



**OGÓLNE WARUNKI UMÓW
ODPŁATNEGO KORZYSTANIA
Z NIERUCHOMOŚCI, LOKALI I INNYCH OBIEKTÓW
(NIE PRZEZNACZONYCH NA CELE MIESZKANIOWE)**

Ruda Śląska, dnia 10 listopada 2020 r.

SPIS TREŚCI

DZIAŁ I. ZAGADNIENIA WSTĘPNE	4
Artykuł 1. Cel Ogólnych Warunków Korzystania z Nieruchomości, Lokali i innych obiektów (nie przeznaczonych na cele mieszkaniowe)	4
Artykuł 2. Definicje	5
Artykuł 3. Prawo i język Umowy. Zasady interpretacji Umowy	9
Artykuł 4. Komunikaty i współdziałanie Stron.....	11
Artykuł 5. Akt Umowy.....	12
DZIAŁ II. OGÓLNE ZASADY EKSPLOATACJI PRZEDMIOTU UMOWY	13
Artykuł 6. Ogólne uprawnienia i obowiązki związane z korzystaniem przez Najemcę z Przedmiotu Umowy w związku z Umową	13
Artykuł 7. Niedopuszczalne formy eksploatacji Przedmiotu Umowy lub nieruchomości HP	15
Artykuł 8. Odmowa wstępu.....	16
Artykuł 9. Zwierzęta.....	16
DZIAŁ III. UŻYTKOWANIE POMIESZCZEŃ WSPÓLNYCH	17
Artykuł 10. Postanowienia ogólne.....	17
Artykuł 11. Zasady użytkowania wejść oraz wjazdów. Zasady ruchu pojazdów 18	
Artykuł 12. Zasady korzystania z Parkingu	18
Artykuł 13. Zasady korzystania z Instalacji	21
DZIAŁ IV. UŻYTKOWANIE PRZEDMIOTU UMOWY	22
Artykuł 14. Działalność Najemcy w Przedmiocie Umowy	22
Artykuł 15. Nośniki reklamowe	24
Artykuł 16. Elementy wyposażenia Przedmiotu Umowy.....	25
Artykuł 17. Konserwacja i utrzymanie Przedmiotu Umowy.....	25
Artykuł 18. Prace Najemcy w Przedmiocie Umowy.....	26
Artykuł 19. Hałasy i zapachy.....	29
Artykuł 20. Bezpieczeństwo i ochrona.....	29
Artykuł 21. Przeciężenia i oświetlenie.....	30

DZIAŁ V. ZAGADNIENIA FINANSOWE	30
Artykuł 22. Czynsz – zasady rozliczania i waloryzacji	31
Artykuł 23. Rozliczanie Kosztów eksploatacyjnych – postanowienia ogólne..	32
Artykuł 24. Obligatoryjne zabezpieczenie należytego wykonania Umowy	33
Artykuł 25. Fakultatywne zabezpieczenie należytego wykonania Umowy	34
Artykuł 26. Ubezpieczenie Przedmiotu Umowy	34
DZIAŁ VI. ODPOWIEDZIALNOŚĆ	35
Artykuł 27. Odpowiedzialność odszkodowawcza Stron	35
Artykuł 28. Siła Wyższa	37
DZIAŁ VII. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY. ZMIANY UMOWY	39
Artykuł 29. Okres obowiązywania Umowy	39
Artykuł 30. Zmiany Umowy	39
DZIAŁ VIII. ZAKOŃCZENIE UMOWY. ZASADY ROZLICZEŃ STRON	40
Artykuł 31. Zakończenie Umowy	40
Artykuł 32. Rozliczenie Stron	42
DZIAŁ IX. POSTANOWIENIA UZUPEŁNIAJĄCE	43
Artykuł 33. Poufność	44
Artykuł 34. Ochrona danych osobowych	45
Artykuł 35. Następstwo prawne i przekształcenia Stron. Przeniesienie praw i obowiązków z Umowy	46

DZIAŁ I. ZAGADNIENIA WSTĘPNE

Artykuł 1. Cel Ogólnych Warunków Korzystania z Nieruchomości, Lokali i innych obiektów (nie przeznaczonych na cele mieszkaniowe)

1.1. Niniejszy dokument - Ogólne Warunki Korzystania z Nieruchomości, Lokali i innych obiektów (nie przeznaczonych na cele mieszkaniowe) (dalej jako: „**OWU**”), mają zastosowanie do wszystkich stosunków (umów) odpłatnego korzystania (w tym najmu i dzierżawy) z:

1.1.1. nieruchomości gruntowych, budynkowych oraz lokalowych;

1.1.2. lokali, budynków i innych obiektów budowlanych, niebędących samodzielными nieruchomościami;

1.1.3. innych składników majątkowych trwałych;

będących w zarządzie, posiadaniu, władaniu lub innej formie dysponowania przez spółkę „Huta Pokój” Spółka Akcyjna z siedzibą w Rudzie Śląskiej (dalej jako: „**HP**”), z wyłączeniem lokali w rozumieniu art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm.).

1.2. Celem niniejszych OWU jest określenie zasad prawidłowego korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Umowy, a w przypadku, gdy Przedmiot Umowy stanowi Lokal lub Obiekt, prawidłowego korzystania z urządzeń oraz innych pomieszczeń wspólnych nieruchomości, w której znajduje się Lokal lub Obiekt oraz zasad korzystania z innych pomieszczeń w celu stworzenia harmonijnych stosunków pomiędzy Najemcą a HP oraz innymi uprawnionymi do nieruchomości, w ramach Umowy.

Ponadto celem niniejszych OWU jest określenie zasad wzajemnych rozliczeń pomiędzy HP a Najemcą związanych z wykorzystywaniem przez Najemcę świadczeń eksploatacyjnych.

1.3. Cel wskazany w Artykule 1.2. OWU uwzględnia obecność Najemcy, jak również osób trzecich, które za zgodą Najemcy będą przebywać w Lokalu, Obiekcie, Nieruchomości lub nieruchomości, w szczególności Personelu, klientów Najemcy oraz kontrahentów Najemcy.

1.4. Opisany w Artykule 1.2. OWU oraz Artykule 1.3. OWU cel, w przypadku jakichkolwiek niejasności w zakresie praw i obowiązków Stron, stanowi cel Umowy w rozumieniu art. 65 § 2 Kodeksu cywilnego.

1.5. Osiągnięcie celu, o którym mowa w Artykule 1.2. OWU oraz Artykule 1.3. OWU wymaga stosowania szczegółowych norm określających sposób korzystania, zakazy, ograniczenia i sposób wykonywania zobowiązań określonych w OWU przez Najemcę.

1.6. Postanowienia niniejszych OWU wykonywane będą w najszerszym zakresie dozwolonym przepisami prawa powszechnie obowiązującego przy uwzględnieniu celu, o którym mowa w Artykule 1.2. OWU oraz Artykule 1.3. OWU.

Artykuł 2. Definicje

2.1. Wszelkie użyte w OWU, a nie zdefiniowane inaczej pojęcia, których pisownia zaczyna się od wielkich liter, mają znaczenie przypisane im w Umowie.

2.2. Dla celów OWU przyjmuje się, że wymienione poniżej pojęcia będą miały następujące znaczenie:

2.2.1. Umowa

2.2.1.1. **Akt Umowy** – oznacza dokument zawarty przez Strony, do którego odniesiono się w Artykule 5 OWU;

2.2.1.2. **OWU** – oznacza niniejszy dokument Ogólnych Warunków Korzystania z Nieruchomości, Lokali i innych obiektów (nie przeznaczonych na cele mieszkaniowe) wraz z Załącznikami, określonymi w treści dokumentu OWU;

2.2.1.3. **Umowa** – oznacza Akt Umowy, OWU, i Załączniki do Aktu Umowy: Dokumentacja rysunkowa Przedmiotu Umowy oraz Protokół przekazania Przedmiotu Umowy, Instrukcja techniczna (porządkowa) użytkowania Przedmiotu Umowy, Aneks(y) do Umowy oraz inne dokumenty wymienione w Akcie Umowy (o ile są), na podstawie której Najemca uzyskał prawo do korzystania z Nieruchomości, Lokalu lub Obiektu.

2.2.1.4. **Dokumentacja rysunkowa Przedmiotu Umowy** – oznacza Załącznik do Aktu Umowy, zawierający oznaczenie graficzne odpowiednio: Lokalu na planie Budynku; Obiektu na terenie nieruchomości, w której się znajduje; Nieruchomości.

Jeśli Akt Umowy przewiduje możliwość korzystania przez Najemcę z Parkingu, to Dokumentacja rysunkowa Przedmiotu Umowy obejmować będzie również oznaczenie graficzne Parkingu.

2.2.1.5. **Protokół przekazania Przedmiotu Umowy** – oznacza Załącznik do Aktu Umowy, w ramach którego HP dokonał protokolarnego wydania Przedmiotu Umowy (odpowiednio Nieruchomości, Lokalu lub Obiektu) Najemcy, w ramach którego określono stan techniczny oraz wyposażenie Przedmiotu Umowy na chwilę jego wydawania Najemcy.

2.2.1.6. **Aneks do Umowy** – oznacza zmianę praw i obowiązków HP lub Najemcy wynikających z Umowy na skutek sporządzonego na piśmie aneksu na zasadach określonych w Artykule 30 OWU.

2.2.1.7. **Instrukcja techniczna (porządkowa) użytkowania Przedmiotu Umowy** – oznacza Załącznik do Aktu Umowy, w ramach którego HP określił zasady oraz techniczne uwarunkowania do korzystania z Przedmiotu Umowy, Instalacji, Pomieszczeń Wspólnych, Instalacji w Przedmiocie Umowy oraz ewentualnego Parkingu.

2.2.2. Strony i osoby

- 2.2.2.1. **Strony, Strona** – oznacza HP lub Najemcę będących stronami Umowy, w zależności jak tego wymaga kontekst.
- 2.2.2.2. **HP** – oznacza spółkę Huta Pokój Spółka Akcyjna z siedzibą w Rudzie Śląskiej, ul. Niedurnego 79, 41-709 Ruda Śląska, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach pod numerem KRS 0000106428, będącą podatnikiem podatku VAT upoważnionym do odbioru faktur VAT, o numerze identyfikacyjnym NIP 6410005454, REGON: 271526730, BDO: 000026576, kapitał zakładowy 20.516.371,20 zł wpłacony w całości, nr BDO: 000026576, która w oparciu o właściwy tytuł prawny dysponuje uprawnieniem do używania oraz dysponowania Przedmiotem Umowy.
- 2.2.2.3. **Najemca** – oznacza wszelkie podmioty prawne (w tym osoby fizyczne, ułomne osoby prawne, którym przepisy przyznają zdolność do czynności prawnych, osoby prawne), które w oparciu o Umowę uzyskały od HP prawo do korzystania z Przedmiotu Umowy. Bez wpływu na określenie takich podmiotów mianem Najemcy pozostaje to, czy Umowa ma postać umowy najmu, umowy dzierżawy lub innej umowy o odpłatne korzystanie z Przedmiotu Umowy.
- 2.2.2.4. **Personel** – oznacza osoby zatrudnione przez Najemcę (tak w ramach stosunku zatrudnienia pracowniczego jak i niepracowniczego) i świadczące na rzecz Najemcy pracę bądź inne usługi w Przedmiocie Umowy.
- 2.2.2.5. **Podmioty Korzystające** – oznacza wszelkie podmioty uprawnione przez HP do korzystania z nieruchomości HP, Pomieszczeń Wspólnych, Instalacji oraz osoby trzecie, które za zgodą takich podmiotów przebywają na nieruchomościach HP.
- 2.2.2.6. **Użytkownik** – ma znaczenie przypisane mu w Artykule 12.13. OWU.
- 2.2.3. **Definicje odnoszące się do Przedmiotu Umowy**
- 2.2.3.1. **Przedmiot Umowy** – oznacza, w zależności od treści Aktu Umowy, Lokal, Obiekt lub Nieruchomość, który został oddany Najemcy przez HP do korzystania na warunkach określonych w Umowie.
- 2.2.3.2. **Lokal** – oznacza pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych do celów użytkowych, w tym na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, wykonywania usług lub magazynowania czy składowania towarów, niebędący samodzielną nieruchomością w rozumieniu właściwych przepisów Praw, który zgodnie z Aktem Umowy ma być Przedmiotem Umowy.
- Przedmiotem Umowy w tym w zakresie pojęcia Lokalu nie mogą być lokale w rozumieniu art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z późn. zm.).
- 2.2.3.3. **Obiekt** – oznacza wszelkie obiekty budowlane, składniki majątkowe trwałe, niebędące samodzielnymi nieruchomościami lub Lokalami, który zgodnie z Aktem Umowy ma być Przedmiotem Umowy.
- 2.2.3.4. **Nieruchomość** – oznacza, w zależności od treści Aktu Umowy: nieruchomość gruntową, nieruchomość budynkową lub nieruchomość lokalową, w rozumieniu

właściwych przepisów Praw, która zgodnie z Aktem Umowy ma być Przedmiotem Umowy.

Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień OWU, w odniesieniu do Nieruchomości, będącej jednocześnie помещением lub zespołem помещeń przeznaczonych do celów użytkowych, w tym na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, wykonywania usług lub magazynowania czy składowania towarów, zastosowanie znajdują uregulowania OWU dotyczące Lokalu.

- 2.2.3.5. **nieruchomości HP** – oznacza wszelkie nieruchomości (w tym budynki i grunty niebędące nieruchomościami w rozumieniu właściwych przepisów Praw), na których zlokalizowany jest Przedmiot Umowy, lub z używaniem których związane jest korzystanie przez Najemcę z Przedmiotu Umowy, w tym np. drogi, tory kolejowe, inne ciągi komunikacyjne.
- 2.2.3.6. **Instalacje** – oznacza instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, grzewcze, klimatyzacyjne, przeciwpożarowe, sieci teletechniczne i informatyczne (w tym również infrastruktura serwerowa, łącza światłowodowe), wszelkie maszyny i urządzenia, znajdujące się odpowiednio: (i) w budynku, w którym zlokalizowany jest Lokal, Obiekt lub Nieruchomość, o której mowa w Artykule 2.2.3.4. akapit 2 OWU, (ii) na nieruchomości, na której (lub w której) znajduje się Nieruchomość; które jednocześnie nie są Instalacjami w Przedmiocie Umowy, o których mowa w Artykule 2.2.3.7. OWU.
- 2.2.3.7. **Instalacje w Przedmiocie Umowy** – oznacza instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, grzewcze, klimatyzacyjne, przeciwpożarowe, sieci teletechniczne i informatyczne (w tym również infrastruktura serwerowa, łącza światłowodowe) znajdujące się w Przedmiocie Umowy.
- 2.2.3.8. **Parking** – oznacza znajdujący się na terenie nieruchomości HP obszar przeznaczony do zatrzymywania się postojem przez Najemcę oraz pozostałe podmioty, o ile Aktu Umowy przewiduje przysługiwanie takiego uprawnienia Najemcy.
- 2.2.3.9. **Pomieszczenia wspólne** – oznacza, w odniesieniu do Lokali, Obiektów oraz Nieruchomości, o których mowa w Artykule 2.2.3.4. akapit 2 OWU, pomieszczenia przeznaczone do korzystania przez Najemcę oraz pozostałe podmioty, na które składają się w szczególności: klatki schodowe, korytarze, urządzenia sanitarne, z wyłączeniem powierzchni socjalnych i sanitarnych znajdujących się w obrębie wynajmowanych lokali przez innych najemców lub korzystających z pomieszczeń na podstawie innego tytułu prawnego.

