

Umowa Najmu

zawarta w dniu 2024 r., pomiędzy:

REDKOM PARK BIELSKO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Starej Iwicznej, ul. Słoneczna 116A, Stara Iwiczna (05-500), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001017858, REGON 524435413, NIP 1231527802, , w imieniu której działa **Łukasz Komierowski – Prezes Zarządu**, uprawniony do samodzielnej reprezentacji, zgodnie z zasadami reprezentacji ujawnionymi w wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS, stanowiącym **Załącznik nr 1**, zwaną w treści niniejszej Umowy „**Wynajmującym**”,

a

LPP S.A. z siedzibą w Gdańsku, 80-769 Gdańsk, ul. Łąkowa 39/44, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000000778, kapitał zakładowy 3.710.380,00 zł (zapłacony w całości), REGON: 190852164, NIP: 5831014898, BDO: 000002920, w imieniu której działa **Marek Piechocki – Prezes Zarządu**, uprawniony do samodzielnej reprezentacji, zgodnie z zasadami reprezentacji ujawnionymi w wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS, stanowiącym **Załącznik nr 2**, zwaną w treści niniejszej Umowy „**Najemcą**”,

Wynajmujący i Najemca zwani są również „**Stronami**” lub każdy z osobna „**Stroną**”.

CZĘŚĆ A

PODSTAWOWE WARUNKI UMOWY NAJMU

Strony ustalają następujące Podstawowe Warunki Umowy Najmu. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy Podstawowymi Warunkami i Ogólnymi Warunkami postanowienia Podstawowych Warunków mają znaczenie rozstrzygające.

1.	Brand	Sinsay
2.	Numer Lokalu	0.7 (z zastrzeżeniem możliwości zmiany numeracji lokalu)
3.	Piętro / kondygnacja	Parter
4.	Planowana powierzchnia Lokalu	951,60 m.kw.
5.	Planowana Data Otwarcia Centrum	Zgodnie z Harmonogramem
6.	Planowana Data Przekazania	Zgodnie z Harmonogramem

	Lokalu	
7.	Planowany Dzień Otwarcia Lokalu	Zgodnie z Harmonogramem
8.	Okres Najmu oraz opcje przedłużenia Okresu Najmu	5 lat + 4 opcje po 3 lata
9.	Stawka Czynszu Podstawowego	8,25 EURO netto (+VAT) / m2 / miesiąc
10.	Procent stanowiący podstawę ustalenia Czynszu od Obrotu	7%
11.	Opłata na Koszty Wspólne	8,00 PLN netto (+VAT) / m2/ miesiąc
12.	Indeksacja	Roczna zgodnie z wskaźnikiem HICP
13.	Zabezpieczenie prawidłowego wykonania Umowy (rodzaj i wysokość)	- oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc co do zapłaty, do kwoty stanowiącej równowartość 3-miesięcznego Czynszu Podstawowego oraz Opłaty na Koszty Wspólne wraz z podatkiem VAT - oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc co do zwrotu Lokalu.
14.	Wynagrodzenie z tytułu Prac Dodatkowych	150,00 EURO/ m2/ Rzeczywistej Powierzchni Lokalu
15.	Adres korespondencyjny Najemcy i Wynajmującego	Wynajmujący: REDKOM PARK BIELSKO Sp. o.o. ul. Słoneczna 116A, 05-500 Stara Iwiczna, gm. Lesznówola Najemca: LPP S.A., ul. Łąkowa 39/44, 80-769 Gdańsk
16.	Osoby kontaktowe Stron	Wynajmujący: Redkom Park Bielsko Sp. z o.o., Elżbieta Kutrańska 730 999 505 Architekt prowadzący: Pracownia Alfa, Maciej Kadecki tel: 661 918 666 Agencja komercjalizująca: Mallson, Ewa Ściubidło, tel: 607 616 208

CZĘŚĆ B

OGÓLNE WARUNKI UMOWY NAJMU

Art. 1. Centrum Handlowe, Przedmiot Umowy najmu,

Pomiar i stan Lokalu, Okna Otwarcie

1.1. Centrum Handlowe

1.1.1. Wynajmujący oświadcza, że zawarł przedwstępną umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości, położonej w Bielsko-Białej przy ul. Warszawskiej, stanowiącej na dzień podpisania niniejszej Umowy działki o numerach: nr 47/24 o powierzchni 6,8584 ha, nr 47/15 o powierzchni 0,0207 ha, dla których Sąd Rejonowy w Bielsku Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr BB1B/00084504/2, oraz nr 3439/20 o powierzchni 0,0193 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr BB1B/00096361/4 (łącznie „**Nieruchomość**”). Wynajmujący zamierza zrealizować na Nieruchomości Park Handlowy o funkcji handlowo – usługowej z przeznaczeniem pod wynajem, o docelowej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 14.000 m². Nieruchomość będzie jeszcze podlegać dalszym podziałom i jej ostateczny kształt, powierzchnia oraz oznaczenie ewidencyjne mogą ulec zmianie.

1.1.2. W przypadku rozbudowy, przebudowy lub jakichkolwiek modyfikacji Centrum na Nieruchomości opisanej w ustępie 1.1.1 powyżej – po Dniu Otwarcia, lub gdy Wynajmujący będzie prowadził prace budowlane, rozbudowywał dodatkowe części lub przebudowywał części Centrum w celu umożliwienia jego rozbudowy lub budował budynki w pobliżu Centrum, Wynajmujący dołoży należytej staranności w celu zminimalizowania negatywnego wpływu takich prac na działalność Najemcy. W przypadku rozbudowy lub przebudowy Centrum, innej niż przebudowa, o której mowa w ustępie 1.1.1 powyżej, pojęciem „**Centrum**” i „**Centrum Handlowe**” nie będą objęte dalsze budynki, budowle oraz inne naniesienia powstałe w wyniku rozbudowy lub przebudowy, w zakresie w jakim naniesienia takie zwiększyłyby powierzchnię zabudowy Centrum Handlowego. W przypadku nabycia przez Wynajmującego tytułu prawnego do innych niż wskazane powyżej nieruchomości z przeznaczeniem na działalność Centrum, pojęciem „**Nieruchomości**” objęte będą wszystkie takie inne nieruchomości.

Wynajmujący oświadcza także i zapewnia Najemcę, że Nieruchomość, która po przebudowie stanowić będzie Centrum Handlowe, nie jest obecnie obciążona, ani nie będzie w przyszłości obciążana, prawami na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić korzystanie przez Najemcę z Lokalu w sposób opisany w niniejszej Umowie.

1.1.3. Wynajmujący oświadcza, że zdaje sobie sprawę, że kwestia wynajęcia Lokalu w Centrum zbudowanym i wykończonym zgodnie z treścią załączników do Umowy ma dla Najemcy kluczowe znaczenie przy zawieraniu niniejszej Umowy, dlatego Wynajmujący zobowiązuje się wybudować i utrzymywać (zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszej Umowie oraz zgodnie z planami stanowiącymi załączniki do niniejszej Umowy) Centrum przez cały okres trwania Umowy Najmu w dobrym stanie technicznym przy utrzymaniu w ruchu wszelkich urządzeń warunkujących prawidłowe funkcjonowanie Centrum w tym Lokalu (zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszej Umowie oraz zgodnie z zasadami stanowiącymi Załączniki do niniejszej Umowy) oraz stworzyć warunki zapewniające obecność w Centrum możliwie największej ilości klientów.

1.2. Lokal

1.2.1. Na mocy niniejszej Umowy Najemca bierze w najem lokal nr 0.7 o Planowanej Powierzchni wskazanej w pkt. 1.2.2, szczegółowo oznaczony w **Załączniku nr 3** do Umowy (dalej: „**Lokal**”), w celu prowadzenia tam działalności handlowej polegającej na sprzedaży odzieży, obuwia, akcesoriów marki Sinsay i Innych Towarów Towarzyszących (dalej jako „**Działalność Najemcy**”). Przez „Inne Towary Towarzyszące” Strony rozumieją urządzenia elektroniczne, wydawnictwa muzyczne, artykuły

i wydawnictwa papiernicze, opakowane artykuły spożywcze, urządzenia i akcesoria sportowe, rekreacyjne oraz inne towary znajdujące się w aktualnej ofercie marki Sinsay, sprzedawane pod marką własną Najemcy lub pod marką innych współpracujących z Najemcą przedsiębiorców. Sprzedaż Innych Towarów Towarzyszących będzie miała zawsze charakter uzupełniający. W całym okresie najmu, w ramach Działalności Najemcy, jeżeli Najemca zdecyduje się na wprowadzenie do oferty sprzedaż artykułów spożywczych, wówczas sprzedaż ta może odbywać się na powierzchni nie większej niż 150,00 m². Najemca zobowiązuje się nie prowadzić w Lokalu działalności o charakterze outletowym. W przypadku prowadzenia przez Najemcę w Lokalu, działalności niezgodnej z opisaną wyżej Działalnością Najemcy, po wcześniejszym wezwaniu Najemcy przez Wynajmującego i wyznaczeniu 7-dniowego terminu na usunięcie naruszenia, Najemca oprócz Czynszu zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/15 Czynszu Podstawowego, według stawki z dnia zawarcia niniejszej umowy, za każdy dzień naruszenia.

1.2.2. Planowana powierzchnia Lokalu wynosić będzie **około 951,60 m²** (słownie: dziewięćset pięćdziesiąt jeden metry kwadratowe 60/100) (dalej: „**Powierzchnia Planowana**”). Rzeczywista powierzchnia Lokalu ustalona zostanie w wyniku przeprowadzenia pomiarów, o których mowa w pkt. 1.2.3 oraz pkt. 1.2.4 (dalej: „**Powierzchnia Rzeczywista**”). Powierzchnia Rzeczywista Lokalu ustalona zgodnie z postanowieniami pkt 1.2.3. i 1.2.4. Umowy będzie stanowiła powierzchnię Lokalu w rozumieniu niniejszej Umowy stanowiącą podstawę do naliczania kwot wynikających z niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem postanowień pkt. 1.2.5.2.

1.2.3. Pomiar Lokalu.

Rzeczywista Powierzchnia Lokalu zostanie ustalona przed wydaniem Lokalu Najemcy na podstawie pomiaru dokonanego przez uprawnionego geodetę, działającego na zlecenie i na koszt Wynajmującego, na zasadach wskazanych w niniejszym pkt. 1.2.3. Pomiar geodezyjny Lokalu zostanie przekazany Najemcy najpóźniej w Dacie Przekazania. Pomiar zostanie dokonany przy zachowaniu następujących wymogów:

- a. powierzchnia Lokalu zostanie zmierzona na wysokości 1 (jednego) metra nad poziomem podłogi pomiędzy wewnętrzną stroną ściany frontowej i wewnętrzną powierzchnią ściany tylnej oraz do wewnętrznej linii ścian oddzielających od siebie dwa lokale lub dane lokale od powierzchni wspólnych;
- b. do powierzchni najmu przyjmowane jest 50% powierzchni słupów konstrukcyjnych znajdujących się w Lokalu;
- c. do powierzchni nie wliczają się szachty instalacyjne / tranzytowe.

