporządzają protokół zdawczo- odbiorczy zbliżony do Protokołu Wydania podając w nim między innymi: (i) dane porównawcze w stosunku do pierwotnego Protokołu Wydania albo ostatniego rozliczenia miesięcznego/rocznego z Najemcą w zakresie Płatności Miesięcznych i opłat za Media, (ii) potwierdzenie przez Wynajmującego spełnienia (lub niespełnienia) przez Najemcę obowiązków określonych w punkcie 10.2.2 powyżej, jak również (iii) osoby kontaktowe Wynajmującego i Najemcy wraz z ich danymi teleadresowymi odpowiedzialne za realizację obowiązków Stron po Wygaśnięciu Najmu.
- 10.2.5.5 W sytuacji jeżeli przedstawiciel Najemcy nie przybędzie do Lokalu w Dacie Zwrotu lub jeżeli się stawi, ale odmówi podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, przedstawiciel Wynajmującego będzie upoważniony do jednostronnego sporządzenia takiego protokołu w obecności co najmniej jednego świadka, który nie jest pracownikiem Wynajmującego, a wówczas data podpisania protokołu w powyżej określony sposób uznana będzie za Datę Zwrotu.
- 10.2.5.6 Najemca bezwarunkowo i nieodwołanie upoważnia niniejszym Wynajmującego do wstrzymania wszelkich świadczeń w Przedmiocie Umowy po Dacie Zwrotu.
- 10.2.5.7 Jeżeli Najemca nie usunie Ruchomości zgodnie z Punktem **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.**(ii) w Dacie Zwrotu, Ruchomości te zostaną policzone i opisane w protokole wydania, zostaną usunięte z Przedmiotu Umowy i składowane na koszt i ryzyko Najemcy.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1 WYRAŻENIE ZGODY

Gdziekolwiek postanowienia Umowy Najmu wymagają zgody jednej ze Stron na podjęcie jakichkolwiek czynności przez drugą Stronę, Strona, która ma udzielić zgody nie odmówi takiej zgody bezpodstawnie (to jest bez uzasadnienia) i nie będzie bezzasadnie wstrzymywać wyrażenia lub odmowy wyrażenia takiej zgody. O ile Umowa Najmu nie stanowi wyrażnie inaczej, milczenie Strony mającej udzielić zgodę będzie pochytywane za zgodę, jeżeli dwa pisemne żądania drugiej Strony odwołujące się wprost do niniejszego postanowienia pozostaną bez odpowiedzi.

11.2 KLAUZULA PERSEWERACYJNA

- 11.2.1 Jeżeli jakiegokolwiek z postanowień Umowy Najmu zostałyby w dowolnym trybie uznane za nieważne, bezskuteczne lub niewykonalne (w całości albo w części, w tym co do wywierania jakiegoś skutku prawnego, czyli – ad eventum i ad intabulationem), to taka nieważność, bezskuteczność lub niewykonalność nie wpływa na ważność, skuteczność lub wykonalność pozostałych postanowień Umowy Najmu, jak również na ważność i skuteczność Najmu w całości, chyba że z okoliczności jasno wynika, że bez nieważnego lub bezskutecznego postanowienia Strony nie nawiązałyby Umowy Najmu. Nieważność, bezskuteczność lub niewykonalność jakiegokolwiek postanowień Umowy Najmu nie będzie wywierać takiego skutku, iż na ich miejsce wchodzi wcześniejsze uzgodnienia pomiędzy Stronami skonsumowane, zastąpione lub wyłączone na mocy punktu 11.5 Umowy Najmu lub postanowienia jakiegokolwiek bezwzględnie albo względnie obowiązujących Wymagań Prawnych, lecz stosowana będzie klauzula salwatoryjna.
- 11.2.2 Strony zgodnie postanawiają, że jeżeli z kontekstu poszczególnych postanowień Umowy Najmu wynika, że mają one regulować wzajemne stosunki Stron po Wygaśnięciu Najmu (w szczególności po Dacie Zwrotu), takie postanowienia pozostają w mocy również po Wygaśnięciu Najmu.