2.2.4. [Pieniądze, płatności i terminy]

- 2.2.4.1. **Koszty Eksploatacyjne** – oznacza niezależnie od Czynszu określonego w Umowie koszty związane z używaniem Lokalu, stanowiące następstwo wykorzystywania przez Najemcę świadczeń eksploatacyjnych z tytułu:

- 2.2.4.1.1. zużycia wody zimnej, wody ciepłej oraz ścieków;

- 2.2.4.1.2. zużycia energii elektrycznej;

- 2.2.4.1.3. ochrony i monitoringu w odniesieniu do nieruchomości HP lub w inny sposób na podstawie uzgodnienia Stron;

2.2.4.1.4. innych, uzgodnionych pomiędzy Stronami.

2.2.4.2. **Czynsz** – oznacza całość należnego HP od Najemcy świadczenia wzajemnego za korzystanie z Lokalu zgodnie z Umową, którego wysokość została ustalona przez Strony w ramach Aktu Umowy.

2.2.4.3. **Okres obowiązywania Umowy** – oznacza czas na jaki została zawarta Umowa wskazany w Umowie, w którym Najemca jest uprawniony do korzystania z Przedmiotu Umowy.

Strony wyłączają możliwość przedłużenia obowiązywania Umowy w oparciu o przepisy art. 674 Kodeksu Cywilnego – w przypadku upływu terminu obowiązywania Umowy Strony zgodnie przyjmować będą, że brak pisemnej zgody HP na dalsze korzystanie z Przedmiotu Umowy przez Najemcę, oznacza niewyrażenie zgody przez HP na przedłużenie Okresu trwania Umowy na czas nieoznaczony.

2.2.5. [Inne definicje]

2.2.5.1. **Siła Wyższa** – oznacza pojęcie zdefiniowane w Artykule 28 OWU.

2.2.5.2. **Prawo** lub **Prawa** – oznacza/oznaczają przepisy prawa obowiązujące w Rzeczypospolitej Polskiej i wiążące Strony, obejmujące wszelkie ustawy, rozporządzenia, akty prawa miejscowego, akty administracyjne i wszelkie inne przepisy prawne mające znaczenia dla realizacji Umowy.

Prawo lub Prawa obejmuje/obejmują w szczególności:

2.2.5.2.1. Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm. (**Kodeks cywilny**);

2.2.5.2.2. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm., wraz z przepisami wykonawczymi (**Prawo Budowlane**);

2.2.5.2.3. Ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm., wraz z przepisami wykonawczymi (**Prawo ochrony środowiska**);

2.2.5.2.4. Ustawę z dnia 20 czerwca 1997 r. - Prawo o ruchu drogowym, tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 110 z późn. zm., wraz z przepisami wykonawczymi (**Prawo o ruchu drogowym**);

2.2.5.2.5. Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst. Jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 532, z późn. zm. (**WiLok**);

2.2.5.2.6. Ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1575, z późn. zm. (**Kodeks postępowania cywilnego**).

2.2.5.3. **Dzień Roboczy** – oznacza dzień od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

2.2.5.4. **Informacje Poufne** – oznacza wszelkie informacje (w tym przekazane lub pozyskane w formie ustnej, pisemnej, elektronicznej i każdej innej) związane z Umową, uzyskane

w trakcie negocjacji mających na celu zawarcie Umowy oraz w trakcie jej realizacji, bez względu na to, czy zostały one udostępnione Najemcy w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy, czy też zostały pozyskane przy tej okazji w inny sposób, w szczególności informacje o charakterze finansowym, gospodarczym, ekonomicznym, prawnym, technicznym, organizacyjnym, handlowym, administracyjnym, marketingowym, w tym dotyczące HP, a także innych podmiotów, w szczególności tych, z którymi HP pozostaje w stosunku dominacji lub zależności oraz, z którymi jest powiązany kapitałowo lub umownie.

- 2.3.** Ilekroć w Umowie wyraźnie nie zaznaczono inaczej, terminy wykonania zobowiązań oblicza się w dniach kalendarzowych.

Artykuł 3. Prawo i język Umowy. Zasady interpretacji Umowy

- 3.1.** Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim powinna być interpretowana.

W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa, w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego odnoszące się do danego typu umowy korzystania z rzeczy (najem, dzierżawa itp.), której odpowiada Umowa.

- 3.2.** Językiem Umowy oraz komunikatów będzie język, w którym napisana jest Umowa (język polski).

- 3.3.** W Umowie, oprócz sytuacji, w której kontekst wymaga inaczej:

3.3.1. słowa określające jeden rodzaj, obejmują wszystkie rodzaje;

3.3.2. słowa określające liczbę pojedynczą obejmują również liczbę mnogą, a słowa określające liczbę mnogą obejmują również liczbę pojedynczą;

3.3.3. postanowienia zawierające słowo „uzgodnić”, „uzgodniony” lub „uzgodnienie”. wymagają uzgodnienia na piśmie, oraz

3.3.4. „pisemny” lub „na piśmie” oznacza napisany ręcznie, napisany na maszynie, wydrukowany lub dokonany elektronicznie i dający w wyniku trwały zapis;

3.3.5. „osoba” stanowi odniesienie do osoby fizycznej, firmy, spółki, korporacji lub innej osoby prawnej, rządu, państwa lub agencji państwowej lub jakiegokolwiek spółki joint venture, stowarzyszenia lub spółki cywilnej, rady pracowniczej lub związkowego przedstawicielstwa pracowników (niezależnie od tego, czy posiadają one odrębną osobowość prawną czy też nie);

3.3.6. odniesienie do artykułu, działu lub Załącznika, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, stanowi odniesienie do artykułu, działu lub Załącznika do OWU lub Aktu Umowy;

3.3.7. odesłanie do ustaw oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów Praw oznacza odesłanie do odpowiednich, aktualnie obowiązujących przepisów Praw (z uwzględnieniem wszelkich zmian i nowowprowadzonych przepisów);

- 3.3.8. jakiegokolwiek odniesienia do „zobowiązań do zapewnienia lub spowodowania” złożonych lub zaciągniętych przez daną Stronę oznaczają zobowiązania gwarancyjne, z tytułu których Strona ponosi odpowiedzialność za wystąpienie bądź niewystąpienie określonego zdarzenia, niezależnie od istnienia winy po jej stronie i są zobowiązaniami gwarancyjnymi podjętymi na podstawie art. 353¹ Kodeksu Cywilnego.
- 3.4.** Słowa na marginesach i inne odrębne dopiski nie będą brane pod uwagę przy interpretacji OWU.
- 3.5.** W przypadku niejasności w zakresie praw i obowiązków Stron ustala się, iż celem Umowy jest:
- 3.5.1. Dla HP – uzyskanie od Najemcy Czynszu oraz Kosztów Eksploatacyjnych, jak również takie wykonywanie przez Najemcę prawa do korzystania z Przedmiotu Umowy oraz Pomieszczeń wspólnych, Parkingu, Instalacji w Przedmiocie Umowy, które nie będzie utrudniać lub uniemożliwiać korzystania przez inne podmioty z przysługujących im praw (w tym Podmiotów Korzystających) lub nie będzie skutkowało powstawaniem po stronie HP lub innych podmiotów szkody.
- 3.5.2. Dla Najemcy – możliwość wykorzystywania Przedmiotu Umowy zgodnie z celem wykorzystania Przedmiotu Umowy, wskazanym w Akcie Umowy, w szczególności na cele prowadzonej działalności gospodarczej określonej w Akcie Umowy oraz takie korzystanie z Przedmiotu Umowy oraz Pomieszczeń wspólnych, Parkingu, Instalacji w Lokalu, które nie będzie utrudniać lub uniemożliwiać korzystania przez inne podmioty z przysługujących im praw (w tym Podmiotów Korzystających) lub nie będzie skutkowało powstawaniem po stronie HP lub innych podmiotów szkody.
- 3.6.** Dokumenty tworzące Umowę mają być traktowane jako wzajemnie objaśniające się. Do celów interpretacji, dokumenty będą miały pierwszeństwo zgodnie z następującą kolejnością:
- 3.6.1. Akt Umowy (z zastrzeżeniem jednak pierwszeństwa stosowania OWU w odniesieniu do zakazu, o którym mowa w Artykule 5.4. OWU),
- 3.6.2. Ogólne Warunki Korzystania z Nieruchomości, Lokali i innych obiektów (nie przeznaczonych na cele mieszkaniowe (OWU));
- 3.6.3. Dokumentacja rysunkowa Przedmiotu Umowy stanowiąca Załącznik do Aktu Umowy;
- 3.6.4. Protokół przekazania Przedmiotu Umowy stanowiący Załącznik do Aktu Umowy;
- 3.6.5. Instrukcja techniczna (porządkowa) użytkowania Przedmiotu Umowy.
- Aneksy do Umowy, jeśli wystąpią, będą miały kolejność ważności taką, jak dokumenty, które modyfikują.
- 3.7.** W odniesieniu do zobowiązań Stron wynikających z istoty stosunku prawnego Akt Umowy, OWU oraz dokumenty, o których mowa w Artykule 3.6.3.-3.6.5. OWU powyżej należy traktować jako wzajemnie wyjaśniające się i uzupełniające w taki sposób, że w wyniku znalezionych dwuznaczności lub rozbieżności między tymi dokumentami Strony nie mogą

ograniczyć ani zakresu swoich zobowiązań, ani wymaganego zakresu należytej staranności.

- 3.8.** Jeżeli w dokumentach, o których mowa w Artykule 3.6. OWU, znajdzie się jakaś sprzeczność lub rozbieżność, której nie można wyjaśnić na podstawie hierarchii dokumentów określonej w niniejszym Artykule, zaś Strony nie dojdą do porozumienia odnośnie wspólnego rozumienia takiej rozbieżności, to Najemca przyjmuje prawo HP do dokonania wykładni Umowy wiążącej Strony.

Wykładnia taka powinna zostać dokonana na piśmie i doręczona Najemcy wraz z pisemnym uzasadnieniem.

- 3.9.** Wszelkie spory wynikłe w związku z realizacją Umowy Strony będą starały się rozstrzygać na drodze ugodowej.
- 3.10.** W przypadku gdy ugodowe rozwiązanie nie będzie możliwe do osiągnięcia, spory pomiędzy Stronami będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby HP.

Artykuł 4. Komunikaty i współdziałanie Stron

- 4.1.** Gdziekolwiek w Umowie istnieje postanowienie o daniu lub wystawieniu zatwierdzeń, świadectw, zgód, określeń, powiadomień i próśb, tam takie komunikaty będą:

4.1.1. na piśmie oraz dostarczone osobiście (za pokwitowaniem), wysłane pocztą lub kurierem;

4.1.2. przesłane za pomocą jednego z uzgodnionych systemów transmisji elektronicznej, o ile Umowa nie przewiduje dla danego komunikatu formy pisemnej; oraz

dostarczone, przesłane lub transmitowane na adres odbiorcy komunikatów. Jednakże w przypadku komunikacji za pomocą systemów transmisji elektronicznej:

4.1.3. jeśli odbiorca daje powiadomienie o innym adresie, to komunikaty przesyłane za pomocą systemów transmisji elektronicznej będą odtąd dostarczane odpowiednio do tego; oraz

4.1.4. jeśli odbiorca prosząc o zatwierdzenie lub zgodę nie podał inaczej, to mogą być one wysłane pod adresem, z którego prośba została wystosowana.

Strony odpowiadają za niedostarczenie aktualnego adresu kontaktowego bądź jego aktualizacji w przypadku jego zmiany.

W takim przypadku przyjmuje się, iż dany komunikat został przez Stronę, która naruszyła obowiązek wskazania aktualnego adresu do doręczeń komunikatów, otrzymany w dniu jego nadania przez Stronę drugą.

4.2. Wszelkie zawiadomienia oraz inna korespondencja pomiędzy Stronami dotyczące Umowy, które mają zostać przekazane na piśmie, zostaną uznane za skuteczne, o ile będą przesłane na adresy Stron wskazane w Akcie Umowy.

4.3. W przypadku zmiany adresu Strona, której adres uległ zmianie winna niezwłocznie zawiadomić o powyższym drugą Stronę, podając jednocześnie aktualny adres dla korespondencji.

Zmiana powyższych danych nie stanowi zmiany Umowy.

4.4. Strony zobowiązują się poinformować na piśmie wzajemnie o zmianach siedziby prowadzenia działalności gospodarczej, nie później niż w terminie 14 dni od daty dokonania takiej zmiany.

4.5. Jeżeli Strona, której zmiana dotyczy, nie poinformuje drugiej Strony o zmianie dotychczasowego adresu podanego drugiej Stronie (w tym adresu poczty elektronicznej Strony), wszelką korespondencję przekazaną przez drugą Stronę na ten adres uważa się za prawidłowo doręczoną.

4.6. Strony zobowiązują się dołożyć wszelkich starań celem najkorzystniejszej realizacji Umowy, w szczególności polegających na niezwłocznym przekazywaniu drugiej Stronie danych i informacji mających znaczenie dla realizacji podjętych Umową zobowiązań.

4.7. W toku realizacji obowiązków objętych przedmiotem Umowy, Strony zobowiązane są na bieżąco informować się wzajemnie o wszelkich znanych im zagrożeniach, trudnościach, czy przeszkodach związanych z wykonywaniem Umowy, w tym także znanych Najemcy okolicznościach leżących po stronie HP, które mają wpływ na realizację praw lub obowiązków Stron określonych Umową.

Informacje te powinny być przekazywane na piśmie.

4.8. Ilekroć Strona wie lub powinna wiedzieć o nienależytym wykonaniu zobowiązań przez drugą Stronę, mogącym mieć wpływ na terminowość lub jakość wykonania Umowy, niezwłocznie powiadomi o tym fakcie drugą Stronę, wskazując jednocześnie szczegółowo stwierdzone nieprawidłowości.

4.9. W celu zapewnienia właściwego współdziałania Stron, Strony postanawiają, że we wszelkich sprawach organizacyjnych związanych z koordynacją wykonywania Umowy, wyznaczają przedstawicieli, wskazanych w Akcie Umowy.

4.10. Każda zmiana danych osób określonych w Artykule 4.9 OWU, a wskazanych w Akcie Umowy, wymaga natychmiastowego powiadomienia drugiej Strony umowy i nie stanowi zmiany Umowy w rozumieniu Artykułu 29 OWU.