1.2.4. Najemca w terminie 14 (czternastu) dni od Daty Przekazania Lokalu ma prawo na piśmie zakwestionować wynik pomiaru, o którym mowa w pkt. 1.2.3 i wnieść o dokonanie ponownego pomiaru przez geodetę wybranego przez Strony. W przypadku braku porozumienia Stron co do wyboru geodety mającego dokonać ponownego pomiaru w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia złożenia zastrzeżeń Najemcy odnośnie pierwotnego pomiaru, Strony wyrażają zgodę na dokonanie pomiaru przez pierwszego wolnego geodetę z listy biegłych Sądu Okręgowego, właściwego dla położenia Centrum Handlowego. Rzeczywista Powierzchnia Lokalu ustalona w wyniku ponownego pomiaru będzie wiążąca dla Stron. Jeżeli w wyniku ponownego pomiaru okaże się, że różnica w powierzchni Lokalu nie przekracza 1% (jeden procent) w stosunku do powierzchni podanej przez geodetę Wynajmującego, to koszty ponownego pomiaru zostaną pokryte przez Najemcę. W przypadku, gdy różnica w powierzchni Lokalu

będzie większa niż 1% (jeden procent) w stosunku do powierzchni podanej przez geodetę Wynajmującego, to koszty ponownego pomiaru zostaną pokryte przez Wynajmującego i wszelkie opóźnienia wynikające z weryfikacji pomiaru Lokalu będą uznane za opóźnienie z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego.

1.2.5. Najemca wyraża zgodę na ewentualną różnicę pomiędzy Powierzchnią Planowaną a Powierzchnią Rzeczywistą, o ile różnica nie przekroczy 3% (trzy procent), całego Lokalu. W przypadku, gdyby Powierzchnia Rzeczywista całego Lokalu różniła się od Planowanej Powierzchni Lokalu o więcej niż 3% (trzy procent) to według wyboru Najemcy:

1.2.5.1. Wynajmujący dostosuje powierzchnię Lokalu do powierzchni wymaganej zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy w ciągu 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania takiego żądania od Najemcy, które to żądanie powinno być zgłoszone w terminie 7 dni od daty otrzymania wyniku pomiaru Powierzchni Rzeczywistej. Po dostosowaniu powierzchni Lokalu Wynajmujący powtórzy procedurę pomiaru opisaną w punkcie 1.2.3. i 1.2.4. Jeśli pomiar wykonany w ramach powtórzenia procedury pomiaru Lokalu wykaże, że różnica pomiędzy Powierzchnią Planowaną a Powierzchnią Rzeczywistą nadal przekracza próg 3%, po ponownym wezwaniu Wynajmującego i wyznaczeniu dodatkowego terminu 30 dni na usunięcie naruszeń, Najemca będzie miał prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, które to uprawnienie wygasa w terminie 30 dni od daty upływu w/w 30-dniowego terminu na usunięcie naruszeń.

1.2.5.2. W przypadku, gdy zgodnie z wyborem Najemcy dostosowanie powierzchni Lokalu nie będzie wymagane lub gdy Wynajmujący nie będzie miał technicznej możliwości dostosowania Lokalu do Powierzchni Planowanej, a powierzchnia Lokalu będzie większa niż 103% Powierzchni Planowanej, Najemca będzie płacił Czynsz Podstawowy i inne opłaty opisane w Umowie zależne od powierzchni Lokalu, jedynie za Powierzchnię Planowaną powiększoną o 3%.

1.2.5.3 W przypadku niedostosowania powierzchni Lokalu zgodnie z żądaniem Najemcy lub niemożności dostosowania powierzchni Lokalu zgodnie z żądaniem Najemcy, w którym Powierzchnia Rzeczywista Lokalu będzie mniejsza niż 97% Powierzchni Planowanej, po ponownym wezwaniu Wynajmującego i wyznaczeniu dodatkowego terminu 30 dni na usunięcie naruszeń, Najemca będzie miał prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w terminie 30 dni od dnia, w którym powierzchnia Lokalu powinna być dostosowana zgodnie z postanowieniami pkt. 1.2.5.1.

1.2.6. W przypadku wypowiedzenia Umowy na podstawie postanowień pkt 1.2.5.1. lub 1.2.5.3., zastosowanie znajduje art. 11.5. Jeżeli Najemca nie zdecyduje się na wypowiedzenie Umowy, to Wynajmujący zwróci Najemcy wszelkie udokumentowane koszty poniesione przez Najemcę i związane z koniecznością zmian projektowych i adaptacyjnych w Lokalu oraz wszelkie koszty związane z dodatkowymi pracami Najemcy wynikające z faktu rozbieżności pomiędzy Powierzchnią Planowaną i Powierzchnią Rzeczywistą.

1.3. Dzień Otwarcia Lokalu i Okna otworzyć

1.3.1. Zgodnie z Harmonogramem, który stanowi **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy, data otwarcia Lokalu została wyznaczona **na dzień 28 listopada 2024 r.** („Dzień Otwarcia” lub „Dzień Otwarcia Lokalu”).

1.3.1.1. Wynajmujący ma prawo jednokrotnie przesunąć Dzień Otwarcia na Okno Otworzyć przypadające bezpośrednio po Oknie Otworzyć, w którym nastąpić miała Data Otwarcia zgodnie z Harmonogramem, o

czym jest zobowiązany powiadomić Najemcę pisemnie **do dnia 28.06.2024 roku**, jednocześnie doręczając Najemcy nowy Harmonogram z adekwatnie zmienioną kolumną, wskazującą daty poszczególnych zdarzeń (dla uniknięcia wątpliwości – pozostałe kolumny, w tym w szczególności kolumna wskazująca liczbę dni poprzedzających otwarcie, nie mogą podlegać żadnym jednostronnym zmianom) (dalej „**Nowy Harmonogram**”).

1.3.2. Wynajmujący przyjmuje do wiadomości, że Najemca dopuszcza możliwość otwarcia Lokalu dla klientów jedynie w ramach poniższych okien otwarć:

I. wiosenne trwające od 1 marca do 30 czerwca oraz

II. jesienne trwające od 16 sierpnia do 06 grudnia,

dalej zwane „**Oknami Otwarcć**” lub każde osobno „**Oknem Otwarcć**”, co Wynajmujący niniejszym akceptuje i nie wnosi w tym przedmiocie żadnych zastrzeżeń.

1.3.3. Wynajmujący oświadcza, że faktyczny Dzień Otwarcia przypadać będzie w dacie zgodnej z Oknami Otwarcć. W przypadku, gdy wbrew postanowieniu zdania poprzedniego, faktyczny Dzień Otwarcia będzie miał miejsce w dacie przypadającej poza Oknami Otwarcć, Najemca może przesunąć Dzień Otwarcia Lokalu o liczbę dni odpowiednią dla otwarcia Lokalu w następnym Oknie Otwarcć (odpowiednio opóźniając także pozostałe terminy wskazane w Harmonogramie/Nowym Harmonogramie). W takim przypadku opóźnienie Dnia Otwarcia Lokalu będzie uznane za opóźnienie z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego i Wynajmujący zobowiązany będzie do zapłaty Najemcy kary umownej, o której mowa w art. 1.3.6 na zasadach tam wskazanych. Jeśli Najemca zdecyduje się otworzyć Lokal dla klientów w Dniu Otwarcia przypadającym w terminie poza Oknami Otwarcć, to zastosowanie znajdą postanowienia art. 1.3.7. c).

1.3.4. Najemca nie jest zobowiązany, ani uprawniony, do otwarcia Lokalu dla klientów poza Oknami Otwarcć.

1.3.5. Na Wynajmującym ciążyć będą następujące obowiązki informacyjne:

- i. Wynajmujący zobowiązany jest do potwierdzenia Najemcy na piśmie **najpóźniej do dnia 28.06.2024 r.** czy Lokal otworzy się w Oknie Otwarcć zgodnym z Harmonogramem.
- ii. Najpóźniej **na 6 (sześć) miesięcy przed ostatnim dniem Okna Otwarcć** określonego zgodnie z dyspozycją lit. i) powyżej Wynajmujący jest zobowiązany do poinformowania Najemcy o **30-dniowym przedziale czasowym** (przypadającym we wskazanym Oknie Otwarcć), w którym nastąpić ma Dzień Otwarcia Lokalu, przy czym jeśli będzie to konieczne jednocześnie doręczając Najemcy Nowy Harmonogram. O ile Wynajmujący w powyższym terminie nie złoży wymaganego oświadczenia, wówczas na potrzeby niniejszej Umowy oznaczało to będzie milczące potwierdzenie Dnia Otwarcia Lokalu zgodnego z datami wskazanymi w Harmonogramie lub dla przypadku złożenia oświadczenia, o którym mowa w pkt 1.3.1.1. - zgodnego z datami wskazanymi w Nowym Harmonogramie.
- iii. Najpóźniej na **4 (cztery) miesiące przed ostatnim dniem 30-dniowego przedziału czasowego określonego zgodnie z dyspozycją lit. ii) powyżej** Wynajmujący jest zobowiązany do poinformowania Najemcy o 7-dniowym przedziale czasowym (przypadającym we wskazanym 30-dniowym przedziale), w którym nastąpić ma Dzień Otwarcia Lokalu, przy czym jeśli będzie to konieczne jednocześnie doręczając Najemcy Nowy Harmonogram. O ile Wynajmujący w

powyższym terminie nie złoży wymaganego oświadczenia, wówczas na potrzeby niniejszej Umowy oznaczało to będzie milczące potwierdzenie Dnia Otwarcia Lokalu zgodnego z datami wskazanymi w Harmonogramie lub dla przypadku złożenia oświadczenia, o którym mowa w pkt 1.3.1.1. - zgodnego z datami wskazanymi w Nowym Harmonogramie.

- iv. Najpóźniej na **2 miesiące przed ostatnim dniem 7-dniowego przedziału czasowego określonego zgodnie z dyspozycją lit. iii) powyżej**, Wynajmujący jest zobowiązany do poinformowania Najemcy o konkretnym Dniu Otwarcia Lokalu (przypadającym we wskazanym 7-dniowym przedziale), przy czym jeśli będzie to konieczne jednocześnie doręczając Najemcy Nowy Harmonogram. O ile Wynajmujący w powyższym terminie nie złoży wymaganego oświadczenia, wówczas na potrzeby niniejszej Umowy oznaczało to będzie milczące potwierdzenie Dnia Otwarcia zgodnego z datami wskazanymi w Harmonogramie lub dla przypadku złożenia oświadczenia, o którym mowa w pkt 1.3.1.1. - zgodnego z datami wskazanymi w Nowym Harmonogramie.