11.3 KLAUZULA SALWATORYJNA

Bez uszczerbku dla postanowień punktu 11.10 Umowy Najmu Strony postanawiają, że w sytuacji opisanej w punkcie 11.2.1 Umowy Najmu Strony podejmą wszelkie racjonalne działania w celu utrzymania Umowy Najmu w jak najdalej idącym zakresie. O ile jakiegokolwiek postanowienia okażą się nieważne, bezskuteczne lub niewykonalne, Strony zobowiązują się wynegocjować w dobrej wierze brzmienie nowych postanowień. Nowe (zastępcze) postanowienia powinny możliwie najbliżej odpowiadać swoją treścią postanowieniom uznanym za nieważne, bezskuteczne lub niewykonalne, a także odpowiadać zgodnemu zamiarowi Stron oraz celowi, któremu ma służyć Umowa Najmu. Nowe postanowienia zastąpią te nieważne, bezskuteczne lub niewykonalne, a do takich postanowień stosuje się klauzulę entire agreement.

11.4 CESJA PRAW LUB OBOWIĄZKÓW Z UMOWY NAJMU

- 11.4.1 Najemca wyraża zgodę na jednostronne przeniesienie praw lub obowiązków Wynajmującego wynikających z Umowy Najmu na inny podmiot, w tym także powiązany osobowo, bądź kapitałowo z Wynajmującym przy czym w takim wypadku prawa i obowiązki Najemcy pozostają bez zmian. Przeniesienie obowiązków Wynajmującego wynikających z Załącznika nr 11 jest skuteczne wobec Najemcy wyłącznie pod warunkiem, że cesjonariusz potwierdzi na piśmie, że dysponuje zdolnością organizacyjną i techniczną do ich wykonania oraz że Najemca zostanie o tym fakcie poinformowany na piśmie co najmniej 30 (trzydzieści) dni przed skutkiem prawnym cesji.

11.5 KLAUZULA ENTIRE AGREEMENT

Umowa Najmu stanowi całość porozumienia pomiędzy Stronami, więc zastępuje wszelkie wcześniejsze ustne lub pisemne porozumienia pomiędzy Stronami dotyczące jej przedmiotu.

11.6 UBEZPIECZENIE

- 11.6.1 Przez cały Okres Najmu, od Daty Wydania do Daty Zwrotu, Najemca będzie utrzymywał ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (OC) związanej z korzystaniem przez Najemcę z Przedmiotu Umowy (niezależnie od ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zasadniczej działalności prowadzonej przez Najemcę w Lokalu) z ochroną ubezpieczeniową przynajmniej na następujących warunkach: (i) suma gwarancyjna nie niższa niż odpowiadająca skumulowanej rocznej wartości przewidywanych Płatności Miesięcznych na każde zdarzenie, (ii) suma ubezpieczenia (z obowiązkiem doubezpieczenia w razie jej zmniejszenia w następstwie likwidacji szkody) nie niższa niż skumulowana wartość przewidywanych Płatności Miesięcznych przez Okres Najmu na wszystkie zdarzenia, (iii) tzw. wykupiony udział własny ubezpieczającego lub ubezpieczonego w naprawie szkody, to jest franszyza integralna lub redukcyjna łącznie nie przekraczająca przewidywanych Płatności Miesięcznych za 1 (jeden) pełny miesiąc Okresu Najmu, oraz (iv) regres w stosunku do Wynajmującego wyłączony.
- 11.6.2 Najemca zobowiązany jest posiadać przez cały Okres Najmu, od Daty Wydania do Daty Zwrotu, odpowiednie ubezpieczenie Lokalu i Ruchomości (ubezpieczenie mienia od wszelkich ryzyk).
- 11.6.3 Przez cały Okres Najmu, od Daty Wydania do Daty Zwrotu, Wynajmujący będzie utrzymywał odpowiednie ubezpieczenie mienia od wszelkich ryzyk przewidujące przywrócenie konstrukcji do stanu surowego zamkniętego.
- 11.6.4 Najemca powstrzyma się także od czynności w obrębie Budynku, Lokalu i Części Wspólnych (a także nie będzie wnosił lub przechowywał w Przedmiocie Umowy przedmiotów), które mogłyby naruszyć warunki jakiegokolwiek ubezpieczenia

Wynajmującego, względnie które mogłyby uniemożliwić Wynajmującemu uzyskanie takiego ubezpieczenia w liczących się zakładach ubezpieczeń.