Artykuł 5. Akt Umowy

5.1. Umowa nabiera pełnej mocy i skuteczności z datą podpisania Aktu Umowy przez Strony lub z chwilą uzgodnienia przez Strony i wskazaną w Akcie Umowy.

- 5.2.** Akt Umowy zawiera doprecyzowanie warunków Umowy m.in. w zakresie:
- 5.2.1. oznaczenia Przedmiotu Umowy oraz sposobu jego wykorzystania przez Najemcę;
 - 5.2.2. wysokości Czynszu i zasad rozliczania Opłat Eksploatacyjnych;
 - 5.2.3. Okresu obowiązywania Umowy;
 - 5.2.4. Kaucji wraz z określeniem współczynnika jej wysokości, o którym mowa w Artykule 24.1. OWU;
 - 5.2.5. wysokości kar umownych wskazanych w Artykule 27 OWU;
 - 5.2.6. kwestii związanych z dodatkowymi zabezpieczeniami Umowy, zgodnie z Artykułem 25.1. OWU;
 - 5.2.7. kwestii związanych z ubezpieczeniem Przedmiotu Umowy, zgodnie z Artykułem 26.1. OWU;
 - 5.2.8. ewentualnej możliwości korzystania z Parkingu;
 - 5.2.9. ewentualnego odrębnego uregulowania naliczania i rozliczania Kosztów Eksploatacyjnych, o których mowa w Artykule 23 OWU;
 - 5.2.10. danych kontaktowych przedstawicieli Stron, o których mowa w Artykule 4.9. OWU;
 - 5.2.11. danych kontaktowych inspektora ochrony danych osobowych HP oraz innych danych, o których mowa w Artykule 34 OWU.
- 5.3.** Poza zakresem określonym w Artykule 5.2. OWU lub w innych przypadkach wskazanych w OWU, Postanowienia OWU nie podlegają zmianie w następstwie zawarcia Umowy zawartej pomiędzy HP a Najemcą.
- 5.4.** W żadnym wypadku Akt Umowy nie może przewidywać możliwości przyznania Najemcy prawa pierwokupu Przedmiotu Umowy lub innej preferencji w nabyciu Przedmiotu Umowy.

DZIAŁ II. OGÓLNE ZASADY EKSPLOATACJI PRZEDMIOTU UMOWY

Artykuł 6. Ogólne uprawnienia i obowiązki związane z korzystaniem przez Najemcę z Przedmiotu Umowy w związku z Umową

- 6.1.** Najemca ma prawo do korzystania z Przedmiotu Umowy w formie najbardziej właściwej do prowadzonej przez niego działalności z ograniczeniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa, Aktu Umowy oraz OWU.

6.2. Najemca jest zobowiązany do:

- 6.2.1. Korzystania z Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegania przepisów Praw w tym przepisów BHP, sanitarnych, przeciwpożarowych i ochrony środowiska oraz stosowania się do zaleceń służb i organów administracji publicznej w tym zakresie.

Ponadto Najemca zobowiązany jest nie utrudniać innym uprawnionym korzystania z przysługujących im praw wynikających z zawartymi z HP umowami.

- 6.2.2. Zapłaty Czynszu oraz Kosztów Eksploatacyjnych.
- 6.2.3. Zapewnienia ochrony przeciwpożarowej Przedmiotu Umowy.
- 6.2.4. Uzyskania na własny koszt wszelkich stosownych uzgodnień, zgód oraz decyzji w zakresie wykonywanej w Przedmiocie Umowy działalności gospodarczej.
- 6.2.5. Korzystania z Instalacji oraz Pomieszczeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz na zasadach określonych w OWU lub innych dokumentach porządkowych wydanych przez HP, jak również do przestrzegania zasad prawidłowej eksploatacji Instalacji oraz Pomieszczeń wspólnych.
- 6.2.6. Korzystania z Przedmiotu Umowy, Instalacji oraz Pomieszczeń wspólnych zgodnie z Prawem ochrony środowiska.

W przypadku skażenia, zanieczyszczenia lub innych działań sprzecznych z ochroną środowiska dotyczącą Przedmiotu Umowy, Instalacji oraz Pomieszczeń wspólnych, stanowiących następstwo działań Personelu oraz innych osób znajdujących się na nieruchomościach HP za zgodą Najemcy, Najemca ponosić będzie odpowiedzialność przewidzianą w Prawie ochrony środowiska.

Najemca zobowiązany będzie ponieść w całości koszt usunięcia szkody i dokonać stosownych czynności o charakterze rekultywacyjnym.

- 6.2.7. Niezwłocznego informowania HP o awariach, pożarze oraz innych szkodach w Przedmiocie Umowy, Instalacji oraz Pomieszczeń wspólnych lub zdarzeniach stanowiących zagrożenie dla Przedmiotu Umowy, Instalacji oraz Pomieszczeń wspólnych, a także zobowiązanie Najemcy do niezwłocznego podejmowania niezbędnych działań celem uniknięcia szkód w Przedmiocie Umowy, Instalacjach oraz Pomieszczeniach wspólnych, stanowiących następstwo działań Personelu oraz innych osób znajdujących się na nieruchomościach HP za zgodą Najemcy.

Powyższe nie zwalniać będzie Najemcy z obowiązku poinformowania o zaistniałych zdarzeniach odpowiednich służb.

6.3. HP jest zobowiązany do umożliwienia Najemcy korzystania z Pomieszczeń wspólnych oraz Instalacji, w szczególności poprzez:

- 6.3.1. Konserwację Instalacji oraz Pomieszczeń wspólnych.

- 6.3.2. Podejmowanie działań o charakterze porządkowym w stosunku do podmiotów korzystających utrudniających Najemcy korzystanie z Pomieszczeń wspólnych, Instalacji.
 - 6.3.3. Podejmowanie działań w stosunku do podmiotów trzecich (w tym Podmiotów Korzystających), w związku z zachowaniem których utrudnione jest korzystanie przez Najemców z Pomieszczeń wspólnych, Instalacji.
 - 6.3.4. Usuwanie skutków awarii, pożarów oraz innych zdarzeń wywołujących szkody w Przedmiocie Umowy, Instalacji, Pomieszczeniach wspólnych uniemożliwiających korzystanie z nich przez Najemców na warunkach określonych w Umowie oraz OWU.
- 6.4.** Jeśli osoba trzecia dochodziłaby przeciwko Najemcy roszczeń dotyczących Przedmiotu Umowy, Najemca zobowiązany będzie zawiadomić HP niezwłocznie o tym fakcie, nie później niż 7 dni od daty powzięcia przez Najemcę wiedzy odnośnie roszczeń kierowanych przez osobę trzecią.
- 6.5.** Najemca nie będzie ponosić odpowiedzialności za uchybienia powstałe w wyniku nieudzielenia przez HP posiadanych informacji bądź nieudostępnienia przez niego posiadanych dokumentów, istotnych z punktu widzenia prawidłowego używania Przedmiotu Umowy, w przypadku, gdy Najemca zwróci się z prośbą o takie dokumenty lub informacje w odpowiednim czasie, precyzyjnie określając zakres wymaganych dokumentów bądź informacji.
- 6.6.** HP zastrzega sobie prawo do żądania zwrotu dokumentów przekazanych Najemcy zgodnie z Artykule 6.5. OWU, które zostały już wykorzystane lub nie będą niezbędne do prawidłowego używania Przedmiotu Umowy.

W razie odstąpienia od Umowy, wypowiedzenia lub wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego zwrotu dokumentacji, o której mowa w Artykule 6.5. OWU bez konieczności uprzedniego wezwania przez HP.

Artykuł 7. Niedopuszczalne formy eksploatacji Przedmiotu Umowy lub nieruchomości HP

7.1. Zakazane jest:

- 7.1.1. eksponowanie, sprzedaż oraz magazynowanie towarów, materiałów wystawienniczych i innych przedmiotów poza Przedmiotem Umowy, na nieruchomościach HP, w tym na Parkingu czy w jakiegokolwiek innym Pomieszczeniu wspólnym, bez uprzedniego, pisemnego zezwolenia HP;
- 7.1.2. prowadzenie wszelkiej działalności niebezpiecznej, zagrażającej zdrowiu lub zakłócającej działalność Podmiotów Korzystających lub HP;

- 7.1.3. prowadzenie działalności sprzecznej z porządkiem publicznym, organizowanie lub zezwalanie na manifestacje i zgromadzenia o charakterze politycznym, wyznaniowym bądź związkowym na terenie nieruchomości HP;
- 7.1.4. przechowywanie w Przedmiocie Umowy, nieruchomościach HP i Pomieszczeniach wspólnych materiałów łatwopalnych i wybuchowych, bez uprzedniej pisemnej zgody HP;
- 7.1.5. zmienianie przeznaczenia części nieruchomości HP o charakterze biurowym lub magazynowym na użytek niezgodny z przewidzianym;
- 7.1.6. uszkadzanie Przedmiotu Umowy, nieruchomości HP, Pomieszczeń wspólnych choćby uszkodzenia były niewielkie i odwracalne;
- 7.1.7. narażanie Przedmiotu Umowy, nieruchomości HP, Pomieszczeń wspólnych na potencjalne uszkodzenie lub zniszczenie;
- 7.1.8. nadmierne eksploatowanie Przedmiotu Umowy skutkujące jego dewastacją.

Artykuł 8. Odmowa wstępu

- 8.1. HP może odmówić wstępu na teren nieruchomości HP wszelkim osobom, których obecność może być uznana za zagrożenie dla bezpieczeństwa, dobrego wizerunku i interesów HP, w szczególności osób w stanie nietrzeźwym lub wskazującym na spożycie alkoholu, bądź też znajdujących się pod wpływem środków odurzających.
- 8.2. W sytuacji, o której mowa w Artykule 8.1. OWU, Najemca jest zobowiązany zastosować wszelkie zalecenia oraz wytyczne wydane przez HP lub podmioty przez niego wyznaczone w celu uniemożliwienia wstępu tymże osobom na teren nieruchomości HP.

Najemca nie jest uprawniony do negowania środków podjętych przez HP w związku ze zdarzeniem, o którym mowa w Artykule 8.1. OWU.
- 8.3. Na pisemne żądanie Najemcy HP, w terminie 7 dni od zdarzenia, o którym mowa w Artykule 8.1. OWU, w formie pisemnej przekaże mu uzasadnienie dla podjętych działań.
- 8.4. W celu uniknięcia zdarzeń, o których mowa w Artykule 8.1. OWU, HP może wydawać stosowne zarządzenia wiążące Najemcę.

Artykuł 9. Zwierzęta

- 9.1. Na terenie nieruchomości HP obowiązuje całkowity zakaz wprowadzania zwierząt, o ile nie istnieją osobne, indywidualne zalecenia HP w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości HP.

HP lub podmiot wskazany przez HP uprawniony jest odmówić wstępu Najemcy, jak również osobom trzecim, które za zgodą Najemców przebywają na nieruchomościach HP,

wstępu na teren nieruchomości HP, jeśli usiłować będą one wprowadzić na teren nieruchomości HP zwierzęta.

- 9.2.** W sytuacji, gdyby Najemca, jak również osoby trzecie, które za zgodą Najemcy przebywające na terenie nieruchomości HP, wprowadziły na teren nieruchomości HP zwierzęta, HP lub podmiot wskazany przez HP uprawniony jest żądać bezzwłocznego wyprowadzenia wprowadzonego zwierzęcia.

HP może ponadto żądać opuszczenia nieruchomości HP przez osobę, która wprowadziła na teren nieruchomości HP zwierzę.

DZIAŁ III. UŻYTKOWANIE POMIESZCZEŃ WSPÓLNYCH

Artykuł 10. Postanowienia ogólne

- 10.1.** Z Pomieszczeń wspólnych należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem.

Najemca nie może ich niszczyć, robić w nich otworów, przeciążać Instalacji ani podejmować jakichkolwiek działań, z uszczerbkiem dla HP lub Podmiotów Korzystających, mogących spowodować uszkodzenie elementów obejmujących wyposażenie oraz Instalacje.

- 10.2.** Najemca jest zobowiązany niezwłocznie informować HP lub służby działające na zlecenie HP (w szczególności pracowników ochrony) w przypadku zauważenia, że ktoś niszczy mienie na nieruchomościach HP lub zachowuje się w sposób podejrzany, aby możliwe było podjęcie stosownych działań ochronnych i ewentualne powiadomienie właściwych służb porządkowych.
- 10.3.** HP może ograniczyć użytkowanie niektórych części lub powierzchni, obejmujących części wspólne lub nawet oddać je do używania osobom trzecim, tymczasowo lub na stałe, w celu prowadzenia w nich określonej działalności.
- 10.4.** W żadnym wypadku działania, o których mowa w Artykule 10.3. OWU, nie mogą uniemożliwiać dostępu do Przedmiotu Umowy zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami Praw.
- 10.5.** Najemca oraz osoby korzystające za jego zgodą (choćby dorozumianą) z Przedmiotu Umowy, nieruchomości HP lub Pomieszczeń wspólnych zobowiązani są do stosowania postanowień Instrukcji technicznej (porządkowej) użytkowania Przedmiotu Umowy

Artykuł 11. Zasady użytkowania wejść oraz wjazdów. Zasady ruchu pojazdów

- 11.1. Obszary lub drogi dojazdowe przeznaczone do ruchu pojazdów lub pieszych na terenie nieruchomości HP są „strefą ruchu” w rozumieniu Prawa o ruchu drogowym i obowiązują na nich przepisy zawarte we wskazanej ustawie oraz inne przepisy dotyczące ruchu drogowego zawarte w powszechnie obowiązujących aktach prawnych.
- 11.2. Zarówno Najemca, jak i osoba trzecia, która za zgodą Najemcy przebywa na nieruchomościach HP, nie może zajmować ani utrudniać dostępu do obszarów lub dróg dojazdowych przeznaczonych do ruchu pojazdów lub pieszych.
- 11.3. Wszystkie powierzchnie przeznaczone dla pieszych znajdujące się na nieruchomościach HP lub wewnątrz budynków winny być zawsze wolne od przeszkód i przedmiotów.
- 11.4. W sytuacji naruszenia zakazu, o którym mowa w Artykule 11.2. OWU oraz Artykule 11.3. OWU, HP będzie uprawniony, przy użyciu środków, jakie uzna za stosowne, do usunięcia lub zdeponowania pojazdów, materiałów, towarów i innych rzeczy na koszt i ryzyko Najemcy odpowiedzialnego za jego naruszenie, względnie odpowiadającego za osobę trzecią, która za zgodą Najemcy przebywa na nieruchomościach HP.
- 11.5. HP może wydawać stosowne zarządzenia wiążące Najemcę w zakresie ruchu pieszego oraz pojazdów na terenie nieruchomości HP.