1.3.6. W przypadku, gdy po złożeniu przez Wynajmującego jednego z oświadczeń, o których mowa w art. 1.3.5 lit. i-iv lub w przypadku milczącego potwierdzenia Okna Otwarcie wynikającego z Harmonogramu lub odpowiednio Nowego Harmonogramu, faktyczny Dzień Otwarcia ulegnie przesunięciu - z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego - w stosunku do terminów wskazanych w ww. oświadczeniach lub – dla milczącej akceptacji – w stosunku do terminu wynikającego z Harmonogramu lub odpowiednio Nowego Harmonogramu, za okres od dnia, w którym zgodnie z ww. oświadczeniami lub domniemaniami nastąpić miał Dzień Otwarcia do faktycznego Dnia Otwarcia Wynajmujący zapłaci Najemcy za każdy dzień opóźnienia Dnia Otwarcia Lokalu karę umowną w dziennej stawce wynoszącej 1500 EUR. Jeśli opóźnienie otwarcia Lokalu dla klientów z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego wyniesie ponad 60 (sześćdziesiąt) dni, Najemca po wcześniejszym wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego terminu 15 dni na usunięcie naruszenia, uprawniony będzie wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym. W przypadku wypowiedzenia Umowy Najmu w powyżej opisanym trybie, stosuje się art. 11.5.

1.3.7. Niezależnie od postanowień art. 1.3.6, w każdym przypadku, gdy - mając na uwadze ilość dni na wykonanie poszczególnych zobowiązań określoną w Harmonogramie - otwarcie Lokalu w Oknie Otwarcie wskazanym zgodnie z art. 1.3.5 i) lub art. 1.3.1.1. stanie się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemca może wg. własnego wyboru:

- a. powstrzymać się z otwarciem Lokalu dla klientów (odpowiednio opóźniając terminy wykonania pozostałych zobowiązań określonych w Harmonogramie) do pierwszego dnia kolejnego Okna Otwarcie, bez ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek negatywnych konsekwencji (zachowując jednocześnie roszczenie o zapłatę przez Wynajmującego kary umownej za opóźnienie otwarcia Lokalu, o której mowa w art. 1.3.6); lub
- b. przejść Lokal i wykonać Prace Wykończeniowe Najemcy oraz Prace Dodatkowe w terminach przesuniętych na skutek opóźnienia Wynajmującego i otworzyć Lokal poza Oknem Otwarcie (zachowując jednocześnie roszczenie o zapłatę przez Wynajmującego kary umownej za opóźnienie otwarcia Lokalu, o której mowa w art. 1.3.6).
- c. przejść Lokal i/lub wykonać Prace Wykończeniowe Najemcy i Prace Dodatkowe w terminach skróconych w stosunku do terminów wynikających z Harmonogramu, a umożliwiających otwarcie Lokalu w przyjętym Oknie Otwarcie. W takim przypadku Wynajmujący zobowiązany

będzie zwrócić Najemcy udokumentowane i uzasadnione koszty związane z faktem przyspieszenia wykonania Prac Wykończeniowych Najemcy i Prac Dodatkowych.

- d. Wynajmującemu nie przysługują żadne roszczenia z tytułu przesunięcia Dnia Otwarcia Lokalu w okolicznościach, o których mowa w niniejszym artykule.

1.3.8. W każdym przypadku, gdy - mając na uwadze ilość dni na wykonanie poszczególnych zobowiązań określoną w Harmonogramie - otwarcie Lokalu w Oknie Otwarc wskazanym zgodnie z art. 1.3.5 i) lub art. 1.3.1.1. stanie się niemożliwe z powodu zajścia zdarzenia o charakterze siły wyższej lub z powodów leżących po stronie podmiotów trzecich, nie działających na zlecenie czy w imieniu ani Najemcy, ani Wynajmującego, Najemca może wg. własnego wyboru:

- a. przejąć Lokal i wykonać Prace Wykończeniowe Najemcy oraz Prace Dodatkowe w terminach proporcjonalnie przesuniętych na skutek opóźnienia i otworzyć Lokal poza Oknem Otwarc (bez prawa dochodzenia od Wynajmującego zapłaty kar umownych za wywołane bezpośrednio okolicznościami wskazanymi powyżej opóźnienie otwarcia Lokalu).
- b. przejąć Lokal i wykonać Prace Wykończeniowe Najemcy i Prace Dodatkowe w terminach skróconych w stosunku do terminów wynikających z Harmonogramu, a umożliwiającą otwarcie Lokalu w przyjętym Oknie Otwarc.

Wynajmującemu nie przysługują żadne roszczenia z tytułu przesunięcia Dnia Otwarcia Lokalu na zasadach i w okolicznościach, o których mowa w niniejszym artykule.

1.3.9 W przypadku, gdy po złożeniu przez Wynajmującego jednego z oświadczeń, o których mowa w art. 1.3.5 lit. i-iv lub w przypadku milczącego potwierdzenia Okna Otwarc i/lub Dnia Otwarcia wynikających z Harmonogramu lub odpowiednio Nowego Harmonogramu, faktyczny Dzień Otwarcia Lokalu ulegnie przesunięciu - z przyczyn leżących po stronie Najemcy - w stosunku do terminów wskazanych w ww. oświadczeniach lub – dla milczącej akceptacji – w stosunku do terminu wynikającego z Harmonogramu lub odpowiednio Nowego Harmonogramu, za okres od dnia, w którym zgodnie z ww. oświadczeniami lub domniemaniami nastąpić miał Dzień Otwarcia Lokalu do faktycznego Dnia Otwarcia Lokalu, Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego za każdy dzień opóźnienia Dnia Otwarcia Lokalu karę umowną w dziennej stawce odpowiadającej 2/30 miesięcznego Czynszu Podstawowego, według stawki z dnia zawarcia niniejszej umowy + VAT za każdy dzień opóźnienia w otwarciu Lokalu, **poczynając od 15-tego (piętnastego) dnia opóźnienia**, w tym, w celu uniknięcia wątpliwości za okres przypadający również pomiędzy Oknami Otwarc, aż do faktycznego otwarcia Lokalu lub odpowiednio do dnia wypowiedzenia Umowy. Jeśli opóźnienie otwarcia Lokalu dla klientów z przyczyn leżących po stronie Najemcy wyniesie ponad 60 (sześćdziesiąt) dni (przy czym, w celu uniknięcia wątpliwości, postanowienia dotyczące Okien Otwarc nie przerywają biegu tego terminu), Wynajmujący po wcześniejszym wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego terminu 15 dni na usunięcie naruszenia, uprawniony będzie wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym. W przypadku wypowiedzenia Umowy Najmu w powyżej opisanym trybie, stosuje się art. 11.2 Umowy.

Art. 2 Projektowanie, przekazanie Lokalu, Prace Wykończeniowe Najemcy

2.1. Materiały Projektowe

Wynajmujący zobowiązuje się przedstawić Najemcy Materiały Projektowe w rozumieniu **Załącznika nr 5** w formie oraz zakresie opisanym w **Załączniku nr 5 – Załącznik Techniczny**. Materiały Projektowe zostaną przekazane Najemcy w terminie wskazanym w Harmonogramie stanowiącym **Załącznik nr 4**.

Wynajmujący oświadcza, iż ma pełną świadomość tego, że podstawą zarówno do przygotowania prawidłowego projektu Prac Wykończeniowych Najemcy i Prac Dodatkowych, jak i do wykonania samych Prac Wykończeniowych Najemcy i Prac Dodatkowych, są dostarczone Najemcy przez Wynajmującego Materiały Projektowe, które powinny być zgodne ze wskazaniami **Załącznika nr 3 – Rzut Lokalu** oraz **Załącznika nr 5 – Załącznik Techniczny**. Jeśli Wynajmujący w ww. terminie nie dostarczy Najemcy kompletnego pakietu Materiałów Projektowych zgodnego ze wskazaniami **Załącznika nr 3** oraz **Załącznika nr 5**, Najemca wówczas uprawniony będzie powstrzymać się z rozpoczęciem przygotowania projektu Lokalu, a wszelkie opóźnienia terminów określonych w Harmonogramie wynikające z powyższego będą uznawane za zaistniałe z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego. Na prośbę Wynajmującego, Najemca w terminie 7 dni potwierdzi kompletność i prawidłowość pakietu Materiałów Projektowych, przy czym brak uzasadnionej informacji w tym terminie oznaczać będzie potwierdzenie przez Najemcę kompletności i prawidłowości. Jeżeli Lokal nie będzie przygotowany przez Wynajmującego do przeprowadzenia inwentaryzacji w terminie wynikającym z Harmonogramu, Najemca uprawniony będzie powstrzymać się z rozpoczęciem przygotowania projektu Lokalu, a wszelkie opóźnienia terminów określonych w Harmonogramie wynikające z powyższego będą uznawane za zaistniałe z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego. Dodatkowo, Najemca obciąży Wynajmującego poniesionymi kosztami związanymi z ponowną delegacją architektów Najemcy na inwentaryzację Lokalu.

2.1.1. Jeśli przekazane Materiały Projektowe nie będą zgodne ze wskazaniami **Załącznika nr 3 – Rzut Lokalu** oraz **Załącznika nr 5 – Załącznik Techniczny** w zakresie warunków krytycznych, tj. w szczególności w zakresie wymiarów i lokalizacji elementów konstrukcyjnych w Lokalu, wysokości Lokalu, lokalizacji i wysokości instalacji tranzytowych Centrum, wysokości i długości witryny, różnic w powierzchni Lokalu (dalej: „**Warunki Krytyczne**”), wówczas wg. wyboru Najemcy:

a. Wynajmujący zobowiązany będzie, w terminie wskazanym przez Najemcę, nie krótszym jednak niż 14 dni, dostosować Materiały Projektowe i Lokal do stanu zgodnego ze wskazaniami **Załącznika nr 3 – Rzut Lokalu**, a o ile Wynajmujący w powyższym terminie nie wykona obowiązku, o jakim mowa w niniejszym punkcie, Najemca uprawniony będzie do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym. W przypadku wypowiedzenia Umowy Najmu w powyżej opisanym trybie zastosowanie znajdzie art. 11.5.; lub

b. Najemca podejmie się wykonania projektów Lokalu bazując na przekazanych Materiałach Projektowych.

W przypadkach opisanych powyżej wszelkie opóźnienia terminów określonych w Harmonogramie będą uznawane za zaistniałe z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego z konsekwencjami określonymi w art. 1.3.