- 11.6.5 Jeżeli właściwy zakład ubezpieczeń podniesie Wynajmującemu składkę ubezpieczeniową ze względu na zwiększenie ryzyka ubezpieczeniowego, wówczas Najemca będzie zobowiązany zwrócić Wynajmującemu, na jego żądanie, każdorazową odnośnąwyżkę składki ubezpieczeniowej.

11.7 ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYNAJMUJĄCEGO

- 11.7.1 Odpowiedzialność Wynajmującego wobec Najemcy wynikająca z Najmu, lub z jakiegokolwiek innego tytułu i podstawy prawnej, jest ograniczona do zryczałtowanej kwoty odpowiadającej Czynnshowi Najmu należnemu za ostatnie 15 (piętnaście) pełnych miesięcy kalendarzowych.
- 11.7.2 Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek straty lub szkody w odniesieniu do jakiegokolwiek rzeczy lub osoby, które zostały wyrządzone w Budynku przez parę, gaz, energię elektryczną, wodę, deszcz czy śnieg, niezależnie od tego czy mogą one wyciekać/wciekać, przenikać lub wypływać/wpływać w jakiegokolwiek lub z jakiegokolwiek części Budynku lub przewodów lub w innym miejscu lub urządzeń wodociągowych, chyba że zostały one spowodowane z winy umyślnej lub niedbalstwa Wynajmującego.
- 11.7.3 Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za lub w odniesieniu do jakichkolwiek strat, trudności, przeszkód czy niedogodności, które mogą być wyrządzone Najemcy, jego pracownikom lub gościom albo w Budynku, w wyniku działalności innych najemców, podnajemców lub użytkowników dowolnej części Budynku lub Nieruchomości, a także nieruchomości sąsiednich.
- 11.7.4 Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej wobec Najemcy za skutki Zdarzeń lub Przypadków Naruszenia, do których doszło co prawda z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, ale pomimo należytego wykonania przez Wynajmującego jego obowiązków wynikających z Umowy Najmu. Ten brak odpowiedzialności odszkodowawczej nie zwalnia jednak Wynajmującego z obowiązku doprowadzenia Przedmiotu Umowy do stanu technicznego umożliwiającego korzystanie z niego przez Najemcę, jeżeli do uszkodzenia Przedmiotu Umowy doszło z przyczyn innych niż Wypadek.
- 11.7.5 Jeżeli do Wypadku doszło z powodu okoliczności, za które Wynajmujący ponosi odpowiedzialność, wówczas Wynajmujący może zwolnić się z obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego (to jest odbudowy, odtworzenia lub remontu Lokalu lub Budynku) przewidzianego (a contrario) w art. 662 § 3 Kodeksu cywilnego poprzez zapłatę Najemcy odpowiedniego odszkodowania, z zastrzeżeniem punktu 11.7.1.
- 11.7.6 Żadna ze Stron ani podmiotów z nimi powiązanych nie będzie uprawniona do dochodzenia zapłaty (jako odszkodowania, zwrotu nakładów, restytucji, bonifikaty, kary umownej lub za pomocą jakiegokolwiek innego środka prawnego) więcej niż jeden raz w odniesieniu do tej samej szkody wynikającej z jakiegokolwiek naruszenia, wady, szkody, niewykonania, lub innych zdarzeń lub okoliczności skutkujących powstaniem więcej niż jednego żądania w odniesieniu do tej szkody, nawet jeśli stanowiła naruszenie więcej niż jednego zobowiązania drugiej Strony lub jeśli żądanie mogło zostać oparte na różnych podstawach prawnych (zakaz wielokrotnego zaspokojenia).

11.8 JURYSDYKCJA

Wszystkie pieniężne lub niepieniężne roszczenia (włączając w to spory dotyczące ważności lub skuteczności Umowy Najmu) wynikające z Umowy Najmu lub pozostające w związku z Najmem mogą być dochodzone przed sądami powszechnymi. Strony ustalają, że sądem wyłącznie właściwym miejscowo będzie sąd miejsca położenia Nieruchomości.