Artykuł 12. Zasady korzystania z Parkingu

- 12.1. Akt Umowy może przewidywać możliwość korzystania z Parkingu, na którym dostępne są miejsca parkingowe.
- 12.2. Głównym przeznaczeniem i celem Parkingu jest zapewnienie, w miarę możliwości, łatwego dostępu do Przedmiotu Umowy Najemcy, Podmiotom Korzystającym oraz osobom trzecim, które za zgodą Najemcy lub Podmiotów Korzystających przebywają na nieruchomościach HP.
- 12.3. Parking jest „strefą ruchu” w rozumieniu Prawa o ruchu drogowym i obowiązują na nich przepisy zawarte we wskazanej ustawie oraz inne przepisy dotyczące ruchu drogowego zawarte w powszechnie obowiązujących aktach prawnych.
- 12.4. Poruszanie się pojazdami na terenie Parkingu dozwolone jest tylko zgodnie z kierunkiem ruchu wyznaczonym przez właściwe oznaczenia.

Każdy kierujący pojazdem na terenie Parkingu zobowiązany jest stosować się do znaków poziomych i pionowych.
- 12.5. Na terenie Parkingu wolno poruszać się pojazdem z prędkością do 20 km/h.
- 12.6. O ile nie oznaczono inaczej w ramach Aktu Umowy Parking nie jest dozorowany ani nie jest parkingiem strzeżonym.

12.7. Korzystanie z miejsc postojowych znajdujących się na Parkingu dostępne jest dla każdego uprawnionego na zasadach określonych Umową lub umowami łączącymi dane podmioty z HP, przy czym:

12.7.1. w przypadku miejsc oznaczonych jako dedykowane dla „gości” rozumianych jako osoby nie będące Najemcą, najemcami lub osobami pozostającymi na nieruchomościach HP w związku ze świadczeniem na rzecz tych podmiotów pracy lub świadczeń o charakterze cywilnoprawnym (zlecenie etc.), czas parkowania na takim miejscu gości nie może być w każdym przypadku dłuższy niż 30 minut;

12.7.2. w przypadku miejsc dedykowanych dla danego Podmiotu Korzystającego lub Najemcy w drodze odrębnego porozumienia z HP, pozostaje on wyłącznie uprawnionym do korzystania z takiego miejsca parkingowego.

12.8. Parkowanie na Parkingu jest możliwe tylko dla samochodów osobowych bez przyczep oraz motocykli, chyba że na danym Parkingu HP, w drodze stosownych zarządzeń lub oznaczeń, dopuściło do użytkowania na danym Parkingu innych pojazdów.

12.9. Najemca, jego Personel oraz osoby trzecie, które za zgodą Najemcy przebywają na nieruchomościach HP mogą korzystać wyłącznie z miejsc postojowych przeznaczonych dla Najemcy lub miejsc ogólnodostępnych.

12.10. Niezależnie od postanowień Artykułu 12.9. OWU prawo wjazdu na teren Parkingu przysługuje karetkom pogotowia, pojazdom policji, pojazdom straży pożarnej oraz pojazdom służb holowniczych w związku z realizowanymi przez te służby zadaniami.

12.11. HP jest uprawniony do usunięcia, bądź zdeponowania wszelkich przedmiotów, nie pozostających w zgodzie z postanowieniami Artykułu 12.8.-12.9. OWU, za pomocą wszelkich środków, które uzna za stosowne, a koszty wynikające z takiego działania poniesie, wedle uznania HP, osoba naruszająca te postanowienia lub Najemca, który odpowiada za jej działania, przy czym Najemca odpowiada także za działania osób przebywających na nieruchomościach HP za jego zgodą.

12.12. Pojazdy mogą być parkowane tylko w miejscach wyznaczonych.

12.13. Użytkownik miejsca postojowego znajdującego się na Parkingu zwany dalej „Użytkownikiem” zobowiązany jest do:

12.13.1. przestrzegania przepisów ruchu drogowego zawartych w Prawie o ruchu drogowym;

12.13.2. przestrzegania przepisów bhp i ppoż.;

12.13.3. niezwłocznego zaalarmowania Państwowej Straży Pożarnej (tel. 998 lub tel. alarmowego 112) w przypadku zauważenia pożaru;

12.13.4. niezwłocznego powiadomienia HP o zauważonych zagrożeniach bezpieczeństwa;

12.13.5. zachowania czystości i porządku w obrębie miejsca postojowego;

12.13.6. dbania o należyty stan techniczny i sanitarny miejsca postojowego;

12.13.7. niezakłócania porządku publicznego;

12.13.8. posiadania aktualnej polisy ubezpieczenia OC posiadacza pojazdu.

12.14. Na terenie Parkingu zabronione jest:

12.14.1. wjeżdżanie pojazdów osób nieuprawnionych, parkowania ich w miejscach przeznaczonych dla innych Użytkowników;

12.14.2. magazynowanie paliw, substancji łatwopalnych i pustych pojemników po paliwie, tankowanie pojazdów oraz pozostawienie pojazdów z uruchomionym silnikiem;

12.14.3. parkowanie pojazdów z nieszczelnymi układami (np. paliwowym, olejowym, hydraulicznym lub innym);

12.14.4. mycie samochodu;

12.14.5. wymienianie w samochodzie oleju lub innych płynów, dokonywanie jakichkolwiek napraw samochodu;

12.14.6. składowanie opon lub śmieci, przechowywanie rowerów, motorów, motorowerów etc.;

12.14.7. parkowanie pojazdu poza wyznaczonym miejscem do parkowania;

12.14.8. wykorzystywanie miejsc postojowych do innych celów niż parkowanie jednego pojazdu na miejscu postojowym;

12.14.9. ingerowanie w system monitoringu i jego wyposażenia oraz w zasilanie energii elektrycznej;

12.14.10. prowadzenie pojazdu bez włączonych świateł mijania;

12.14.11. zanieczyszczenie kanałów odpływowych;

12.14.12. dokonywanie jakichkolwiek zmian budowlanych, technicznych lub instalacyjnych w obrębie Parkingu;

12.14.13. głośne odsłuchiwanie muzyki w zaparkowanym na terenie Parkingu samochodzie.

12.15. Użytkownicy zobowiązani są do zabezpieczenia pojazdów pozostawionych na Parkingu przed dostaniem się do ich wnętrza osób trzecich oraz stosowania posiadanych systemów zabezpieczających.

12.16. HP nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu pozostawianym na Parkingu, a szczególności za kradzież, zniszczenia lub uszkodzenia pojazdu, powstałe na terenie Parkingu z winy innych Użytkowników, osób trzecich, działania siły wyższej.

HP nie ponosi również odpowiedzialności za pozostawione w pojeździe rzeczy stanowiące jego wyposażenie.

12.17. Jeżeli Użytkownik lub osoba przez niego upoważniona, poprzez niewłaściwe zaparkowanie pojazdu utrudni lub zablokuje ruch w Parkingu w sposób zagrażający bezpieczeństwu ruchu bądź też bezpieczeństwu innych Użytkowników, a także w sposób uniemożliwiający swobodne korzystanie z Parkingu przez innych Użytkowników- HP będzie uprawniony do zlecenia odholowania takiego pojazdu – na koszt i ryzyko właściciela pojazdu.

W przypadku uszkodzenia pojazdu w trakcie odholowywania HP nie ponosi żadnej odpowiedzialności za powstałe szkody.

Postanowienia powyższe znajdują pełne zastosowanie w przypadku, w którym Użytkownik lub osoba przez niego upoważniona, zaparkuje pojazd na miejscu zarezerwowanym dla innego Użytkownika.

12.18. Wjazd na teren Parkingu jest równoznaczny z akceptacją postanowień dotyczących zasad korzystania z Parkingu zawartych w Artykule 12 OWU powyżej, a Najemca zapewnia HP, iż zapewni zapoznanie się z powyższymi postanowieniami przez Użytkowników, którzy będą korzystać z Parkingu za jego wiedzą lub zgodą.

Przestrzeganie postanowień dotyczących zasad korzystania z Parkingu obowiązuje tak Najemcę jak i osoby, które za jego zgodą korzystają z Parkingu.

Najemca odpowiada za zachowanie Użytkowników Parkingu, którzy korzystają z Parkingu za jego zgodą (tak wyraźną jak i dorozumianą).

12.19. HP jest uprawniony przedsięwziąć działania porządkowe przewidziane w OWU wobec osób bezwzględnie i względnie niepożądanych na terenie Parkingu oraz pojazdom takich osób zaparkowanym na terenie Parkingu.

12.20. Za osobę bezwzględnie niepożądaną na terenie Parkingu uważa się każdą osobę, która nie jest uprawniona do wjazdu na teren Parkingu i korzystania z miejsc postojowych bądź posiada to uprawnienie, ale korzysta z Parkingu wbrew zasadom określonym w OWU.

Wymienione osoby oraz pojazdy takich osób, które zostały zaparkowane na terenie Parkingu, będą usuwane przy użyciu wszelkich prawem dozwolonych sposobów działania, w oparciu o treść Artykule 8 OWU oraz Artykule 12.17. OWU.

12.21. Najemca ponosi odpowiedzialność przed HP za nieprzestrzeganie postanowień zawartych w Artykule 12 OWU, niezależnie od sankcji wynikających z przepisów kodeksu wykroczeń oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących Praw, a także niezależnie od odpowiedzialności cywilnej, wynikającej z przepisów Kodeksu cywilnego.

Artykuł 13. Zasady korzystania z Instalacji

13.1. Wszystkie urządzenia oraz elementy Instalacji oraz Instalacji w Przedmiocie Umowy znajdujące się na nieruchomościach HP powinny być używane zgodnie z ich przeznaczeniem, stosownie do postanowień określonych w przepisach prawa, w stosownych regulaminach oraz w instrukcjach określonych przez sprzedawców, monterów,

producentów lub przez służby konserwacyjne nieruchomości HP oraz w decyzjach podjętych przez HP.

- 13.2.** Najemca powinien używać instalacje, przewody oraz sieci (system) wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, klimatyzacji oraz sieć telefoniczną, a także wszystkie inne instalacje, w granicach ich dopuszczalnych parametrów działania tak, aby nie ingerować w działalność jakiegokolwiek innego najemcy.
- 13.3.** Pod żadnym pozorem Najemca nie może wyrzucać do kanalizacji i odpływów wody, wszelkich substancji palnych lub powodujących korozję, jak również podejmowanie jakichkolwiek czynności, które mogą być szkodliwe dla tych systemów.
- 13.4.** Najemca nie ma prawa dochodzić roszczeń odszkodowawczych w razie przerwy w działaniu wspólnych systemów, urządzeń lub innych elementów będących częścią nieruchomości HP, spowodowanej siłą wyższą, lub w razie chwilowego zawieszenia ich działania z powodu przeprowadzenia prac konserwacyjnych lub innych doraźnych przerw, w tym także natury technicznej.

DZIAŁ IV. UŻYTKOWANIE PRZEDMIOTU UMOWY

Artykuł 14. Działalność Najemcy w Przedmiocie Umowy

- 14.1.** Przedmiot Umowy winien być wykorzystywany zgodnie z przypisanym im przeznaczeniem oraz z umówionym użyciem, ustalonym w Akcie Umowy.
- 14.2.** W żadnych okolicznościach, niedopuszczalna jest jakakolwiek działalność, która może być uznana za niebezpieczną, niehigieniczną, szkodliwą lub działalność, która może przeszkadzać innym Podmiotom Korzystającym.

Zabrania się wykorzystywania Przedmiotu Umowy do celów mieszkalnych, wykonywania w nich jakichkolwiek zawodów (profesji) lub prowadzenia działalności gospodarczej bądź innej, nieprzewidzianych w Akcie Umowy lub, które naruszają moralność, porządek publiczny, poczucie szacunku, a także dla celów sprzedaży, wystawiania lub rozpowszechniania materiałów pornograficznych lub świadczenia usług pornograficznych lub prowadzenia jakiejkolwiek innej działalności niezgodnej z powszechnie obowiązującymi przepisami Praw.

- 14.3.** Ponadto zabrania się wykorzystywania Przedmiotu Umowy do prowadzenia działalności sprzecznej z porządkiem publicznym, organizowania lub zezwalania na manifestacje i zgromadzenia o charakterze politycznym, wyznaniowym bądź związkowym na terenie nieruchomości HP.
- 14.4.** W przypadku, jeśli prowadzona w Przedmiocie Umowy działalność nie spełnia warunków określonych w OWU, lub nie jest zgodna ze sposobem użytkowania Przedmiotu Umowy ustalonym w Akcie Umowy, HP jest uprawniony do wystąpienia do dopuszczającego się

naruszeń Najemcy z żądaniem ich zaprzestania i wyznaczy mu w tym celu termin, nie dłuższy niż 7 dni kalendarzowych.

14.5. W przypadku niedotrzymania terminu wskazanego w wezwaniu, o którym mowa w Artykule 14.4. OWU, to jest gdy działalność nie spełniać będzie nadal warunków określonych w OWU, lub nie będzie zgodna ze sposobem użytkowania Przedmiotu Umowy ustalonym w Akcie Umowy, HP będzie uprawniony, wedle własnego uznania, do nałożenia na dopuszczającego się naruszeń Najemcę kary przewidzianej w OWU bądź też wypowiedzenia łączącej go Najemcą Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

14.6. HP jest uprawniony do dokonywania kontroli Przedmiotu Umowy w celu:

14.6.1. Stwierdzenia czy jest on wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem określonym w Akcie Umowy przy udziale Najemcy lub osoby przez niego wskazanej.

14.6.2. Wykonywania przeglądów i robót niezbędnych dla utrzymania w należyтым stanie technicznym instalacji i Instalacji znajdujących się w Przedmiocie Umowy.

14.7. Najemca jest zobowiązany udostępnić Przedmiot Umowy przedstawicielom HP celem dokonywania doraźnych kontroli stanu technicznego Przedmiotu Umowy oraz sposobu jego eksploatacji.

Najemca jest zobowiązany udostępnić Przedmiot Umowy HP w celu przeprowadzenia kontroli, bezzwłocznie, bez konieczności uprzedniego powiadomienia go o terminie kontroli.

Kontrola może być przeprowadzana w godzinach i dniach, w których Najemca prowadzi w Przedmiocie Umowy działalność gospodarczą.

14.8. W wypadku zdarzeń nagłych, które mogą się wiązać ze znacznymi szkodami w Przedmiocie Umowy lub innych lokalach, Instalacjach, Pomieszczeniach wspólnych lub nieruchomościach HP, przedstawiciele HP są uprawnieni do wejścia do Przedmiotu Umowy, nawet pod nieobecność Najemcy, celem usunięcia zagrożenia dla mienia znajdującego się na nieruchomościach HP.

W takim przypadku przedstawiciele HP sporządzą protokół z wejścia do Przedmiotu Umowy, w którym opiszą przyczynę wejścia do Przedmiotu Umowy, czynności podjęte w Przedmiocie Umowy oraz czas trwania tychże czynności.

Protokół, o którym mowa w zdaniu uprzednim, zostanie sporządzony w dwóch egzemplarzach – po jednym dla HP oraz Najemcy.

14.9. Na pisemne żądanie Najemcy HP, w terminie 7 dni od zdarzenia, o którym mowa w Artykule 14.8. OWU, w formie pisemnej przekaże mu uzasadnienie dla podjętych działań.