2.1.2 Jeżeli Wynajmujący wprowadzi zmiany do Materiałów Projektowych po ich przekazaniu Najemcy (tj. w trakcie projektowania Lokalu przez Najemcę) w zakresie Warunków Krytycznych, co spowoduje, że przekazywany Lokal będzie odbiegał w zakresie Warunków Krytycznych od przekazanych Najemcy do projektowania Materiałów Projektowych i/lub od wskazań **Załącznika nr 3 – Rzut Lokalu**, wówczas wg. wyboru Najemcy:

a. Wynajmujący zobowiązany będzie, w terminie wskazanym przez Najemcę uwzględniającym techniczne i technologiczne możliwości wykonania, nie krótszym jednak jak 14 dni, dostosować Lokal do stanu zgodnego z przekazanymi Najemcy Materiałami Projektowymi, które stanowiły podstawę do projektowania Lokalu i/lub do stanu zgodnego z wskazaniami **Załącznika nr 3 – Rzut Lokalu** – o ile Wynajmujący w powyższym terminie nie wykona obowiązku, o jakim mowa w niniejszym punkcie,

Najemca uprawniony będzie do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym. W przypadku wypowiedzenia Umowy Najmu w powyżej opisanym trybie, stosuje się art. 11.5.; lub

b. Najemca podejmie się wykonania zmian przygotowanych projektów Lokalu w celu dostosowania projektów Lokalu do wprowadzonych przez Wynajmującego zmian w zakresie Warunków Krytycznych i do rzeczywistego stanu Lokalu. Wynajmujący zobowiązany będzie zwrócić Najemcy wszelkie uzasadnione i udokumentowane koszty związane z koniecznością dostosowania projektów Lokalu do wprowadzonych przez Wynajmującego zmian - Najemca refakturuje na Wynajmującego poniesione w tym zakresie koszty, które Wynajmujący zobowiązany będzie zapłacić w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania refaktury od Najemcy.

W przypadkach opisanych powyżej wszelkie opóźnienia terminów określonych w Harmonogramie spowodowane bezpośrednio wprowadzeniem przez Wynajmującego zmian w Materiałach Projektowych po ich przekazaniu Najemcy będą uznawane za zaistniałe z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego z konsekwencjami określonymi w art. 1.3.

2.2. O ile będą zgodne z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa Wynajmujący zobowiązany będzie zaakceptować opinie rzeczoznawców Najemcy do projektu wykonawczego Prac Wykończeniowych Najemcy i Prac Dodatkowych i nie będzie wymagał ich potwierdzenia przez innych rzeczoznawców. Postanowienia zdania poprzedniego nie stanowi umowy dowodowej w rozumieniu art. 458 (9) § 1 kodeksu postępowania cywilnego.

2.3. Na podstawie Materiałów Projektowych przekazanych przez Wynajmującego, Najemca wykona projekt Prac Wykończeniowych Najemcy i Prac Dodatkowych oraz przedstawi go Wynajmującemu do zatwierdzenia w terminie określonym w Harmonogramie zawartym w **Załączniku nr 4** do niniejszej Umowy Najmu.

2.4. Brak przekazania przez Najemcę, z powodów leżących po stronie Najemcy, dokumentacji, o której mowa powyżej w terminie określonym w Harmonogramie lub przekazanie przez Najemcę dokumentacji niezgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, wydanymi w odniesieniu do Centrum Handlowego decyzjami administracyjnymi przekazanymi Najemcy, niniejszą Umową Najmu oraz, jeżeli będzie to miało zastosowanie, odrębnymi pisemnymi uzgodnieniami Stron, nie stanowi podstawy do odmowy przejęcia Lokalu. W takim przypadku wszelkie opóźnienia terminów określonych w Harmonogramie wynikające z powyższego będą uznawane za zaistniałe z przyczyn leżących po stronie Najemcy. Postanowienia art. 2.9 poniżej stosuje się wówczas odpowiednio.

2.5. Najemca dostosuje się do wymogów technicznych zawartych w **Załączniku nr 5 - Załącznik Techniczny** z zastrzeżeniem art. 2.1.2. powyżej, oraz do przekazanych przez Wynajmującego Materiałów Projektowych (w takim zakresie, w jakim Materiały Projektowe nie będą sprzeczne z niniejszą Umową Najmu) oraz wykona projekty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wydanymi w odniesieniu do Centrum decyzjami administracyjnymi przekazanymi Najemcy, niniejszą Umową Najmu oraz, jeżeli będzie to miało zastosowanie, odrębnymi pisemnymi uzgodnieniami Stron, podjętymi po zawarciu niniejszej Umowy Najmu, a w pozostałym zakresie ma pełną swobodę w projektowaniu. Wynajmujący, ani współpracujący z nim architekci, nie będą ingerować w aranżację witryny, wnętrza i reklamy zewnętrznej, których projekt i wykonanie stanowi dla Najemcy kluczowy element kreowania wizerunku i identyfikacji marki. Najemca ma pełną dowolność aranżacyjną dla witryny i wnętrza Lokalu zgodnie z własną identyfikacją wizualną (tzw. corporate identity), począwszy od linii najmu. Standardy aranżacyjne Najemcy mają pierwszeństwo nad przyjętymi standardami

aranżacji wyłącznie Centrum dla witryn wszystkich najemców, o ile nie naruszają konstrukcji Centrum, oraz warunków ppoż. przyjętych dla całego Centrum oraz wydanych w odniesieniu do Centrum decyzji administracyjnych przekazanych Najemcy lub przepisów prawa, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z postanowień Załącznika nr 5 – Załącznika Technicznego, w szczególności w zakresie nośności ścian i paramentów technicznych witryny. Wynajmujący oświadcza, a Najemca przyjmuje do wiadomości że Nieruchomość na której powstanie Centrum znajduje się w strefie objętej postanowieniami uchwały krajobrazowej miasta Bielsko-Biała oraz że zgodnie z postanowieniami tej uchwały, możliwości aranżacji witryny, wnętrza i reklamy zewnętrznej podlegają ograniczeniom. W przypadku gdyby upoważnione ograny w związku z umieszczeniem przez Najemcę urządzeń reklamowych innych niż wskazane w niniejszej Umowie, niezgodnych z uchwałą krajobrazową, nałożyły kary administracyjne lub nakazały usunięcie urządzenia reklamowego, Najemca będzie odpowiedzialny za zapłatę kary lub zobowiązany do zwrotu kary poniesionej przez Wynajmującego, a w przypadku nakazu usunięcia urządzenia – Najemca będzie zobowiązany do jego usunięcia własnym kosztem i staraniem w terminie określonym przez organ.

2.6. O ile Wynajmujący, w trybie i terminie przewidzianym w art. 1.3, nie poinformuje Najemcy o zmianie terminów określonych w Harmonogramie, termin przekazania Lokalu („**Data Przekazania**”) powinien nastąpić w dacie wskazanej w Harmonogramie, który stanowi **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy Najmu. Jeśli Wynajmujący złoży Nowy Harmonogram w ww. trybie i terminie, termin przekazania Lokalu powinien nastąpić w dacie wskazanej w Nowym Harmonogramie. Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić Najemcę o faktycznej Dacie Przekazania Lokalu z minimum 14-dniowym wyprzedzeniem. Data Przekazania nie może nastąpić w terminie wcześniejszym niż wynikający z niniejszej Umowy, chyba że Najemca wyrazi na to zgodę na piśmie. Najemca uprawniony będzie wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym jeśli opóźnienie przekazania Lokalu Najemcy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego wyniesie ponad 40 (czterdzieści) dni w stosunku do terminów, o których mowa w niniejszym artykule. W przypadku wypowiedzenia Umowy Najmu w powyżej opisanym trybie, stosuje się art. 11.5.

2.7. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy Lokal w stanie zgodnym z niniejszą Umową Najmu, w tym zwłaszcza z **Załącznikiem nr 3** - Rzut Lokalu i **Załącznikiem nr 5** – Załącznik Techniczny oraz z dokumentacją projektową, która zostanie uzgodniona przez Strony zgodnie z postanowieniami **Załącznika nr 5** po podpisaniu niniejszej Umowy Najmu oraz po spełnieniu warunków opisanych w art. 2.8. Wynajmujący ma prawo odmówić wydania Lokalu Najemcy w sytuacji braku wykonania przez Najemcę zobowiązań przewidzianych niniejszą Umową, w szczególności zobowiązań w zakresie zabezpieczeń wykonania Umowy (art. 5 Umowy) lub ubezpieczeń (art. 6 Umowy), co będzie traktowane jako opóźnienie wynikające z winy Najemcy.

2.8. Przekazanie Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w dniu faktycznego przekazania Lokalu Najemcy. W protokole przekazania Lokalu Strony potwierdzą stan techniczny Lokalu i drobne usterki oraz ewentualne inne zastrzeżenia, które zostaną usunięte przez Wynajmującego w terminie zaakceptowanym przez Najemcę (odpowiadającym realistycznym terminom ze względu na techniczną specyfikę usterki, terminy ewentualnych dostaw, itd.) i wpisanym do protokołu odbioru. Wzór protokołu przekazania lokalu stanowi **Załącznik nr 12**.

2.8.1. Najemca ma prawo odmówić przejęcia Lokalu i odpowiednio przesunąć termin przejęcia Lokalu w sytuacji gdy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego:

- a. Lokal zostanie zaoferowany Najemcy do przejścia w takim terminie, że po doliczeniu czasu gwarantowanego Harmonogramem na wykonanie Prac Wykończeniowych Najemcy i Prac Dodatkowych, termin otwarcia Lokalu przypadłoby poza Oknami Otwarcia; lub
- b. Lokal zostanie zaoferowany Najemcy do przejścia w terminie wcześniejszym niż wynikający z niniejszej Umowy a Najemca nie wyraził zgody na piśmie na takie przyspieszenie terminu; lub
- c. Wynajmujący nie uzyskał pozwolenia na budowę (lub gdy pozwolenie na budowę nie jest wymagane - nie dokonał zgłoszenia prac budowlanych) w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Prac Wykończeniowych Najemcy i Prac Dodatkowych; lub
- d. Wynajmujący nie przesłał pisemnego wezwania do przejścia Lokalu z 14-dniowym wyprzedzeniem; lub
- e. Wynajmujący nie przekazał Najemcy dokumentów, o których mowa w punkcie 2.10.; lub
- f. celowo usunięto;
- g. Wynajmujący nie wykonał wszystkich prac, do wykonania których jest zobowiązany zgodnie z zapisami określającymi standard przekazywanego Lokalu zawartymi w Umowie Najmu i załącznikach do Umowy, w tym w szczególności w **Załączniku nr 5** – Załącznik Techniczny; lub
- h. Lokal nie jest zgodny z przekazanymi przez Wynajmującego Materiałami Projektowymi i/lub specyfikacją Lokalu na Dzień Przejścia zawartą w **Załączniku nr 5** – Załącznik Techniczny i/lub wytycznymi zawartymi w **Załączniku nr 3** Rzut Lokalu lub gdy Lokal nie będzie zgodny z postanowieniami niniejszej Umowy w zakresie Warunków Krytycznych; lub
- i. wykonane prace Wynajmującego wykazują istotne wady, tj. takie, które uniemożliwiają rozpoczęcie lub nieprzerwane prowadzenie Prac Wykończeniowych Najemcy oraz Prac Dodatkowych bądź znacznie ograniczają przydatność Lokalu do umówionego użytku (dalej: „**Wady Istotne**”); lub
- j. Lokal nie będzie opróżniony z nieprzewidzianych urządzeń, elementów bądź odpadów budowlanych, a Wynajmujący takowych nie usunie w terminie 24 godzin; lub
- k. celowo pominięto.
- l. Wynajmujący nie zapewnił swobodnego dostępu do Lokalu dla ekip budowlanych Najemcy oraz wszelkich osób działających na jego zlecenie w związku z prowadzeniem Prac Wykończeniowych i Prac Dodatkowych oraz przygotowanych dróg dojazdowych w celu dostarczenia materiałów budowlanych i urządzeń do Lokalu.