11.9 POWIADOMIENIA

Wszelkie oświadczenia woli lub wiedzy Stron składane w trakcie realizacji Umowy Najmu, w tym wzajemne przesyłanie sobie dokumentów sporządzonych przez osoby trzecie, („**Powiadomienia**”) będą sporządzane - pod rygorem nieważności - w formie pisemnej i doręczane przez jedną ze Stron drugiej Stronie (adresatowi): do wiadomości osób, o których mowa w Punkcie 1.5, listem poleconym lub przesyłką kurierską za potwierdzeniem odbioru - na adresy, o których mowa w Punkcie 1.5. W przypadku braku potwierdzenia daty doręczenia Powiadomienia wysłanego zgodnie ze zdaniem poprzednim, Powiadomienie uważa się za skutecznie doręczone po upływie 5 (pięciu) Dni Roboczych od najwcześniejszej daty wskazanej przez system śledzenia przesyłek pocztowych lub kurierskich: daty pozostawienia Powiadomienia (lub powiadomienia o próbie doręczenia) w skrzynce pocztowej adresata lub daty doręczenia.

Powiadomienia, o których mowa w Punktach 2.1.21, 2.1.22, 2.1.27, 2.1.29, 6.1.2.6, 6.2.3.12, 10.1.1.1, 10.1.1.4 oraz zawiadomienia, o których mowa w Załączniku nr 3, mogą być doręczane za pośrednictwem poczty elektronicznej zamiast w formie pisemnej.

- 11.9.1 Strony będą się każdorazowo powiadamiać o zmianie swojego adresu, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej pod dotychczas znany nadawcy adres drugiej Strony za skutecznie doręczoną z upływem 5 (pięciu) Dni Roboczych od daty jej nadania.

11.10 ZMIANY I WYKLUCZENIE DOROZUMIANEJ ZMIANY

- 11.10.1 Przypadki braku – ze strony Wynajmującego lub Najemcy – ścisłego przestrzegania postanowień przewidzianych w Umowie Najmu nie mogą być uważane za zrzeczenie się praw lub roszczeń, jakie obu Stronom przysługują. Nie mogą również być interpretowane jako rezygnacja z obowiązku przestrzegania warunków i postanowień Umowy Najmu w przyszłości (wyłączenie dorozumianej zmiany Umowy Najmu). Każdy przypadek zwolnienia Strony od obowiązku musi być potwierdzony pisemnie przez drugą Stronę.
- 11.10.2 Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy Najmu, jak również wypowiedzenie Umowy lub zmiana zakresu niniejszego Punktu, wymagają dla swej skuteczności i ważności zachowania formy pisemnej z podpisami obydwu Stron pod rygorem nieważności (Strony zgodnie wyłączają stosowanie innych postaci formy pisemnej, na przykład wzajemnej wymiany jednostronnie podpisanych Powiadomień).
- 11.10.3 Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch wersjach językowych – po polsku oraz po angielsku. W przypadku rozbieżności pomiędzy wersją w języku polskim a wersją w języku angielskim, wersja w języku polskim przeważa

11.11 ZAŁĄCZNIKI

Następujące Załączniki zostają dołączone do Umowy Najmu i stanowią jej integralną część:

1.	Załącznik Nr 1	Plany i Specyfikacje, w nich:
2.	Załącznik Nr 1A1	Specyfikacja Budynku
3.	Załącznik Nr 1A2	Standardowa Specyfikacja Lokalu
4.	Załącznik Nr 1A3	Specyfikacja Prac Wykończeniowych
5.	Załącznik Nr 1B1	Plan Lokalu
6.	Załącznik Nr 1B2	Plan Powierzchni Pomocniczej
7.	Załącznik Nr 1B3	Plan Lokalu po wykonaniu Prac Wykończeniowych
8.	Załącznik Nr 1B4	Wskazanie Miejsc Parkingowych (JEŚLI DOTYCZY)

9.	Załącznik Nr 2	Zasady Obmiaru
10.	Załącznik Nr 3	Zasady wykonywania Prac Wykończeniowych
11.	Załącznik Nr 4	Regulamin Porządkowy
12.	Załącznik Nr 5	Celowo pominięto
13.	Załącznik Nr 6	Tabela zakresu napraw
14.	Załącznik Nr 7	Media opomiarowane indywidualnie
15.	Załącznik Nr 8	Media opomiarowane nieindywidualnie
16.	Załącznik nr 9	Protokół Wydania
17.	Załącznik nr 10	Akt poddania się egzekucji
18.	Załącznik nr 11	Zestawienie działań w ramach poszczególnych stopni alarmowych (moduły zadaniowe)