14.10. HP, w celu uniknięcia zdarzeń, o których mowa w Artykule 14.8. OWU, wydawać stosowne zarządzenia wiążące Najemcę.

W przypadku gdy Najemca będzie wykorzystywał w Przedmiocie Umowy maszyny inne niż urządzenia biurowe (wedle oceny HP) i im pokrewne, przekaże bezzwłocznie HP stosowne specyfikacje techniczne oraz wykazy tego typu urządzeń lub maszyn, jak również zobowiązany jest do uzyskania od HP odrębnej zgody w tym przedmiocie oraz przyjmuje

do wiadomości, iż oznaczać będzie to zmianę sposobu obliczeń Kosztów Eksploatacyjnych.

Artykuł 15. Nośniki reklamowe

15.1. Żadne reklamy nie mogą być nadawane ani dystrybuowane, jak też napisy reklamowe nie mogą być umieszczane poza miejscami wyznaczonymi w tym celu przez HP.

15.2. Instalacja wszelkich tablic informacyjnych i materiałów reklamowych na terenie nieruchomości HP będzie dopuszczalna wyłącznie po uprzednim pisemnym uzgodnieniu warunków z HP.

15.3. Najemca, który chce dokonać montażu tablic informacyjnych i materiałów reklamowych na terenie nieruchomości HP zobowiązany jest przedstawić HP projekt tego typu środka reklamowego.

Zatwierdzenie projektu, o którym mowa w zdaniu uprzednim, musi nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności zgody na montaż tablic informacyjnych i materiałów reklamowych.

15.4. Montaż tablic informacyjnych i materiałów reklamowych, o którym mowa w Artykule 15.2. OWU zostanie wykonany przez personel HP, podmiot wskazany przez HP w porozumieniu z Najemcą lub podmiot wskazany przez Najemcę w uzgodnieniu z HP.

15.5. Montaż tablic informacyjnych i materiałów reklamowych, o którym mowa w Artykule 15.2. OWU zostanie wykonany na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy.

15.6. Postanowienia Artykułu 15.1.-15.5. OWU nie będą dotyczyć sytuacji związanych z remontem lub modernizacją Przedmiotu Umowy, kiedy to obowiązek umieszczenia na terenie Przedmiotu Umowy lub nieruchomości HP tablicy informacyjnej wynika z Prawa Budowlanego bądź innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

15.7. Najemca nie jest uprawniony do umieszczania jakichkolwiek oznaczeń związanych z prowadzoną przez nich działalnością gospodarczą, poza miejscami uprzednio do tego wyznaczonymi przez HP.

15.8. HP może zezwolić na umieszczenie oznaczeń, o których mowa w Artykule 15.7. OWU, jak również zatwierdzić wszelkie propozycje odnoszące się do ich lokalizacji, rozmiaru, wzoru, materiału, sposobu prezentacji, koloru i intensywności ewentualnego ich oświetlenia.

15.9. Za wszelkie oznaczenia, o których mowa w Artykule 15.7. OWU, zapłaci Najemca.

Powinien on również utrzymywać je w doskonałym stanie funkcjonalnym, dokonywać ich napraw oraz ponosić koszty zużywanej przez nie energii.

15.10. W wypadku naruszenia postanowień Artykule 15.7.-15.9. OWU HP może natychmiast usunąć oznaczenia, o których mowa w Artykule 15.7. OWU, na koszt i ryzyko Najemcy.

- 15.11.** Najemca nie może dokonywać jakiegokolwiek wyklejania, zasłania bądź innego działania odnoszącego się do okien w Przedmiocie Umowy i Pomieszczeniach wspólnych, chyba że HP pisemnie udzieli odrębnej zgody w tym przedmiocie.

Artykuł 16. Elementy wyposażenia Przedmiotu Umowy

- 16.1.** Najemca nie może wprowadzać żadnych zmian w elementach wyposażenia, półkach, szafkach lub podwieszanych sufitach, w których umieszczone są Instalacje w Przedmiocie Umowy oraz pozostałe Instalacje, użyteczne dla celów świadczenia usług lub eksploatacji elementów wyposażenia, ani też nie mogą korzystać z tychże Instalacji, półek, szafek lub podwieszanych sufitów w inny sposób, aniżeli zgodnie z ich przeznaczeniem.

Miejsca dostępu wyznaczone w tym celu przez HP muszą być zawsze dostępne i znajdować się w należyłym stanie użytkowym i operacyjnym.

- 16.2.** Mając na uwadze techniczne specyfikacje, których przestrzeganie jest wymagane dla określonych elementów wspólnego wyposażenia nieruchomości HP, jak również ich konserwację, naprawy oraz wymianę a także ich znaczenie dla ogólnego funkcjonowania i równowagi wspólnych instalacji nieruchomości HP, części tych elementów wyposażenia, stanowiące własność HP lub też są mu oddane do wyłącznego używania, muszą być konserwowane i naprawiane przez podmioty, zatwierdzone przez HP.

Artykuł 17. Konserwacja i utrzymanie Przedmiotu Umowy

- 17.1.** Najemca zobowiązany jest utrzymywać Przedmiot Umowy, wyposażenie i urządzenia w dobrym stanie użytkowym, funkcjonalnym oraz zapewnić ich reprezentacyjny wygląd.
- 17.2.** Najemca zobowiązany jest również utrzymywać Przedmiot Umowy w doskonałym stanie pod względem ich czystości, bez wykorzystywania nieruchomości HP oraz Pomieszczeń wspólnych nie przeznaczonych do tego celu jako miejsca składowania niepożądanych przedmiotów, gruzu, materiałów, lub jako miejsca ładowania lub rozładunku, z uwzględnieniem w każdym czasie zasad ustalonych przez HP, w szczególności w odniesieniu do czasu przeprowadzania sprzątnięcia i usuwania odpadów, jeżeli czynności te wymagają korzystania ze wspólnych usług.
- 17.3.** We wszystkich wypadkach, wykonywanie prac czyszczących i konserwacyjnych na zewnątrz Przedmiotu Umowy winno być wykonywane w sposób nie utrudniający ruchu na terenie nieruchomości HP oraz w Pomieszczeniach wspólnych przez inne Podmioty Korzystające.
- 17.4.** Zabronione jest korzystanie z detergentów oraz z podobnych środków czystości, wydzielających nieprzyjemne zapachy uciążliwe dla Podmiotów Korzystających.
- 17.5.** Wszystkie śmieci, odpadki, niepożądane przedmioty itp., powstałe w wyniku eksploatacji Przedmiotu Umowy powinny być codziennie umieszczane przez Najemcę w przeznaczonych do tego miejscach znajdujących się na terenie nieruchomości HP.

Rozlana woda lub inna substancja powinna zostać niezwłocznie sprzątnięta przez Najemcę.

- 17.6.** Najemca będzie wyłącznie odpowiedzialny za gromadzenie, składowanie, wywóz i przekazanie wyspecjalizowanym służbom ich śmieci i innych odpadów.

Ponadto Najemca będzie wyłącznie odpowiedzialny za stosowanie się do wymogów wynikających ze stosownych przepisów w zakresie ochrony środowiska na czele z Prawem ochrony środowiska.

- 17.7.** Odpady mokre należy gromadzić w wodoodpornych, zamkniętych pojemnikach.

Odpady suche można przemieszczać w otwartych pojemnikach.

Kartony i papier winny być złożone i składowane w oddzielnych miejscach.

- 17.8.** Odpady nie mogą być spalane na nieruchomościach HP oraz składowane przy wejściach do Przedmiotu Umowy.

- 17.9.** HP może, po poinformowaniu Najemcy nie stosującego się do postanowień zawartych w Artykule 17.1.-17.7. OWU, zlecić posprzątanie danej powierzchni przez służby sprzątające Budyńku, obciążając kosztami Najemcę.

- 17.10.** Najemca, którego działalność jest związana z produktami spożywczymi, jest zobowiązany do zastosowania koniecznych środków, w celu uniknięcia rozmnażania się insektów i gryzoni, uwzględniając w tym celu wytyczne określone przez HP oraz powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności zaś przepisy sanitarne.

Na żądanie HP Najemca dostarczy HP odpowiednie certyfikaty sanitarne.

Artykuł 18. Prace Najemcy w Przedmiocie Umowy

- 18.1.** Wszystkie prace i Instalacje przeprowadzane na terenie nieruchomości HP, bez względu na powód (w tym także rozbudowa, remonty lub modernizacje) muszą być realizowane zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz ze specyfikacją techniczną dla danej nieruchomości HP, szczególnie w zakresie obciążeń konstrukcyjnych, jak również z zachowaniem najwyższej staranności wymaganej przy tego typu pracach.

- 18.2.** Najemca zobowiązany jest do dokonywania bieżących drobnych napraw Przedmiotu Umowy na swój koszt celem zachowania Przedmiotu Umowy w stanie niepogorszonym.

- 18.3.** W przypadku uszkodzenia Przedmiotu Umowy spowodowanego nieprawidłową jego eksploatacją przez Najemcę lub osoby trzecie wprowadzone przez niego na teren Przedmiotu Umowy naprawa Przedmiotu Umowy zostanie dokonana przez Najemcę na jego koszt.

W wypadku uszkodzenia Instalacji spowodowanego nieprawidłową eksploatacją Instalacji przez Najemcę lub osoby trzecie wprowadzone przez niego na teren Przedmiotu Umowy

naprawa lub wymiana uszkodzonej Instalacji lub jej części składowej zostanie dokonana przez Najemcę na jego koszt.

18.4. Najemca będzie uprawniony wykonywać naprawy, o których mowa w Artykule 18.2.-18.3. OWU bez konieczności uzyskania zgody od HP, jednakże za uprzednim zawiadomieniem HP o planowanej naprawie.

18.5. Najemca jest uprawniony wykonywać remonty i modernizacje w Przedmiotu Umowy po uzyskaniu zgody od HP.

Za prace, o których mowa w zdaniu wcześniejszym, Strony uznają również drobne remonty i modernizacje, tj. remonty nienaruszające konstrukcji budynków i obiektów budowlanych zlokalizowanych na nieruchomościach HP oraz niewpływające w istotnym stopniu na walory użytkowe Przedmiotu Umowy nieruchomości HP, wykonywane przez Najemcę.

Za prace, o których mowa w zdaniu poprzednim należy rozumieć w szczególności prace, które:

- 18.5.1. mają wpływ na nieruchomości HP poza Przedmiotem Umowy, w tym Pomieszczenia wspólne,
 - 18.5.2. wymagają przemieszczenia lub zmian rur, kabli oraz innych urządzeń wchodzących w skład Instalacji, ścianek działowych,
 - 18.5.3. wymagają wykonywania jakichkolwiek w ścianach, podłogach lub sufitach w budynkach lub obiektach budowlanych zlokalizowanych na nieruchomościach HP,
 - 18.5.4. mają wpływ na niezakłócone funkcjonowanie budynków lub obiektów budowlanych zlokalizowanych na nieruchomościach HP.
- 18.6.** Najemca przed rozpoczęciem prac, o których mowa w Artykule 18.5. OWU, obowiązany jest przedstawić HP dokumentację związaną z realizacją prac, spełniającą wszelkie kryteria określone przepisami Prawa budowlanego.

Rozpoczęcie prac będzie mogło nastąpić wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody HP.

18.7. W związku z realizacją prac, o których mowa w Artykule 18.5. OWU, na Najemcy spoczywać będzie obowiązek:

- 18.7.1. uzyskania wszelkich pozwoleń wymaganych przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a niezbędnych do dokonania remontów i modernizacji,
- 18.7.2. zapewnienia, by prace były wykonywane przez osoby dysponujące odpowiednią wiedzą i zapleczem technicznym, umożliwiającym należyte wykonanie tychże prac oraz że osoby te posiadać będą kwalifikacje i uprawnienia niezbędne dla realizacji prac,
- 18.7.3. zapewnienia by osoby mające wykonać prace, przed rozpoczęciem wykonywania jakichkolwiek prac o charakterze budowlanym, zapoznały się istniejącą na nieruchomościach HP infrastrukturą (w tym Instalacjami), warunkami hydrologicznymi, geologicznymi i klimatycznymi, a także z dostępną dokumentacją

pozostającą w posiadaniu HP; w przypadku gdy tego nie uczyni będzie ponosił wszelkie, wynikające z tego zaniedbania, konsekwencje,

- 18.7.4. zapewnienia, by prace były wykonywane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i wszystkimi stosownymi przepisami prawa polskiego oraz z należytą starannością wynikającą z profesjonalnego charakteru działalności podmiotów świadczących na rzecz Najemcy prace,
- 18.8.** W związku z realizacją prac, o których mowa w Artykule 18.5. OWU, na Najemcy ciąży obowiązek aby prace prowadzone wewnątrz Przedmiotu Umowy nie były widoczne z zewnątrz Przedmiotu Umowy oraz uniemożliwiania wydostawania się na zewnątrz hałasu i kurzu.
- 18.9.** Przeprowadzenie przez Najemcę prac zwiększających wartość Przedmiotu Umowy (w tym prac, o których mowa w Artykule 18.5. OWU) nastąpi wyłącznie na koszt Najemcy bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów ani równowartości pozostawionych ulepszeń.

Z chwilą rozwiązania Umowy lub jej wygaśnięcia wszelkie nakłady zwiększające wartość Przedmiotu Umowy przejdą na własność HP bez prawa do żądania przez Najemcę zwrotu ich równowartości.

- 18.10.** Najemca zobowiązany będzie do udostępnienia Przedmiotu Umowy na każde żądanie HP w trakcie wykonywania remontów i ulepszeń w celach przeprowadzenia kontroli sposobu ich realizacji.

Najemca zobowiązuje się udostępnić Przedmiot Umowy celem kontroli osobie wskazanej przez HP bezzwłocznie, bez konieczności uprzedniego powiadomienia go o terminie kontroli.

- 18.11.** W wypadku zaniechania przez Najemcę wykonania napraw, o których mowa w Artykule 18.2.-18.3. OWU, HP będzie uprawniony złożyć Najemcy oświadczenie, w ramach którego wezwie Najemcę do wykonania wspomnianych napraw, określając Najemcy odpowiedni termin do ich wykonania.

Po upływie terminu i niezrealizowaniu przez Najemcę napraw wskazanych w oświadczeniu HP, HP będzie uprawniony do wejścia do Przedmiotu Umowy i wykonania napraw wskazanych w oświadczeniu.

- 18.12.** Poniesione przez HP i udokumentowane koszty naprawy bądź wymiany zostaną pokryte przez Najemcę na pierwsze pisemne żądanie HP.

W kwestiach nieuregulowanych odnośnie poniesionych przez HP kosztów naprawy lub wymiany znajdują odpowiednie zastosowanie postanowienia dotyczące sposobu zapłaty Czynszu.

- 18.13.** Najemca obowiązany jest raz w roku kalendarzowym, pod koniec pierwszego kwartału, złożyć HP oświadczenie o realizowanych przez niego w poprzednim roku kalendarzowym pracach, o których mowa w Artykule 18.5. OWU.