W przypadku zaistnienia ww. sytuacji wynikające stąd opóźnienia terminów określonych w Harmonogramie będą uznawane za zaistniałe z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego z konsekwencjami określonymi w art. 1.3.

2.8.2. Wynajmujący ma obowiązek doprowadzenia Lokalu do stanu opisanego w Umowie i Załączniku Technicznym, w tym do usunięcia Wad Istotnych w terminie ustalonym przez Strony i zaakceptowanym przez Najemcę, który w żadnym przypadku nie powinien być dłuższy niż 30 dni licząc od daty stwierdzenia istnienia Wad Istotnych. Po usunięciu Wad Istotnych zostanie ustalony nowy termin przekazania Lokalu, od którego Najemca ma czas określony w Harmonogramie na przeprowadzenie

Prac Wykończeniowych Najemcy i Prac Dodatkowych oraz doprowadzenie Lokalu do gotowości do otwarcia. W przypadku, gdy podczas drugiego odbioru Lokalu lub po upływie ww. terminu 30 dni, Lokal będzie nadal miał Wady Istotne, albo gdy zostaną ujawnione nowe Wady Istotne, których Najemca nie mógł zauważyć w pierwotnym terminie przekazania Lokalu przy zachowaniu należytej staranności. Najemca uprawniony będzie wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym po wcześniejszym wezwaniu Wynajmującego na piśmie i wyznaczeniu dodatkowego 7 dniowego terminu. W przypadku wypowiedzenia Umowy Najmu w powyżej opisanym trybie, stosuje się art. 11.5. Pozostałe, mniej znaczące wady, które nie uniemożliwiają rozpoczęcia i prowadzenia Prac Wykończeniowych Najemcy ani Prac Dodatkowych (dalej: „**Wady Nieistotne**”) zostaną usunięte przez Wynajmującego po Dacie Przekazania, bez nieuzasadnionej zwłoki, w terminie zaakceptowanym przez Najemcę odpowiadającym realistycznym terminom ze względu na techniczną specyfikę wady, terminy ewentualnych dostaw, itd.) i wpisanym do protokołu odbioru. Jeżeli usuwanie Wad Nieistotnych przez Wynajmującego uniemożliwia bezkonfliktowe prowadzenie przez Najemcę Prac Wykończeniowych Najemcy lub Prac Dodatkowych, wszelkie terminy określone w Harmonogramie ulegną przesunięciu o czas usuwania wad przez Wynajmującego (z dalszym zastrzeżeniem postanowień dotyczących Okien Otwarc), a wszelkie wynikające z tej sytuacji opóźnienia terminów określonych w Harmonogramie będą uznawane za zaistniałe z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego z konsekwencjami określonymi w art. 1.3. Jeśli Wynajmujący z przyczyn nie leżących po stronie Najemcy nie zastosuje się do obowiązku usunięcia Wad Nieistotnych w wyżej wskazanym terminie a przedmiotowe Wady Nieistotne będą tego rodzaju, że ich istnienie powoduje opóźnienie Prac Wykończeniowych Najemcy lub Prac Dodatkowych, Najemca uprawniony będzie opóźnić termin otwarcia Lokalu dla klientów proporcjonalnie do czasu opóźnienia Wynajmującego (z dalszym zastrzeżeniem postanowień dotyczących Okien Otwarc) lub będzie uprawniony do wykonania takich prac na koszt i ryzyko Wynajmującego, na co Wynajmujący niniejszym wyraża zgodę.

2.9. W przypadku niestawienia się Najemcy na termin Przekazania Lokalu wskazany w art. 2.6. lub w przypadku nieuzasadnionej odmowy przejęcia Lokalu w tej dacie, Wynajmujący wystosuje do Najemcy pisemne wezwanie do stawienia się na drugi termin odbioru Lokalu, przypadający nie wcześniej niż 3 (trzy) dni robocze po otrzymaniu wezwania przez Najemcę, a w przypadku, gdy upoważniony przedstawiciel Najemcy ponownie nie stawi się w nowej dacie wydania lub odmówi odbioru Lokalu bez uzasadnienia Wynajmujący wystosuje do Najemcy pisemne wezwanie do stawienia się na trzeci termin odbioru Lokalu, przypadający nie wcześniej niż 3 (trzy) dni robocze po otrzymaniu wezwania przez Najemcę. W przypadku, gdy upoważniony przedstawiciel Najemcy ponownie nie stawi się w nowej dacie wydania lub odmówi odbioru Lokalu bez uzasadnienia, Najemca zgadza się na to, że Wynajmujący jest upoważniony do jednostronnego podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie rodził wszelkie skutki przewidziane niniejszą Umową dla protokołu podpisanego przez obie strony. Najemca po odbiorze Lokalu od Wynajmującego, w tym w razie przekazania Lokalu w sposób opisany w zdaniu poprzednim, nie może żądać od Wynajmującego, w czasie trwania Umowy żadnych dodatkowych robót wykończeniowych niezależnie od charakteru działalności Najemcy lub jego potrzeb.

2.10. Wynajmujący zobowiązany jest do przekazania Najemcy najpóźniej do Daty Przekazania następujących dokumentów:

- a. pomiar powierzchni Lokalu sporządzony zgodnie z postanowieniami punktu 1.2.3;

- b. projekty instalacji p-poż dla Lokalu (wg zasad opisanych w **Załączniku nr 5** - Załącznik Techniczny i **Załączniku nr 4** - Harmonogram) wykonane przez Wynajmującego i uwzględniające ewentualne uwagi Najemcy;
- c. celowo usunięto.

W przypadku nieterminowego otrzymania przez Najemcę, z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, któregośkolwiek z ww. dokumentów, Najemca uprawniony będzie do odmowy przejęcia Lokalu, aż do czasu ich otrzymania, a wynikające z tej sytuacji opóźnienia terminów określonych w Harmonogramie wynikające z powyższego będą uznawane za zaistniałe z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego.

2.11. Po przejęciu Lokalu, Najemca zobowiązany będzie wykonać w Lokalu w terminie zgodnym z Harmonogramem/Nowym Harmonogramem prace adaptujące Lokal do celów prowadzenia w nim działalności, o której mowa w niniejszej Umowie (dalej: „**Prace Wykończeniowe Najemcy**”). Wynajmujący zobowiązuje się umożliwić Najemcy niezakłócone prowadzenie Prac Wykończeniowych Najemcy i Prac Dodatkowych w Lokalu w terminach podanych w Harmonogramie/Nowym Harmonogramie. Najemca zobowiązuje się do wykonania Prac Wykończeniowych Najemcy na własny koszt i ryzyko w takim zakresie, w jakim zostało to opisane w Załącznikach do niniejszej Umowy i zgodnie z dokumentacją (Projektem Wykonawczym Lokalu) zatwierdzoną przez Wynajmującego, w oparciu o procedury opisane w niniejszej Umowie. Szczegółowe terminy adaptacji Lokalu (wykonania Prac Wykończeniowych Najemcy i Prac Dodatkowych) zostały ustalone pomiędzy Stronami w formie Harmonogramu, który stanowi **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy Najmu. Wynajmujący oraz Najemca zobowiązują się do przestrzegania wszelkich terminów opisanych w Harmonogramie lub odpowiednio Nowym Harmonogramie. Strony zgodnie oświadczają, że czas podany w Harmonogramie/Nowym Harmonogramie jest czasem na swobodne i niezakłócone wykonanie przez Najemcę zobowiązań Najemcy określonych niniejszą Umową, w tym na wykonanie Prac Wykończeniowych Najemcy i Prac Dodatkowych w Lokalu. W razie niewykonania zobowiązań Wynajmującego w terminach określonych w Harmonogramie/Nowym Harmonogramie i/lub w razie utrudnienia lub uniemożliwienia Najemcy prowadzenia prac w Lokalu z przyczyn nie leżących po stronie Najemcy, czas przeznaczony na wykonanie zobowiązań Najemcy określonych niniejszą Umową, w tym na wykonanie Prac Wykończeniowych Najemcy i Prac Dodatkowych, zostanie przedłużony proporcjonalnie do czasu trwania przeszkody. Wszelkie opóźnienia wynikające lub powstałe z opóźnienia Wynajmującego lub podmiotów działających na zlecenie Wynajmującego lub przez niego wskazanych będą uznane za opóźnienie z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego. W takiej sytuacji opóźnienie otwarcia Lokalu dla klientów nie będzie powodowało dla Najemcy jakichkolwiek negatywnych konsekwencji opisanych w niniejszej Umowie, w szczególności konieczności zapłaty kar umownych, ani rozwiązania Umowy. W przypadku zaistnienia opóźnień terminów zastrzeżonych w Harmonogramie/Nowym Harmonogramie z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, skutkujących opóźnieniem Dnia Otwarcia Lokalu, zastosowanie będą mieć konsekwencje wskazane w art. 1.3.6.

2.11.1. Wynajmujący oświadcza, że uzyska pozwolenie na przebudowę dla Centrum i infrastruktury towarzyszącej. W przypadku jednak, jeżeli dla wykończenia Lokalu w standardzie Najemcy, zgodnie z niniejszą Umową Najmu, konieczne będzie dokonanie zmiany uzyskanego przez Wynajmującego pozwolenia na budowę, Wynajmujący zobowiązuje się do uzyskania pozwolenia zamiennego na swój

koszt i ryzyko w terminie zgodnym z Harmonogramem (pod warunkiem dostarczenia Mu odpowiednio przygotowanej, kompletnej dokumentacji projektowej przez Najemcę). Wynajmujący zobowiązany jest również do uzyskania pozwolenia na użytkowanie Centrum, w tym Lokalu, w przypadku gdy pozwolenie takie będzie konieczne (pod warunkiem zgodnego ze sztuką budowlaną i przepisami prawa wykonania przez Najemcę wszystkich Prac Wykończeniowych Najemcy zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy). Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu wszelkie wymagane prawem – kompletne i poprawne - dokumenty dotyczące Lokalu, konieczne do ubiegania się przez Wynajmującego o uzyskanie w/w pozwoleń. W przypadku nieuzyskania przez Wynajmującego pozwolenia na użytkowania w dacie wskazanej w Harmonogramie z przyczyn nie należących po stronie Najemcy, Wynajmujący zobowiązuje się, do dostarczenia oświadczenia o dopuszczeniu Lokalu do wstępnego użytkowania oraz w razie konieczności do przeprowadzenia wszystkich niezbędnych szkoleń, a także do wyposażenia wszystkich pracowników Najemcy (co nie dotyczy wykonawców Najemcy) w stosowny sprzęt ochronny (w tym min. kask ochronny, kamizelka ochronna, obuwie ochronne etc.) w celu umożliwienia zatowarowania oraz umeblowania Lokalu.

2.12. Wynajmujący zobowiązany jest zapewnić Najemcy na koszt Najemcy na czas prowadzenia Prac Wykończeniowych i Prac Dodatkowych kontenery na odpady budowlane z Lokalu zgodnie z zapotrzebowaniem Najemcy i powszechnie obowiązującymi przepisami. Ponadto w okresie towarowania Lokalu, wskazanym Wynajmującemu przez koordynatora budowy z ramienia Najemcy po przejściu Lokalu, Wynajmujący zobowiązany jest zapewnić Najemcy na koszt Najemcy kontenery na odpady dotyczące Lokalu powstałe w tym okresie, które posadowione powinny zostać w miejscu uzgodnionym z Najemcą.

2.12¹. Wszelkie koszty związane ze zużyciem mediów, wywozu nieczystości stałych i ciekłych i odpadów budowlanych w okresie od Dnia Przekazania Lokalu do Dnia Otwarcia ponosi Najemca według rzeczywistego zużycia (liczniki budowlane).

2.13. Prace Dodatkowe.

Wynajmujący, po przekazaniu Lokalu, zobowiązuje się do podwyższenia standardu Lokalu poprzez wykonanie prac dodatkowych, których lista stanowi **Załącznik nr 11** do Umowy Najmu (dalej „**Prace Dodatkowe**”) w terminie zgodnym z Harmonogramem/Nowym Harmonogramem. Wynajmujący niniejszym zleca Najemcy jako wykonawcy, a Najemca przyjmuje do wykonania Prace Dodatkowe, w zamian za zapłatę Wynagrodzenia, o którym mowa w art. 2.13.3.

2.13.1. Najemca wykona Prace Dodatkowe w Lokalu na podstawie dokumentacji technicznej uzgodnionej z Wynajmującym. Najemca wykona Prace Dodatkowe w swoim imieniu, na własne ryzyko, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Najemca, jako wykonawca Prac Dodatkowych ma prawo powierzyć ich wykonanie podwykonawcy.

2.13.2. Najemca jest zobowiązany zakończyć wykonywanie Prac Dodatkowych w Lokalu przed Dniem Otwarcia Lokalu i wezwać Wynajmującego do odbioru Prac Dodatkowych. Za datę zakończenia wykonywania Prac Dodatkowych uważa się datę podpisania protokołu odbioru Prac Dodatkowych (zgodnie ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 13**), jednakże w przypadku niepodpisania przez Strony protokołu odbioru Prac Dodatkowych za datę zakończenia wykonywania Prac Dodatkowych i jednocześnie datę ich odbioru przez Wynajmującego uważa się:

a) datę zgłoszenia przez Najemcę Wynajmującemu gotowości do odbioru, ale nigdy później niż Datę Otwarcia Lokalu dla klientów; albo

b) w przypadku uzasadnionych zastrzeżeń Wynajmującego co do wykonania Prac Dodatkowych i usunięcia przez Najemcę usterek – datę zgłoszenia gotowości do odbioru po usunięciu uzgodnionych przez Strony usterek w Pracach Dodatkowych, ale nigdy później niż Datę Otwarcia Lokalu dla klientów.

2.13.3 Za wykonanie Prac Dodatkowych Wynajmujący zapłaci Najemcy wynagrodzenie w zryczałtowanej kwocie **stanowiącej równowartość w złotych polskich kwoty 150,00 (sto pięćdziesiąt i 00/100) EURO netto + VAT** za 1 m² (jeden metr kwadratowy) Rzeczywistej Powierzchni Lokalu („Wynagrodzenie”). Kurs euro Strony przyjmują z dnia poprzedzającego dzień wystawienia faktury. Zapłata Wynagrodzenia Najemcy nastąpi w dwóch ratach na poniższych zasadach:

a) I rata - 50% wartości Wynagrodzenia Najemcy będzie płatna najpóźniej w terminie 7 (siedem) dni po otrzymaniu przez Wynajmującego faktury pro forma. Jeśli w momencie wystawienia faktury pro-forma, o której mowa poniżej, Rzeczywista Powierzchnia Lokalu nie będzie jeszcze znana, wówczas I rata opiewać będzie na kwotę wyliczoną dla Planowanej Powierzchni Lokalu.

W terminie nie późniejszym niż 7 (siedem) dni po Dacie Przekazania i nie wcześniej niż w Dacie Przekazania Lokalu Najemca wystawi i prześle Wynajmującemu fakturę pro-forma obejmującą należność tytułem 50% Wynagrodzenia netto – liczonego odpowiednio dla Rzeczywistej Powierzchni Lokalu jeśli będzie już znana lub liczonego dla Planowanej Powierzchni Lokalu, jeśli Powierzchnia Rzeczywista nie będzie jeszcze znana + VAT, na kwotę zgodnie z art. 4.2. Kwota objęta fakturą pro-forma winna zostać zapłacona Najemcy na jego konto bankowe w terminie nie później niż 7 (siedem) dni po jej otrzymaniu. Po dokonaniu przez Wynajmującego zapłaty należności objętej fakturą pro-forma Najemca w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zapłaty wystawi i prześle Wynajmującemu fakturę zaliczkową na kwotę odpowiadającą kwocie dokonanej zapłaty.

Najemca będzie miał prawo powstrzymać się z wykonaniem Prac Dodatkowych, o ile Wynajmujący nie ureguluje pełnej należności objętej fakturą pro forma, a opóźnienia w realizacji terminów wskazanych w Harmonogramie wynikłe z powyższego powodu będą uważane za zawinione przez Wynajmującego. Ponadto, w przypadku gdy Wynajmujący nie ureguluje pełnej należności objętej fakturą pro forma we wskazanym powyżej terminie i opóźnienie w zapłacie przekroczy 14 dni, Najemca uprawniony będzie do wypowiedzenia niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym po wcześniejszym wezwaniu Wynajmującego na piśmie i wyznaczeniu dodatkowego 7 dniowego terminu i jego bezskutecznym upływie. W takim przypadku zastosowanie znajdzie art. 11.5. Prawo wypowiedzenia Umowy wygasa z chwilą uregulowania przez Wynajmującego pełnej należności objętej fakturą pro forma.

b) II rata - pozostała, nieobjęta I ratą, część Wynagrodzenia Najemcy obliczonego dla Powierzchni Rzeczywistej będzie płatna po wykonaniu wszystkich Prac Dodatkowych i ich odbiorze zgodnie z Umową, po faktycznym dniu otwarcia Lokalu przez Najemcę (rozpoczęcia Działalności przez Najemcę zgodnej z Umową) Dniu Otwarcia Lokalu i na podstawie prawidłowo wystawionej przez Najemcę i doręczonej Wynajmującemu faktury końcowej VAT. Najemca wystawi końcową fakturę VAT opiewającą na kwotę w PLN 100% kwoty Wynagrodzenia wskazanego powyżej w niniejszym punkcie Umowy Najmu zgodnie z art. 4.2. + VAT, pomniejszoną o wartość wpłaconej zaliczki, w terminie do 30 dni licząc od dnia zakończenia Prac Dodatkowych. Wynajmujący dokona zapłaty z tytułu tej faktury VAT w terminie 7 (siedmiu) dni od jej doręczenia.

Strony ustalają, iż dniem zapłaty Wynagrodzenia jest dzień uznania kwotą Wynagrodzenia rachunku bankowego Najemcy.

2.13.6. Z zastrzeżeniem postanowienia objętego zdaniem następnym, Najemca nie ma prawa potrącania jakichkolwiek wierzytelności z wierzytelnościami Wynajmującego, w szczególności wynikającymi z Umowy wierzytelnościami Wynajmującego z tytułu Czynszu. Najemca ma prawo do potrącenia wierzytelności z tytułu Wynagrodzenia za Prace Dodatkowe z wierzytelnościami Wynajmującego o zapłatę Czynszu i wszelkich innych należności, wynikających z niniejszej Umowy Najmu, w przypadku, jeżeli Wynajmujący zalega z zapłatą tego Wynagrodzenia.

2.13.7. Jeśli Wynajmujący nie zapłaci w terminie którejkolwiek z rat Wynagrodzenia (w części lub w całości), będzie zobowiązany do zapłaty odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych.

2.14. Przez cały okres prowadzenia Prac Wykończeniowych Najemcy i Prac Dodatkowych, po uprzednim poinformowaniu Najemcy z 1 (jedno) - dniowym wyprzedzeniem, Wynajmujący ma prawo wstępu do Lokalu w obecności Kierownika Technicznego Najemcy lub osoby przez niego wyznaczonej, w celu przeprowadzania na bieżąco inspekcji prac wykonywanych przez Najemcę.

2.15. Warunki otwarcia Lokalu dla klientów. Najemca otworzy Lokal w Dniu Otwarcia pod następującymi łącznymi warunkami:

- a. łączna powierzchnia lokali, otwartych dla klientów w Dniu Otwarcia wynosi co najmniej 70% (siedemdziesiąt procent) ogólnej powierzchni lokali w Centrum Handlowym przeznaczonych pod wynajem z zastrzeżeniem, iż do powierzchni lokali otwartych zalicza się Lokal Najemcy, a Wynajmujący złoży Najemcy pisemne oświadczenie w tym przedmiocie w terminie nie późniejszym niż 14 (czternaście) dni przed Dniem Otwarcia; i
- b. Wynajmujący wykonał wszystkie przyjęte na siebie zgodnie z niniejszą Umową i jej załącznikami zobowiązania, do jakich wykonania zobowiązany był w okresie pomiędzy Dniem Przejęcia Lokalu a Dniem Otwarcia Lokalu; i
- c. najpóźniej na dzień przed Dniem Otwarcia powierzchnie wspólne Centrum zostaną posprzątane, a wszelkie brudne bądź pyłące prace na częściach wspólnych Centrum zostaną zakończone, a ponadto urządzenia wentylacyjne zostaną uruchomione i odpylone.

W przypadku, gdy którykolwiek z ww. warunków nie zostanie spełniony, Najemca nie będzie zobowiązany do otwarcia Lokalu dla klientów do czasu spełnienia wszystkich warunków i takie opóźnienie będzie uznawane za opóźnienie z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego.