Artykuł 19. Hałasy i zapachy

- 19.1.** Bez zgody HP wyrażonej na piśmie w Przedmiocie Umowy nie mogą być montowane ani używane silniki ani urządzenia, których działanie jest uciążliwe dla pozostałych najemców lub zakłóca atmosferę na nieruchomościach HP, w szczególności zaś powodować nadmiernych dźwięków, drgań, zapachów, wzrostu temperatury, promieniowania i innych zjawisk zakłócających działalność pozostałych najemców.
- 19.2.** Najemca musi podjąć wszelkie możliwe środki w celu zapobieżenia i uniknięcia powstawania nietypowych dźwięków oraz nieprzyjemnych zapachów.
- 19.3.** Używanie odbiorników radiowych, odtwarzaczy płytowych, głośników i innych urządzeń audio jest dozwolone tylko wtedy, jeżeli odbywa się w taki sposób, że wytwarzany dźwięk nie jest słyszalny poza Przedmiotem Umowy.
- 19.4.** Urządzenia mogące powodować wibracje powinny być wyposażone w odpowiednie zabezpieczenia uniemożliwiające ich przenoszenie.
- 19.5.** Urządzenia elektryczne nie mogą emitować zakłóceń.
- 19.6.** Najemca nie może posiadać w Przedmiocie Umowy jakichkolwiek urządzeń i instalacji kuchennych oraz innych instalacji, które mogą być używane w tym celu, chyba że posiadanie takich urządzeń i instalacji jest wymagane przez przepisy, przy czym Przedmioty Umowy takie muszą posiadać specjalny system wentylacyjny oraz uzyskać zgodę HP na piśmie.
- 19.7.** HP jest uprawniony do dokonania sprawdzenia poziomu emitowanego hałasu, wibracji i zapachu oraz, jeżeli uzna za stosowne, może zażądać przestrzegania koniecznych wymagań technicznych w celu zapobieżenia ewentualnym zakłóceniom.

Artykuł 20. Bezpieczeństwo i ochrona

- 20.1.** Najemca jest zobowiązany do przestrzegania wszelkich przepisów wydanych w zakresie bezpieczeństwa i ochrony oraz do umieszczenia w widocznym miejscu instrukcji postępowania na wypadek pożaru.
- 20.2.** Najemca powinien zapewnić ochronę przeciwpożarową Przedmiotu Umowy, w szczególności poprzez:
- 20.2.1. przestrzeganie przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych;
 - 20.2.2. wyposażenie Przedmiotu Umowy w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice;
 - 20.2.3. zapewnienie konserwacji oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie;

- 20.2.4. zapewnienie osobom przebywającym w Przedmiocie Umowy bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji;
 - 20.2.5. przygotowanie Przedmiotu Umowy do prowadzenia akcji ratowniczej;
 - 20.2.6. zapoznanie Personelu z przepisami przeciwpożarowymi;
 - 20.2.7. ustalenie sposobów postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego zagrożenia;
 - 20.2.8. sporządzenie i aktualizację instrukcji bezpieczeństwa przeciwpożarowego Przedmiotu Umowy.
- 20.3.** Najemca zobowiązany jest do poinformowania HP o numerach telefonów kontaktowych, tak aby HP mógł pod tymi numerami zgłaszać nagłe przypadki, w celu ustalenia z Najemcą charakteru nagłego zdarzenia, które wiązać się może ze szkodą w Przedmiocie Umowy lub na nieruchomościach HP, jak również podjęcia odpowiednich środków zaradczych przez zainteresowane Strony.
- 20.4.** HP nie będzie odpowiedzialny za ochronę mienia i osób znajdujących się w Przedmiocie Umowy.

Artykuł 21. Przeciążenia i oświetlenie

- 21.1.** W celu uniknięcia zagrożenia trwałości sufitów i uniknięcia ich uszkodzeń lub zarysowania, zabrania się umieszczania, przechowywania lub składowania jakichkolwiek przedmiotów, których ciężar przekracza granicę nośności podłóg i ścian.

Najemca przyjmuje do wiadomości fakt, że granice nośności zostały ustalone przy założeniu równomiernego obciążenia całej powierzchni.

- 21.2.** Wewnętrzne części wspólne, teren Parkingu oraz oznakowanie Pomieszczeń wspólnych pozostaną oświetlone podczas godzin otwarcia nieruchomości HP.

Po godzinach otwarcia nieruchomości HP na zewnątrz budynków pozostanie włączone wyłącznie ograniczone oświetlenie nocne.

DZIAŁ V. ZAGADNIENIA FINANSOWE

Artykuł 22. Czynn – zasady rozliczania i waloryzacji

22.1. Najemca z tytułu Umowy zobowiązuje się do uiszczania HP Czynn w kwocie i na zasadach ustalonej w ramach Aktu Umowy oraz przy uwzględnieniu poniższych postanowień OWU.

22.2. Za opóźnienie Najemcy w zapłacie Czynn Najemca jest zobowiązany płacić HP odsetki ustawowe, liczone od daty wymagalności płatności do daty faktycznej zapłaty Czynn.

22.3. Czynn ulegać będzie podwyższeniu raz w roku, najpóźniej do dnia 28 lutego każdego roku z mocą obowiązywania od dnia 1 marca, w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS-u za poprzedni rok.

Podwyżka czynn z tego tytułu nie wymaga sporządzenia przez Strony aneksu do Umowy, nie stanowiąc zmiany w rozumieniu Artykułu 30 OWU.

Oświadczenie HP powinno zostać doręczone Najemcy listem poleconym, pocztą kurierską lub też osobiście, w każdym przypadku za potwierdzeniem odbioru.

W oświadczeniu HP obowiązany jest wskazać podstawę zmiany wysokości Czynn.

22.4. W przypadku, gdy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS-u za poprzedni rok jest mniejszy od 1 (słownie: jeden), Czynn nie ulegnie zmianie.

22.5. W przypadku wzrostu obciążeń publicznoprawnych, w tym w szczególności danin publicznych oraz innych opłat związanych z Przedmiotem Umowy lub nieruchomościami HP mających wpływ na wysokość Czynn (tak odnośnie wzrostu istniejących, jak również wprowadzeniu nowych), Czynn będzie ulegać zwiększeniu o wysokość tych obciążeń.

Podwyżka Czynn z tego tytułu nie wymaga sporządzenia przez Strony aneksu do Umowy, nie stanowiąc zmiany w rozumieniu Artykułu 30 OWU.

Oświadczenie HP powinno zostać doręczone Najemcy listem poleconym, pocztą kurierską lub też osobiście, w każdym przypadku za potwierdzeniem odbioru.

W oświadczeniu HP obowiązany jest wskazać podstawę zmiany wysokości Czynn.

22.6. HP może podwyższyć Czynn, zmieniać dotychczasową wysokość Czynn najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

22.7. Najemca nie ma prawa do obniżania, zatrzymania lub odmawiania zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie Czynn oraz Kosztów eksploatacyjnych, jak również do potrąceń kwot na poczet roszczeń, które może zgłaszać w stosunku do HP, jeżeli roszczenia takie są przedmiotem sporu lub nie zostały prawnie zasądzone.

Artykuł 23. Rozliczanie Kosztów eksploatacyjnych – postanowienia ogólne

- 23.1.** OWU ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki Nieruchomościami, Lokalami lub Obiektami znajdującymi się na nieruchomościach HP oraz zasady ustalania opłat ponoszonych w związku z eksploatacją Przedmiotu Umowy przez Najemcę, określanych jako Koszty Eksploatacyjne.
- 23.2.** Podstawowym celem rozliczenia kosztów gospodarki Nieruchomościami, Lokalami lub Obiektami znajdującymi się na nieruchomościach HP, jest ustalanie wysokości obciążeń wszystkich Podmiotów Korzystających oraz Najemcy bez względu na tytuł prawny do korzystania z tychże.
- 23.3.** Koszty Eksploatacyjne obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości HP oraz dostawą mediów i usług.
- 23.4.** Rozliczanie Kosztów Eksploatacyjnych przeprowadza się w okresach miesięcznych.
- 23.5.** Koszty Eksploatacyjne odnoszone są do Przedmiotu Umowy przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów.
- 23.6.** Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany, mające wpływ na wysokość Kosztów Eksploatacyjnych, dokonywane jest ustalenie nowego rozliczenia Kosztów Eksploatacyjnych.
- 23.7.** Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi Kosztów Eksploatacyjnych są:
- 23.7.1. 1 m² powierzchni użytkowej Przedmiotu Umowy,
 - 23.7.2. jeden Lokal lub Obiekt,
 - 23.7.3. wskazanie urządzenia pomiarowego – wodomierza, ciepłomierza, licznika prądu elektrycznego
 - 23.7.4. udział w powierzchni nieruchomości HP,
 - 23.7.5. ryczałt.
- 23.8.** Najemca zobowiązany jest każdorazowo do zapewnienia należytej gospodarki odpadami, w szczególności do składania właściwym organom stosownych pisemnych deklaracji określających ilość odpadów w miesiącu kalendarzowym i ponoszenia wszelkich kosztów składowania oraz wywozu odpadów.
- Najemca przez cały czas traktowany będzie jako posiadacz odpadów w rozumieniu Ustawy o odpadach, jak również realizować będzie wszelkie obowiązki wynikające z posiadania statusu posiadacza odpadów.
- 23.9.** Wnoszenie opłat obowiązuje Najemcę od daty uzyskania prawa użytkowania Przedmiotu Umowy, bez względu na tytuł prawny, do dnia ustania tego prawa.

23.10. Opłatę miesięczną na pokrycie Kosztów Eksploatacyjnych ustala się odrębnie dla każdego Przedmiotu Umowy.

23.11. HP, z tytułu Kosztów Eksploatacyjnych, wystawi na rzecz Najemcy fakturę VAT nie później niż do dnia 21 miesiąca kalendarzowego następującego po ostatnim dniu miesiąca kalendarzowego objętego rozliczeniem.

Do rozliczeń z tytułu Kosztów Eksploatacyjnych stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące Czynszu.

23.12. HP może doprecyzować zasady rozliczania Kosztów Eksploatacyjnych w drodze regulacji porządkowych z zachowaniem zasady proporcjonalnego podziału Kosztów Eksploatacyjnych, względnie Strony mogą przyjąć w Akcie Umowy inny sposób naliczania i rozliczania Kosztów Eksploatacyjnych.

Artykuł 24. Obligatoryjne zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

24.1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy Najemca wypłaci HP zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości równoważności wielokrotności miesięcznego Czynszu brutto w kwocie wskazanej w Akcie Umowy tytułem kaucji, przy czym wielokrotność ta zostanie przez Strony każdorazowo ustalona w ramach Aktu Umowy.

24.2. Kaucja zostanie wpłacona najpóźniej w dniu podpisania Umowy na rachunek bankowy HP wskazany w dniu podpisania Aktu Umowy.

24.3. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na bezpośrednie potrącenie przez HP z zabezpieczenia należytego wykonania umowy wszelkich należności powstałych w związku z Umową.

W przypadku dokonania przez HP wypłaty zabezpieczenia należytego wykonania umowy Najemca zobowiązuje się uzupełnić jego kwotę do pełnej wysokości w terminie 14 dni od daty otrzymania od HP zawiadomienia o wypłacie, o której mowa powyższym zdaniu.

24.4. W przypadku, gdy Najemca nie złoży zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w terminie, o którym mowa w Artykule 24.1. OWU, lub jej nie uzupełni stosownie do postanowień Artykule 24.3. OWU, HP będzie miał prawo wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

24.5. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy będzie podlegało zwolnieniu, lecz nie wcześniej niż 30 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy i podpisaniu przez obie Strony protokołu przekazania, o którym mowa w Artykule 32.2. OWU i po wcześniejszym uregulowaniu przez Najemcę wszelkich zaległych zobowiązań na rzecz HP.

24.6. HP nie dopuszcza możliwości zmiany formy zabezpieczenia.

Artykuł 25. Fakultatywne zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

25.1. Jeśli tak przewiduje Akt Umowy w celu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy Najemca będzie zobowiązany do:

25.1.1. złożenia HP, w terminie wskazanym w Akcie Umowy, notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji wobec HP, w trybie artykułu 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego w zakresie obowiązku spłaty zadłużenia z tytułu Czynszu, Kosztów Eksploatacyjnych oraz innych należności przewidzianych w Umowie wraz z ustawowymi odsetkami od dnia ich wymagalności do dnia zapłaty, kar umownych wskazanych Artykule 27 OWU, a doprecyzowanych w Akcie Umowy, do kwoty odpowiadającej równowartości 12 (dwanaście)-krotności Czynszu brutto, przy czym HP będzie uprawniony do prowadzenia egzekucji całości lub części roszczenia po nadaniu na adres Najemcy listem poleconym, poprzez operatora wyznaczonego, pisemnego wezwania Najemcy do zapłaty;

HP może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie wskazanym w Akcie Umowy tj. pkt. 2.G Aktu Umowy;

25.1.2. złożenia HP, w terminie wskazanym w Akcie Umowy, notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji wobec HP, w trybie artykułu 777 §1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego w zakresie obowiązku wydania Przedmiotu Umowy HP, opróżnionego z rzeczy i ludzi przy czym HP będzie uprawniony do prowadzenia egzekucji po nadaniu przez HP na adres Najemcy listem poleconym, poprzez operatora wyznaczonego, pisemnego wezwania do wydania Przedmiotu Umowy w związku z wygaśnięciem lub rozwiązaniem w jakikolwiek inny sposób Umowy.

25.2. W przypadku niezłożenia HP powyższego oświadczenia w wypisie aktu notarialnego w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie Umowy, przewidującego ponadto możliwość wydania HP wypisów tego aktu w dowolnej ilości, będzie on uprawniony do wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

25.3. W przypadku, gdy Umowa nadal by obowiązywała po terminie wskazanym w pkt. 2.G Aktu Umowy, dotyczącym terminu do nadania klauzuli wykonalności, Najemca zobowiązany jest dostarczyć HP notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji na nowych, wskazanych przez HP warunkach, pod rygorem wypowiedzenia umowy bez terminów wypowiedzenia, z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

Artykuł 26. Ubezpieczenie Przedmiotu Umowy

26.1. Jeśli tak przewiduje Akt Umowy Najemca zobowiązany jest przedstawić HP najpóźniej w dniu podpisania Aktu Umowy, potwierdzoną za zgodność oryginałem, kopię polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej i deliktowej z tytułu prowadzonej działalności, która będzie obejmowała szkody rzeczowe i osobowe do wysokości określonej w Akcie Umowy.

26.2. Najemca dokona ubezpieczenia we własnym zakresie i na własny koszt.

- 26.3.** Polisa ubezpieczeniowa będzie ważna przez okres następujących po sobie minimum 12 miesięcy, licząc do daty jej wystawienia.

Każdorazowo na minimum 14 dni przed upływem kolejnego 12-miesięcznego okresu, Najemca będzie składał HP następną, potwierdzoną za zgodność z oryginałem, kopię polisy ubezpieczeniowej ważnej przez okres kolejnych następujących po sobie minimum 12 miesięcy.

- 26.4.** Najemca zobowiązany jest złożyć HP kopie polis, o których mowa w Artykule 26.3. OWU, w terminie 21 dni od dnia powstania obowiązku ubezpieczenia w rozumieniu Umowy.

- 26.5.** HP nie ponosi odpowiedzialności za szkody, w tym w szczególności za zniszczenia, uszkodzenia i uratę lub kradzieże rzeczy ruchomych, a zwłaszcza sprzętu ruchomego i sprzętu operacyjnego z wyjątkiem sytuacji, gdy szkoda ta nastąpiła z winy HP, jego pracowników lub osób trzecich, które działały w imieniu HP.

Do interpretacji powyższego zastosowanie znajduje wprost Artykuł 27.6. OWU.

- 26.6.** Ewentualne szkody, które przewyższą sumy ubezpieczeniowe polis ubezpieczeniowych, zostaną pokryte we własnym zakresie bezpośrednio przez Najemcę.

DZIAŁ VI. ODPOWIEDZIALNOŚĆ

Artykuł 27. Odpowiedzialność odszkodowawcza Stron

- 27.1.** Strony ponoszą odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy na zasadach opisanych w Umowie oraz na zasadach ogólnych przewidzianych w przepisach prawa.

Strona nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy na zasadach opisanych w Umowie oraz na zasadach ogólnych przewidzianych w przepisach prawa w sytuacji zaistnienia Siły Wyższej, o której mowa w Artykule 28.1. OWU.

- 27.2.** Naliczenie kar umownych nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym, do pełnej wysokości szkody, w tym również utraconych korzyści.

- 27.3.** Kary umowne są niezależne i należą się w pełnej wysokości, nawet w przypadku, gdy z powodu jednego zdarzenia naliczona jest więcej niż jedna kara umowna.

- 27.4.** Strona jest uprawniona do dochodzenia poszczególnych kar umownych niezależnie, kary te podlegają sumowaniu.

- 27.5.** Strona uprawniona jest w szczególności do dochodzenia kar umownych zastrzeżonych na wypadek wypowiedzenia Umowy dokonanego wbrew postanowieniom Umowy.
- 27.6.** Strony zgodnie przyjmują, że HP nie ponosi odpowiedzialności za szkody, których Najemca lub osoby trzecie mogą doznać w związku z używaniem Przedmiotu Umowy, z wyjątkiem szkód będących następstwem winy umyślnej HP.
- 27.7.** Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone HP, wynikłe w związku z użytkowaniem Przedmiotu Umowy.
- 27.8.** Ryzyko przypadkowej utraty, uszkodzenia lub zniszczenia mienia ruchomego znajdującego się w Przedmiocie Umowy, w całości obciąża Najemcę.
- 27.9.** HP nie odpowiada za szkody w mieniu Najemcy powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.
- 27.10.** Strony ustalają, że HP może żądać od Najemcy zapłaty kar umownych w następujących przypadkach:
- 27.10.1. w przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązku utrzymywania Przedmiotu Umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku, za każdy stwierdzony przez HP przypadek naruszenia,
 - 27.10.2. w przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązku dokonywania obciążających go napraw Przedmiotu Umowy w czasie trwania Umowy, za każdy stwierdzony przez HP przypadek naruszenia,
 - 27.10.3. w przypadku korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w Akcie Umowy, za każdy stwierdzony przez HP przypadek naruszenia,
 - 27.10.4. w przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązku wykonywania wszelkich czynności przeglądowych i konserwacyjnych Przedmiotu Umowy, za każdy stwierdzony przez HP przypadek naruszenia,
 - 27.10.5. w przypadku uniemożliwienia przedstawicielom HP dokonywania doraźnych kontroli stanu technicznego Przedmiotu Umowy oraz sposobu jego eksploatacji w terminie wynikającym z Umowy, za każdy stwierdzony przez HP przypadek naruszenia,
 - 27.10.6. w przypadku wydania Przedmiotu Umowy osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego bez pisemnej zgody HP, za każdy stwierdzony przez HP przypadek naruszenia,
 - 27.10.7. w przypadku podnajęcia Przedmiotu Umowy bez pisemnej zgody HP, za każdy stwierdzony przez HP przypadek naruszenia,
 - 27.10.8. w przypadku dokonywania jakichkolwiek zmian w Przedmiocie Umowy z wyłączeniem tych, które wynikają z normalnego używania rzeczy lub są dozwolone Umową, bez pisemnej zgody HP, za każdy stwierdzony przez HP przypadek naruszenia,

- 27.10.9. w przypadku dokonywania ulepszeń Przedmiotu Umowy bez pisemnej zgody HP, za każdy stwierdzony przez HP przypadek naruszenia,
- 27.10.10. w przypadku niezawiadomienia lub nieterminowego zawiadomienia HP o dochodzeniu przez osobę trzecią przeciwko Najemcy roszczeń dotyczących Przedmiotu Umowy, za każdy stwierdzony przez HP przypadek naruszenia,
- 27.10.11. w przypadku, gdy HP rozwiąże Umowę ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Najemcy,
- 27.10.12. w przypadku, gdy HP wypowie Umowę z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub gdy Najemca wypowie Umowę bez uzasadnionej, ważnej przyczyny lub z przyczyn leżących po jego stronie,
- 27.10.13. w przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązku poufności określonego w Artykule 33 OWU - za każdy dzień naruszenia obowiązku/za każde jednokrotne naruszenie tego obowiązku.

Szczegółowe kwoty należnych HP kar umownych, wskazanych powyżej, są wskazane w Akcie Umowy.

- 27.11.** W odniesieniu do kar należnych za każdy dzień stwierdzenia naruszenia Umowy, o których mowa w Artykule 27.11. OWU powyżej Strony zgodnie uznają i gwarantują sobie, iż zdarzenia takie nie stanowią zdarzeń ciągłych, lecz sumę indywidualnych zdarzeń podlegających stosownym karom umownym.
- 27.12.** Strony zgodnie gwarantują sobie wzajemnie, iż w odniesieniu do zobowiązań Najemcy wobec HP nie będą powoływać się na treść przepisu art. 495 Kodeksu cywilnego.

W szczególności Najemca zapewnia HP na zasadzie ryzyka, iż zarówno Najemca jak i jakakolwiek inna osoba nie będą powoływać się wobec organów, sądów i wszelkich innych podmiotów, na art. 495 Kodeksu cywilnego jako podstawy dla oceny ewentualnej niemożliwości świadczenia przez Najemcę.

W przypadku naruszenia wskazanego wyżej zapewnienia Najemca zapłaci HP wynagrodzenie o charakterze gwarancyjnym w wysokości 12 (dwanaście)-krotności Czyszu brutto.

- 27.13.** W kwestiach nieuregulowanych w Artykule 27 OWU znajdują odpowiednie zastosowanie postanowienia dotyczące sposobu zapłaty Czyszu zgodnie z Artykule 22 OWU oraz Aktem Umowy.

Artykuł 28. Siła Wyższa

- 28.1.** Użyte w Umowie określenie „Siła Wyższa” oznacza zewnętrzne zdarzenie nagłe, nieprzewidywalne i niezależne od woli Stron, które wystąpiło po zawarciu Umowy, uniemożliwiające wykonanie Umowy w całości lub w części, na stałe lub na pewien czas, któremu nie można zapobiec ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności Stron.

Za przejawy Siły Wyższej Strony uznają w szczególności:

- 28.1.1. klęski żywiołowe, w tym: trzęsienie ziemi, huragan, powódź oraz inne nadzwyczajne zjawiska atmosferyczne;
- 28.1.2. akty władzy państwowej, w tym: stan wojenny, stan wyjątkowy, itd.;
- 28.1.3. działania wojenne, akty sabotażu, akty terrorystyczne i inne podobne wydarzenia zagrażające porządkowi publicznemu;
- 28.1.4. strajki powszechne lub inne niepokoje społeczne, w tym publiczne demonstracje, z wyłączeniem strajków u Stron.

Za okoliczność Siły Wyższej na gruncie Umowy nie będzie traktowany stan epidemii w Rzeczypospolitej Polskiej i związane z nim skutki, o ile nie wiążą się z koniecznością zakończenia całkowicie działalności Najemcy, w tym w drodze decyzji właściwych organów publicznych.

28.2. Jeżeli Siła Wyższa uniemożliwia lub uniemożliwi jednej ze Stron wywiązanie się z jakiegokolwiek zobowiązania objętego Umową, Strona ta zobowiązana jest niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie dwóch dni od wystąpienia Siły Wyższej, zawiadomić drugą Stronę na piśmie o wydarzeniu lub okolicznościach stanowiących Siłę Wyższą wymieniając przy tym zobowiązania, z których nie może lub nie będzie mogła się wywiązać oraz wskazując przewidywany okres, w którym nie będzie możliwe wykonywanie Umowy.

Powinna także dążyć do kontynuowania realizacji swoich zobowiązań w rozsądnym zakresie oraz podjąć działania niezbędne do zminimalizowania skutków działania Siły Wyższej oraz czasu jej trwania.

28.3. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy w całości lub w części, w takim zakresie, w jakim zostało to spowodowane wystąpieniem Siły Wyższej.

W wypadku zaistnienia Siły Wyższej o charakterze długotrwałym, powodującej niewykonywanie Umowy przez okres dłuższy niż sześć miesięcy kalendarzowych, Strony będą prowadziły negocjacje w celu określenia dalszej realizacji lub rozwiązania Umowy.

28.4. Negocjacje, o których mowa w Artykule 28.3. zdanie 2 OWU, uważa się za bezskutecznie zakończone, jeżeli po upływie 90 dni od dnia ich rozpoczęcia Strony nie osiągną porozumienia, chyba że przed upływem tego terminu Strony wyrażą w formie pisemnej zgodę na ich kontynuowanie i określą inną datę zakończenia negocjacji.

28.5. W przypadku bezskutecznego zakończenia negocjacji w terminie określonym zgodnie z Artykule 28.4. OWU, każda ze Stron jest uprawniona do wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

28.6. Każda ze Stron będzie przez cały czas czyniła wszelkie rozsądne starania, aby zminimalizować jakiegokolwiek, będące wynikiem Siły Wyższej, niewykonanie postanowień Umowy.

28.7. Strona da powiadomienie drugiej Stronie, kiedy przestanie być pod wpływem Siły Wyższej.

- 28.8.** Wypowiedzenie, o którym mowa w Artykule 28.5. OWU nie stanowi wypowiedzenia, za które odpowiedzialność ponosi którakolwiek ze Stron.

DZIAŁ VII. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY. ZMIANY UMOWY

Artykuł 29. Okres obowiązywania Umowy

- 29.1.** Umowa zostaje zawarta na czas wskazany w Akcie Umowy.

Strony wyłączają możliwość przedłużenia obowiązywania Umowy w oparciu o przepisy art. 674 Kodeksu Cywilnego – w przypadku upływu Okresu obowiązywania Umowy Strony zgodnie przyjmować będą, że brak pisemnej zgody HP na dalsze korzystanie z Przedmiotu Umowy przez Najemcę, oznacza nie wyrażenie zgody przez HP na przedłużenie Okresu obowiązywania Umowy na czas nieoznaczony.

- 29.2.** Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania Aktu Umowy chyba, że Akt Umowy stanowi inaczej.
- 29.3.** Stan techniczny oraz wyposażenie Przedmiotu Umowy stwierdzony zostanie w Protokole przekazania Przedmiotu Umowy, sporządzonym przez Strony niezwłocznie po podpisaniu Aktu Umowy, nie później niż w terminie 3 dni od jego podpisania.
- 29.4.** Wydanie Przedmiotu Umowy Najemcy nastąpi wraz z podpisaniem przez Strony Protokołu przekazania Przedmiotu Umowy, o którym mowa w Artykule 29.3. OWU.

Artykuł 30. Zmiany Umowy

- 30.1.** Strony zgodnie oświadczają, że w wypadku:

- 30.1.1. Wystąpienia niezależnej od Stron nadzwyczajnej zmiany stosunków lub okoliczności leżących po stronie którejkolwiek ze Stron wpływających bezpośrednio na wykonywanie obowiązków Stron zawartych w Umowie, czego Strony nie mogły przewidzieć w chwili zawierania Umowy.
- 30.1.2. Zmiany powszechnie obowiązujących przepisów o charakterze bezwzględnie obowiązującym mających wpływ na realizację Umowy, w szczególności zaś w ramach Prawa.
- 30.1.3. Powstania pomiędzy Stronami sporu w związku z realizacją Umowy, który nie uległ rozwiązaniu w wyniku skorzystania przez HP z uprawnienia określonego w Artykule 3.10. OWU.

Strony zobowiązują się przystąpić do negocjacji mających na celu wypracowania stosownego konsensusu, którego wyrazem będzie zawarcie aneksu do Umowy w niezbędnym zakresie.

30.2. W wypadku zaistnienia okoliczności, o której mowa w Artykule 30.1. OWU, Strona zainteresowana wystąpi do drugiej Strony z zaproszeniem do rozpoczęcia negocjacji, wskazując w zaproszeniu okoliczność, której zaistnienie ma stanowić podstawę do rozpoczęcia negocjacji, ewentualne uwagi i zastrzeżenia dotyczące kwestii objętych planowanymi negocjacjami oraz wyznaczając w zaproszeniu:

30.2.1. miejsce, w którym mają się odbyć negocjacje; miejscami, w których mogą się odbyć negocjacje są siedziby Stron, lub inne miejsca na które Strony wyrażą zgodę;

30.2.2. termin przeprowadzenia negocjacji, nie krótszy aniżeli 7 Dni Roboczych od dnia doręczenia drugiej Stronie zaproszenia do negocjacji.

30.3. Jeśli Strona wezwana nie ma możliwości stawienia się na negocjacje zgodnie z zaproszeniem do negocjacji, o którym mowa w Artykule 30.2. OWU, Strona ta zobowiązana jest bezzwłocznie poinformować Stronę wzywającą o braku możliwości stawiennictwa.

W tej sytuacji Strony ustalą najbliższy możliwy termin rozpoczęcia negocjacji, umożliwiający obecność obu Stron.

30.4. W przypadku niestawienia się Strony zgodnie z zaproszeniem, o którym mowa w Artykule 30.2. OWU, druga Strona ponownie zwraca się z zaproszeniem do rozpoczęcia negocjacji.

Postanowienia Artykułu 30.2.1. OWU oraz Artykułu 30.2.2. OWU stosuje się odpowiednio.

30.5. W sytuacji, gdyby ze swojej winy Strona uchylała się od obowiązku, o którym mowa w Artykule 30.1. OWU, zobowiązuje się ona do zapłaty na rzecz Strony drugiej karę umowną w wysokości 5 % (pięć procent) wartości Czynnzu za ostatni Okres rozliczeniowy za każdy dzień uchylania się przez Stronę od obowiązku, o którym mowa w Artykule 29.1. OWU. Łączna wartość kary umownej dochodzonej na tej podstawie nie może być wyższa niż 25 % (dwadzieścia pięć procent) wartości Czynnzu za ostatni Okres rozliczeniowy.