Art. 2a Okres Najmu

2a.1. Umowa Najmu („Umowa” lub „Umowa Najmu”) zostaje zawarta na czas określony, tj. do dnia:

- (i) 28 lutego roku, w którym upłynęło 5 lat od daty otwarcia Lokalu dla klientów – jeżeli otwarcie przypadło w dacie przypadającej w okresie 1 stycznia – 28 lutego; albo
- (ii) 31 lipca roku, w którym upływa 5 lat od daty otwarcia Lokalu dla klientów – jeżeli otwarcie przypadło w dacie przypadającej w okresie 1 marca – 31 lipca; albo
- (iii) **28 lutego roku następującego po roku, w którym upłynęło 5 lat od daty otwarcia Lokalu dla klientów – jeżeli otwarcie przypadło w dacie przypadającej w okresie 1 sierpnia – 31 grudnia,** dalej zwany: „**Pierwszym Okresem Najmu**”. Najemca rozpocznie działalność handlową w Lokalu w

Dniu Otwarcia, z zastrzeżeniem przypadków, w których zgodnie z niniejszą Umową Najmu Najemca jest uprawniony do rozpoczęcia działalności handlowej w Lokalu po tym dniu (w tym w szczególności z zastrzeżeniem postanowień dotyczących Okien Otwarc).

2a.2. Umowa najmu pomiędzy Wynajmującym a Najemcą może podlegać maksymalnie czterokrotnemu przedłużeniu w stosunku do Okresu Najmu wskazanego w pkt. 2a.1, każdorazowo na dalszy czas oznaczony trzech lat, liczonych od dnia zakończenia bieżącego Okresu Najmu („Kolejne Okresy Najmu”), pod warunkiem, że Najemca najpóźniej na 9 (dziewięć) miesięcy przed upływem bieżącego Okresu Najmu, złoży na piśmie oświadczenie o woli przedłużenia niniejszej Umowy Najmu (jako skuteczny termin doręczenia takiego zawiadomienia Strony ustalają fizyczne otrzymanie przez Wynajmującego przedmiotowego zawiadomienia, stąd Strony jako skuteczne doręczenie wykluczają termin nadania pocztowego lub kurierskiego). Najemca nie musi uzasadniać decyzji o przedłużeniu niniejszej Umowy Najmu na kolejny okres, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, ani też uzasadniać decyzji o niezłożeniu oświadczenia dotyczącego takiego przedłużenia. W przypadku złożenia oświadczenia o przedłużeniu niniejszej Umowy Najmu przez Najemcę, Umowa Najmu ulega przedłużeniu na okres powyżej wskazany na warunkach obowiązujących w ostatnim miesiącu bieżącego Okresu Najmu. Dla uniknięcia wątpliwości, Pierwszy Okres Najmu i Kolejne Okresy Najmu, o ile stosunek najmu zostanie przedłużony zgodnie z postanowieniami niniejszego artykułu, będą łącznie stanowiły „Okres Najmu” w rozumieniu niniejszej Umowy.

Art. 3 Czynsz najmu

3.1. Czynsz

Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu z tytułu najmu („Czynsz”), który stanowił będzie wyższą z kwot:

- a. **równowartość w złotych polskich kwoty 8,25 euro** miesięcznie za jeden metr kwadratowy Rzeczywistej Powierzchni Lokalu (z zastrzeżeniem postanowień pkt. 1.2.5.2.), która to kwota zostanie powiększona o należny podatek VAT („Czynsz Podstawowy”).

Począwszy od 1 stycznia każdego roku Okresu Najmu wysokość Czynszu Podstawowego będzie corocznie waloryzowana zgodnie z poniższymi postanowieniami.

Waloryzacja będzie dokonywana w styczniu każdego roku – w oparciu o zmianę (wzrost) zharmonizowanego Wskaźnika Cen Konsumpcyjnych ogłaszanego przez EUROSTAT (Harmonized Index of Consumer Prices – HICP) dla wszystkich krajów członkowskich Unii Europejskiej za poprzedni rok kalendarzowy lub według innego wskaźnika o porównywalnym charakterze, który w przyszłości go zastąpi, ze skutkiem na dzień 1 stycznia, z tym zastrzeżeniem, że kwota waloryzacji nie może przekroczyć 7% rocznie. W celu uniknięcia wątpliwości Strony uzgodniły, że ograniczenia kwoty waloryzacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, ma zastosowanie tylko w pierwszym Okresie Najmu. Ze względu na opóźnioną publikację wartości Indeksu (zwykle luty), do momentu jego publikacji będzie obowiązywać niezmienną stawką Czynszu Podstawowego, zaś za miesiące kiedy Wynajmujący czekał na publikację Indeksu, wystawione zostaną stosowne korekty. Pierwsza waloryzacja zostanie dokonana w styczniu roku kalendarzowego przypadającego po pierwszej rocznicy faktycznego Dnia Otwarcia Lokalu dla klientów. Waloryzacja Czynszu Podstawowego na niniejszych warunkach nie stanowi zmiany Umowy Najmu i nie wymaga zawarcia aneksu przez Strony,

jednak Wynajmujący zobowiązany będzie powiadomić Najemcę o nowej wysokości Czynszu Podstawowego po jego waloryzacji i do czasu uzyskania takowego powiadomienia Najemca zobowiązany będzie płacić Czynsz Podstawowy w dotychczasowej wysokości. Jednocześnie w związku z niniejszą klauzulą waloryzacyjną, Wynajmujący oświadcza, iż zrzeka się korzystania z możliwości podwyższenia Czynszu w oparciu o art. 685¹ k.c. i nie może podwyższyć Czynszu wypowiadając dotychczasową jego wysokość. Wynajmujący jest zobowiązany do powiadomienia Najemcy o ewentualnej waloryzacji Czynszu Podstawowego w terminie nie późniejszym niż do dnia 30 kwietnia w roku, w którym Czynsz Podstawowy jest waloryzowany. W tym terminie Wynajmujący jest również zobowiązany do wystawienia faktury z tytułu różnicy pomiędzy Czynszem Podstawowym zapłaconym w okresie od dnia 1 stycznia w roku, w którym następuje waloryzacja, do dnia dostarczenia zawiadomienia o zwaloryzowanym Czynszu Podstawowym. W przypadku deflacji Czynsz Podstawowy nie ulega zmianie;

lub

- b. czynsz od obrotu, który wynosił będzie 7% (siedem procent) Obrotu netto Najemcy w danym roku kalendarzowym, zgodnie z definicją Obrotu w punkcie 3.2.1., która to kwota powiększona będzie o należny podatek VAT („**Czynsz od Obrotu**”). Czynsz od Obrotu płatny będzie na podstawie wyliczenia dokonanego przez Wynajmującego w oparciu o dostarczane przez Najemcę w terminie wskazanym w pkt. 3.2.2 roczne oświadczenie o Obrocie uzyskanym w poprzednim roku kalendarzowym. Czynsz od Obrotu będzie rozliczany w stosunku rocznym (po zakończeniu każdego roku kalendarzowego).

Strony postanawiają, iż Czynsz należny będzie od faktycznego Dnia Otwarcia Lokalu (tj. Czynsz Podstawowy będzie płatny począwszy od faktycznego Dnia Otwarcia Lokalu). W okresie od faktycznej Daty Przekazania Lokalu do faktycznego Dnia Otwarcia, Najemca będzie ponosił jedynie koszty zużycia mediów w Lokalu, rozliczane według odczytów liczników zainstalowanych w Lokalu.

3.2. Czynsz od Obrotu

3.2.1. Przez „Obrót” na potrzeby niniejszej Umowy Strony rozumieją kwotę netto (tj. bez należnego podatku VAT) uzyskaną ze sprzedaży przez Najemcę w Lokalu wszelkich produktów, dóbr i usług, którą Najemca, jako podatnik VAT, zobowiązany jest wykazać i ewidencjonować na kasach fiskalnych z tytułu działalności prowadzonej w Lokalu. Obrót obejmuje również sprzedaż na kredyt.

W takim przypadku, wysokość przychodu z tego tytułu odpowiadać będzie wartości sprzedaży zrealizowanej w dniu przyznania kredytu. Do Obrotu nie są zaliczane lub będą od niego odliczane, w przypadku, gdyby zostały ujęte w Obrocie, wszelkie rabaty, obniżki, zwroty cen, zwroty anulowanych dostaw, dokonane w ramach normalnych operacji handlowych między Najemcą i jego klientami lub kontrahentami, z tytułu zwrotu lub wymiany towarów. Do Obrotu nie będą zaliczane przychody z tytułu promocji lub crosspromocji. Przez promocję lub/i crosspromocję Strony zgodnie rozumieją wszelką odpłatną lub nieodpłatną działalność marketingową, promocyjną, wizerunkową, skierowaną do klientów i osób odwiedzających salony Najemcy a polegającą w szczególności na prezentacji, popularyzacji, umocnieniu wizerunku innych przedsiębiorców, ich produktów, usług, znaków towarowych, dokonywaną poprzez obecnie znane i nowo pojawiające się środki przekazu takie jak: prezentację lub/i udostępnianie ulotek, innych materiałów reklamowych, prezentację materiałów promocyjnych lub/i wizerunkowych na ekranach telewizorów, rzutników, akceptację wydawanych znaków legitymacyjnych, współudział lub współorganizowanie programów lojalnościowych albo

podobnych. Do Obrotu nie zalicza się kwot zapłaconych przez klienta następnie zwróconych klientowi w związku ze zwrotem towaru przez klienta, bądź w związku z uznaną reklamacją złożoną przez klienta. Do Obrotu nie zalicza się również przychodów nie ewidencjonowanych na kasie fiskalnej, a uzyskanych przez Najemcę od przedsiębiorców, na podstawie umów o świadczenie usług promocyjnych w ramach sieci sklepów Najemcy. Do Obrotu nie zalicza się sprzedaży prowadzonej przez Internet za pośrednictwem sklepu internetowego Najemcy (za wyjątkiem sprzedaży rejestrowanej na kasach fiskalnych w Lokalu).

Dla celów niniejszego Artykułu 3 pojęcie Najemcy oznaczać będzie również podnajemcę lub jakiegokolwiek inny podmiot, któremu Najemca użyczył Lokal do bezpłatnego używania w celu prowadzenia działalności w Lokalu lub w jego części w okresie najmu.

Najemca zobowiązuje się, że przez cały okres najmu będzie korzystał na terenie Lokalu z kas fiskalnych w celu dokładnego rejestrowania kwot obrotu. Najemca nie będzie wykorzystywał na terenie Lokalu żadnych innych urządzeń, takich jak automaty do sprzedaży lub podobnych urządzeń działających na monety lub żetony, jeżeli takie urządzenia uniemożliwiają rejestrowanie sprzedaży.

3.2.2. Celem ustalenia Czynszu od Obrotu, Najemca zobowiązany jest do dostarczania w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty końca roku kalendarzowego poświadczanego przez główną księgową lub biegłego rewidenta oświadczenia o Obrocie uzyskanym w poprzednim roku kalendarzowym wg. wyboru Najemcy – w wersji pisemnej lub w wersji elektronicznej na adres internetowy: magdalena.oslowska@bpro.pl - co będzie w stosunkach między stronami zrównane z dostarczeniem tego oświadczenia w wersji pisemnej, a skuteczne doręczenie tego oświadczenia w formie elektronicznej zwalnia Najemcę z obowiązku dostarczenia tego oświadczenia w formie pisemnej.