30.6. W kwestiach nieuregulowanych w Artykule 30.5. OWU znajdują odpowiednie zastosowanie postanowienia dotyczące sposobu zapłaty kar umownych określone w Artykule 27 OWU.

30.7. Z wyjątkiem okoliczności zastrzeżonych w OWU, zmiana Załączników stanowi zmianę Umowy.

DZIAŁ VIII. ZAKOŃCZENIE UMOWY. ZASADY ROZLICZEŃ STRON

Artykuł 31. Zakończenie Umowy

31.1. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy zawartej na czas nieokreślony bez podania przyczyn z zachowaniem terminu wypowiedzenia wskazanego w Akcie Umowy ze skutkiem przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.

Wypowiedzenie powinno zostać doręczone drugiej Stronie listem poleconym, pocztą kurierską lub też osobiście, w każdym przypadku za potwierdzeniem odbioru.

31.2. Rozwiązanie Umowy zawartej zarówno na czas określony, jak i nieokreślony może nastąpić również na mocy porozumienia Stron w każdym czasie.

31.3. HP może wypowiedzieć Umowę zawartą zarówno na czas określony, jak i nieokreślony bez zachowania terminu wypowiedzenia za pisemnym powiadomieniem skierowanym do Najemcy w przypadku, gdy Najemca:

31.3.1. używa Przedmiotu Umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Umowie,

31.3.2. utraci niezbędne zgody i zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej,

31.3.3. dopuszcza się zwłoki z zapłatą Czynszu oraz Kosztów eksploatacyjnych co najmniej za dwa pełne okresy płatności, przy czym HP powinien uprzedzić Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego Czynszu i Kosztów eksploatacyjnych.

31.3.4. wykona remont lub ulepszenie bez zgody HP, o której mowa w OWU,

31.3.5. wykonuje roboty budowlane w Przedmiocie Umowy bez decyzji właściwych organów,

31.3.6. utrudnia lub uniemożliwia sprawowanie przez HP kontroli nad robotami budowlanymi w Przedmiocie Umowy,

31.3.7. wykonuje w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną lub dokumentacją projektową roboty budowlane w Przedmiocie Umowy,

31.3.8. nie udostępnia Przedmiotu Umowy w przypadkach określonych w Umowie w terminie uzgodnionym z HP,

31.3.9. dokona montażu znaków informacyjno-reklamowych bez zgody HP, o której mowa w OWU,

31.3.10. nie przedłoży HP kopii polisy ubezpieczeniowej lub gdy Najemca nie dokona jej odnowienia w terminie wynikającym z Artykule 26 OWU,

31.3.11. nie złoży zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w terminie, o którym mowa w Artykule 24 OWU, lub jej nie uzupełni stosownie do postanowień Artykułu 24 OWU, względnie Artykułu 25 OWU,

31.3.12. nie będzie się stosował do zasad ochrony przeciwpożarowej oraz nakazów służb do tego uprawnionych,

31.3.13. zachowanie Najemcy zagraża bezpieczeństwu budynku lub naraża na ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości HP zgodnie z ich przeznaczeniem,

31.3.14. nie udostępnia HP Przedmiotu Umowy w celu przeprowadzenia prac remontowych lub budowlanych w Przedmiocie Umowy,

31.3.15. w sposób rażący nie przestrzega pozostałych warunków Umowy.

Oświadczenie HP w przedmiocie wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia powinno zostać doręczone Najemcy listem poleconym, pocztą kurierską lub też osobiście, w każdym przypadku za potwierdzeniem odbioru.

31.4. Najemca może wypowiedzieć Umowę zawartą zarówno na czas określony, jak i nieokreślony bez zachowania terminu wypowiedzenia za pisemnym powiadomieniem skierowanym do HP w przypadku, gdy HP dopuści się rażącego i długotrwałego naruszenia warunków Umowy, poprzedzonym wezwaniem HP do zaniechania naruszania warunków Umowy, z wyznaczeniem HP co najmniej terminu 30 (trzydzieści) dniowego na zaprzestanie naruszeń Umowy.

Oświadczenie Najemcy w przedmiocie wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia powinno zostać doręczone HP listem poleconym, pocztą kurierską lub też osobiście, w każdym przypadku za potwierdzeniem odbioru.

31.5. Niezależnie od możliwości rozwiązania Umowy przez HP bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym na podstawie Artykułu 31.3. OWU, Umowa zawarta zarówno na czas określony, jak i nieokreślony może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym przez HP po upływie 14 dni od bezskutecznego upływu wyznaczonego Najemcy pisemnie przez HP terminu usunięcia stwierdzonego naruszenia, jeżeli nie zostało ono usunięte przez Najemcę w tym terminie w przypadku, gdy:

31.5.1. Najemca używa Przedmiot Umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem lub

31.5.2. Najemca Przedmiot Umowy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie.

Artykuł 32. Rozliczenie Stron

32.1. W sytuacji rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia Umowy Strony zobowiązane są rozliczyć wzajemne należności w terminie 30 dni od dnia:

32.1.1. rozwiązania Umowy na mocy porozumienia Stron;

32.1.2. doręczenia drugiej Stronie wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia;

32.1.3. od upływu terminu wypowiedzenia Umowy na podstawie Artykule 31.1. OWU.

32.2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca będzie zobowiązany do zwrotu Przedmiotu Umowy w terminie do 21 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu stwierdzonego Protokołem przekazania Przedmiotu Umowy, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji Przedmiotu Umowy.

Lokal zostanie zwrócony HP na podstawie Protokołu przekazania podpisanego przez Strony.

- 32.3.** W przypadku stwierdzenia przez HP zastrzeżeń w protokole, o którym mowa w Artykule 32.2. OWU, Najemca zobowiązany jest do zastosowania się do zastrzeżeń zgłoszonych przez HP we wskazanym przez niego terminie.
- 32.4.** Najemca zobowiązany jest do uporządkowania i odnowienia Przedmiotu Umowy zgodnie z wytycznymi HP.
- 32.5.** Kosztami usunięcia uszkodzeń w Przedmiocie Umowy stwierdzonymi w trakcie przekazywania HP przez Najemcę, a spowodowanych przez Najemcę, zostanie obciążony Najemca.

Obciążenie Najemcy nastąpi na podstawie faktury VAT wystawionej przez HP.

W kwestiach nieuregulowanych w zakresie objętym poprzednimi zdaniami znajdują odpowiednie zastosowanie postanowienia dotyczące sposobu zapłaty Czynszu.

- 32.6.** W przypadku opóźnienia Najemcy w zwrocie Przedmiotu Umowy w sposób przewidziany w Artykule 32.2. OWU po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy HP będzie miał prawo do żądania od Najemcy zapłaty wynagrodzenia gwarancyjnego w wysokości odpowiadającej dwukrotności Czynszu brutto za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy nieprzekazania Przedmiotu Umowy HP.

W sytuacji, gdy Najemca będzie pozostawał w opóźnieniu w wydaniu Przedmiotu Umowy, w sposób przewidziany w Artykule 32.2. OWU po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, w okresie krótszym aniżeli miesiąc kalendarzowy, wynagrodzenie gwarancyjne, o którym mowa w Artykule 32.6. zdanie pierwsze OWU stanowić będzie ilorz dwukrotności Czynszu brutto oraz ilości dni w danym miesiącu kalendarzowym pomnożony następnie przez ilość dni pozostawania przez Najemcę w opóźnieniu w wydaniu Przedmiotu Umowy.

- 32.7.** Najemca zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia gwarancyjnego w terminie 7 dni od daty otrzymania od HP stosownej noty.
- 32.8.** HP uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania od Najemcy za opóźnienia Najemcy w zwrocie Przedmiotu Umowy w sposób przewidziany w Artykule 32.2. OWU, niezależnie od zastrzeżonego w Umowie wynagrodzenia gwarancyjnego wskazanego w Artykule 32.6. OWU, na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

DZIAŁ IX. POSTANOWIENIA UZUPEŁNIAJĄCE

Artykuł 33. Poufność

33.1. Strony ujawnią wszystkie Informacje Poufne i inne informacje, jakich Strona może rozsądnie wymagać w celu sprawdzenia, czy druga Strona stosuje się do Umowy.

33.2. Z zastrzeżeniem Artykułu 33.1. OWU Strony nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązują się do zachowania w ścisłej tajemnicy Informacji Poufnych oraz zobowiązują się traktować je i chronić jak tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

33.3. Strony zobowiązują się wzajemnie do zachowania w ścisłej tajemnicy, w czasie obowiązywania Umowy, wygaśnięcia lub rozwiązania, Informacji Poufnych.

33.4. Strony zobowiązane są w szczególności do:

33.4.1. Nieujawniania i nierozpowszechniania Informacji Poufnych;

33.4.2. Niewykorzystywania Informacji Poufnych do celów innych niż realizacja Przedmiotu Umowy;

33.4.3. Przechowywania Informacji Poufnych w sposób uniemożliwiający dostęp do nich osobom nieuprawnionym oraz zabezpieczenia Informacji Poufnych drugiej Strony w taki sposób, w jaki Strona zabezpiecza własne informacje tego rodzaju.

33.5. Informacje Poufne nie będą przez żadną ze Stron ujawniane, rozpowszechniane i udostępniane w jakikolwiek sposób osobom trzecim, bez wyraźnej, uprzedniej zgody drugiej Strony wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem Artykułu 33.1. OWU, Artykułu 33.6. OWU oraz Artykułu 33.7. OWU.

33.6. Strony zachowują prawo przekazywania Informacji Poufnych dotyczących Umowy podmiotom kapitałowo powiązanym z każdą ze Stron, z zastrzeżeniem zapewnienia poufności takich informacji przez te podmioty.

Niezależnie od powyższego Strony zachowują prawo przekazywania Informacji Poufnych innym podmiotom zaangażowanym przez Strony w czynności związane z realizacją Umowy, z zastrzeżeniem zapewnienia poufności takich informacji przez te podmioty, a także wyłącznie na potrzeby należytej realizacji Umowy

33.7. Obowiązek zachowania poufności nie dotyczy informacji lub materiałów:

33.7.1. Których ujawnienie jest wymagane przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa.

33.7.2. Których ujawnienie następuje na żądanie podmiotu uprawnionego do kontroli, pod warunkiem że podmiot ten został poinformowany o poufnym charakterze informacji.

33.7.3. Które są powszechnie znane.

33.7.4. Które Strona uzyskała lub uzyska od osoby trzeciej, jeżeli obowiązujące przepisy prawa lub zobowiązanie umowne wiążące tę osobę nie zakazują ujawniania przez nią tych informacji i o ile Strona nie zobowiązała się do zachowania poufności.

- 33.7.5. W których posiadanie Strona weszła zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przed dniem uzyskania takich informacji na podstawie Umowy.
- 33.8.** Jakiegokolwiek postanowienia OWU nie wyłączają dalej idących zobowiązań dotyczących ochrony Informacji Poufnych przewidzianych w przepisach Prawa.
- 33.9.** W wypadku, gdy Strona zostanie zobowiązana nakazem sądu bądź organu administracji państwowej do ujawnienia informacji lub materiałów albo konieczność ich ujawnienia będzie wynikała z przepisów prawa, zobowiązuje się niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym fakcie drugą Stronę na piśmie oraz poinformować odbiorcę informacji lub materiałów o ich poufnym charakterze.
- 33.10.** Strony zobowiązują się do wykorzystywania Informacji Poufnych wyłącznie w celu realizacji Umowy.
- 33.11.** Najemca niezwłocznie zawiadomi HP o każdym przypadku zaistnienia obowiązku udostępnienia informacji, o których mowa w Artykule 33.2. OWU oraz Artykule 33.4. OWU, a także podejmie wszelkie działania konieczne do zapewnienia, by udostępnienie informacji, o których mowa w Artykule 33.2. OWU oraz Artykule 33.4. OWU dokonano się w sposób chroniący przed ujawnieniem ich osobom niepowołanym.
- 33.12.** Najemca zobowiązuje się ponadto do:
- 33.12.1. Niewykorzystywania danych uzyskanych w czasie wykonywania Umowy w sposób inny niż w celu wykonania Umowy.
- 33.12.2. Przejęcia na siebie wszelkich roszczeń osób trzecich w stosunku do HP, wynikających z wykorzystania przez Najemcę danych uzyskanych w czasie wykonywania Umowy lub po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy w sposób naruszający postanowienia Umowy.

Artykuł 34. Ochrona danych osobowych

- 34.1.** Zgodnie z art. 13 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, dalej jako: „**RODO**”), HP wskazuje, że administratorem danych osobowych tak Najemcy, jak i innych osób fizycznych, których dane osobowe uzyska HP w związku z wykonywaniem Umowy jest: „**HUTA POKÓJ**” Spółka Akcyjna z siedzibą w Rudzie Śląskiej, ul. Niedurnego 79, 41-709 Ruda Śląska, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach pod numerem KRS 0000106428, NIP 6410005454, REGON: 271526730, BDO: 000026576, kapitał zakładowy 20.516.371,20 zł wpłacony w całości, nr BDO: 000026576.
- 34.2.** Na podstawie obowiązujących przepisów, HP wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można kontaktować się listownie i przez e-mail, wskazane w Akcie Umowy.

34.3. Dane osobowe pozyskane w związku z zawarciem z Najemcą Umowy będą przetwarzane w następujących celach:

- 34.3.1. związanych z realizacją podpisanej Umowy;
- 34.3.2. związanych z dochodzeniem ewentualnych roszczeń, odszkodowań;
- 34.3.3. udzielania odpowiedzi na pisma, wnioski i skargi Najemcy;
- 34.3.4. udzielania odpowiedzi w toczących się postępowaniach.

34.4. Podstawą prawną przetwarzania danych tak Najemcy jak i innych osób fizycznych, których dane osobowe uzyska HP w związku z wykonywaniem Umowy jest:

- 34.4.1. niezbędność do wykonania umowy lub do podjęcia działań na żądanie Najemcy przed zawarciem umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO),
- 34.4.2. konieczność wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c RODO),
- 34.4.3. niezbędność do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora (art. 6 ust. 1 lit. f RODO).

Artykuł 35. Następstwo prawne i przekształcenia Stron. Przeniesienie praw i obowiązków z Umowy

35.1. Umowa wiąże podmioty, które w wyniku sukcesji uniwersalnej stały się następcami prawnymi Stron bez konieczności uprzedniego złożenia przez następcę prawnego drugiej Stronie pisemnego oświadczenia w przedmiocie kontynuowania Umowy.

35.2. Najemca nie jest uprawniony do przenoszenia jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z Umowy na osobę trzecią, bez uprzedniej pisemnej zgody HP.

35.3. HP jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na osobę trzecią.

35.4. Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z Umowy przez HP powinno być poprzedzone pisemnym powiadomieniem Najemcy w terminie 7 Dni Roboczych przed przeniesieniem praw i obowiązków przez HP.