W przypadku opóźnienia Najemcy w dostarczeniu rocznego raportu o Obrocie, po bezskutecznym upływie dodatkowego 15-dniowego terminu na dostarczenie rocznego raportu o Obrocie wyznaczonego Najemcy na piśmie, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości równoważności w polskich złotych 1000 EUR (tysiąc Euro) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia licząc od dnia bezskutecznego upływu wskazanego powyżej dodatkowego terminu.

Wynajmujący zobowiązany będzie zachować w poufności dane dotyczące Obrotu Najemcy – art. 15.8 stosuje się odpowiednio.

Ponadto, Najemca będzie zobowiązany do 5 tego dnia każdego miesiąca do dostarczania miesięcznego raportu o Obrocie zgodnie ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 14** do Umowy, na adres e-mailowy Wynajmującego, wskazanego powyżej.

3.2.3. W terminie najpóźniej 30 dni od daty doręczenia Wynajmującemu rocznego raportu o Obrocie Najemcy, Wynajmujący zobowiązany będzie dokonać rozliczenia, polegającego na porównaniu kwoty stanowiącej wskazany w art. 3.1.b) procent Obrotu w danym roku kalendarzowym i sumy miesięcznych Czyszców Podstawowych netto oraz sumy Opłat na Koszty Wspólne netto należnych w tym samym roku kalendarzowym. Jeżeli kwota stanowiąca wskazany w art. 3.1.b) procent Obrotu w danym roku kalendarzowym będzie wyższa niż suma miesięcznych Czyszców Podstawowych netto oraz suma Opłat na Koszty Wspólne należnych w tym samym roku kalendarzowym, to Najemca będzie zobowiązany do zapłaty różnicy pomiędzy powyżej opisanymi wartościami w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Najemcy faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.

3.2.4. Wynajmujący może nie częściej niż raz w roku przeprowadzić audyt dokumentacji Najemcy dotyczącej Obrotu Najemcy w celu weryfikacji danych wskazanych w rocznym raporcie o Obrocie. Najemca oświadcza, że dokumentację taką będzie przechowywać w wybranym przez Najemcę miejscu na terenie Polski przez czas wymagany przez przepisy podatkowe (do czasu przedawnienia zobowiązań podatkowych). Wynajmujący zobowiązuje się zawiadomić Najemcę na co najmniej 14 (czternaście) dni naprzód o planowanym badaniu dokumentacji. Wynajmujący zobowiązany będzie zachować w tajemnicy wszelkie informacje uzyskane w trakcie prowadzenia czynności audytu. Ponadto, wszystkie osoby fizyczne uczestniczące w wykonywaniu czynności audytu zobowiązane będą do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji, z którymi zapoznają się w trakcie wykonywania czynności audytu i przed przystąpieniem do czynności audytu zobowiązane będą złożyć pisemne zobowiązanie do zachowania poufności. Jeżeli czynności audytu ujawnią, że faktyczny Obrót Najemcy za dany rok kalendarzowy był wyższy niż Obrót przez Najemcę zadeklarowany, wówczas Wynajmujący będzie uprawniony do żądania dopłaty Czynszu od Obrotu przez Najemcę za dany rok kalendarzowy (tj. zapłaty różnicy pomiędzy należnym Czynszem od Obrotu a Czynszem od Obrotu obliczonym zgodnie z zaniżonymi danymi o Obrocie Najemcy) wraz z należnymi od powyższej kwoty różnicy odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od dnia wymagalności Czynszu od Obrotu. Gdyby w wyniku czynności audytu ujawnione zostało, że rzeczywisty roczny Obrót Najemcy był wyższy o co najmniej 2% (dwa procent) niż Obrót zadeklarowany przez Najemcę, wówczas Wynajmujący będzie uprawniony także do żądania zwrotu kosztów przeprowadzenia audytu Obrotu Najemcy.

3.3. Obniżka Czynszu – komercjalizacja Centrum Handlowego

Najemca ma prawo do obniżki Czynszu w sposób opisany poniżej w przypadkach niewłaściwej komercjalizacji Centrum Handlowego.

3.3.1. Wynajmujący udzieli Najemcy obniżki Czynszu Podstawowego, Czynszu od Obrotu oraz Opłaty na Koszty Wspólne w sposób opisany poniżej w przypadku niewłaściwej komercjalizacji Centrum. Poprzez pojęcie „**niewłaściwej komercjalizacji Centrum**” Strony zgodnie rozumieją stan, w którym łączna powierzchnia lokali, w których prowadzona jest sprzedaż dla klientów lub świadczone są usługi, w stosunku powierzchni lokali przeznaczonych do wynajęcia w Centrum Handlowym, wliczając powierzchnię zajmowaną przez Najemcę, spada poniżej dopuszczalnego przez Strony progu wskazanego poniżej. Przy zaistnieniu powyższej sytuacji dotyczącej komercjalizacji Czynsz (Czynsz Podstawowy i stawka Czynszu od Obrotu oraz Opłata na Koszty Wspólne) ulega obniżeniu, począwszy od dnia następującego po wystąpieniu niewłaściwej komercjalizacji Centrum Handlowego, w następujący sposób:

a/ w przypadku, gdy łączna powierzchnia lokali otwartych dla klientów spadnie poniżej 70% (siedemdziesiąt procent) ogólnej powierzchni lokali przeznaczonych do wynajęcia w Centrum Handlowym Czynsz Podstawowy, stawka Czynszu od Obrotu oraz Opłata na Koszty Wspólne ulega obniżeniu o 50% (pięćdziesiąt procent).

Obniżka, o której mowa w lit a/ powyżej, będzie obowiązywać od dnia zaistnienia naruszenia do czasu usunięcia przez Wynajmującego przesłanki do zastosowania obniżki.

3.3.2. W przypadku, gdy powierzchnia lokali w Centrum otwartych i prowadzących sprzedaż dla klientów spadła poniżej 70% (siedemdziesiąt procent) ogólnej powierzchni lokali w Centrum Handlowym przeznaczonych na wynajem wliczając powierzchnię zajmowaną przez Najemcę, i stan ten utrzymuje się przez okres co najmniej 6 (sześciu) następujących po sobie miesięcy, po dodatkowym

wezwanie Wynajmującego do usunięcia naruszenia i wyznaczeniu terminu 14 dni na doprowadzenie Komerccjalizacji do poziomu nie niższego niż 70%, Najemca będzie miał prawo wypowiedzenia Umowy. W takim przypadku zastosowanie znajdzie art. 11.5.). Lokale, w których działalność została wstrzymana na okres nie dłuższy niż 14 dni w celu przeprowadzenia remanentu, prac remontowych lub liftingu lokalu, itp. a także lokale, w których następuje zmiana najemców i czynności z tym związane trwają przez okres nie dłuższy niż 45 dni, będą traktowane w tych okresach jako lokale otwarte dla klientów. Powyższe lokale będą traktowane jako zamknięte dla klientów wraz z upływem powyższych terminów, w zależności od przypadku, i dopiero od tego momentu będą brane pod uwagę przy ustaleniu przesłanek upływu powyższego terminu i prawa Najemcy do wypowiedzenia.

3.3.3. Na każde pisemne żądanie Najemcy, które może być wystosowane nie częściej niż raz na 1 miesiąc Wynajmujący (w terminie do 14 dni od otrzymania żądania) ma obowiązek przedstawić Najemcy szczegółowy plan (stan) komercjalizacji i Centrum Handlowego z uwzględnieniem powierzchni lokali przeznaczonych na wynajem w Centrum oraz powierzchni lokali, w których faktycznie prowadzona jest sprzedaż dla klientów lub świadczone są usługi, na zasadach określonych w art. 10.9, który stosuje się odpowiednio.

3.4. Obniżka Czynszu – Celowo pominięto.

3.5. Zdarność do Użytku

Lokal uważa się za zdalny do umówionego użytku w rozumieniu niniejszej Umowy jeżeli Najemca jest w stanie prowadzić w nim codzienną działalność gospodarczą, zgodnie z jego przeznaczeniem w ramach Umowy Najmu, z przepisami prawa, w tym standardami właściwego użytkowania oraz standardami Najemcy. **W rozumieniu niniejszej Umowy** Lokal jest uznawany za niezdatny do użytku („**Lokal Niezdalny do Użytku**”) w przypadkach wymienionych poniżej.

3.5.1. W celu uniknięcia wątpliwości, podstawowe standardy Najemcy to w szczególności bezpieczeństwo osób znajdujących się w Lokalu, godne warunki pracy osób zatrudnianych przez Najemcę, wysoka jakość obsługi klientów oraz estetyczny i atrakcyjny wygląd lokali Najemcy, co niniejszym Wynajmujący akceptuje. W celu uniknięcia wątpliwości utrudnienia w prowadzeniu działalności przez Najemcę związane z koniecznością przestrzegania reżimu sanitarnego wynikające ze stanu epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego COVID-19, nie będą uznawane za naruszające standardy Najemcy i nie stanowią przesłanki do uznania, że Lokal jest Niezdalny do Użytku w całości lub w części.

Lokal jest uznawany za niezdatny do użytku („**Lokal Niezdalny do Użytku**”) w przypadku, gdy Lokal nie spełnia standardów Najemcy, tj. w przypadku (1) wystąpienia okoliczności, które realnie i obiektywnie zagrażają życiu i zdrowiu osób obecnych w Lokalu lub znalazłyby odzwierciedlenie w decyzji odpowiednich organów administracji, w szczególności skutkujących zamknięciem Centrum Handlowego lub jego części lub Lokalu lub jego części (2) uniemożliwienia lub istotnego utrudnienia dostępu do Lokalu dla pracowników Najemcy lub klientów; (3) uniemożliwienia lub istotnego utrudnienia dostaw do Lokalu; (4) braku dostawy któregośkolwiek z mediów do Lokalu lub niezachowania parametrów przyłączy mediów, wskazanych w załącznikach do umowy; (5) zalania Lokalu lub jego części, w tym zawilgocenia w Lokalu lub jego części w sposób uniemożliwiający prowadzenie działalności w Lokalu; (6) prowadzenia prac Wynajmującego w Lokalu lub w częściach bezpośrednio sąsiadujących z Lokalem bez zgody Najemcy w godzinach otwarcia Centrum; (7) stwierdzenia wykonania lub zainstalowania któregośkolwiek z urządzeń, instalacji lub elementów

budowlanych przez Wynajmującego w Lokalu niezgodnie ze stosownymi przepisami prawa lub w przypadku niespełniania powszechnie obowiązujących norm lub wymagań technicznych określonych dla danego typu urządzenia, instalacji lub elementu, z zastrzeżeniem iż wymienione sytuacje będą powodowały niemożność prowadzenia działalności przez Najemcę lub istotnie ją utrudniać; (8) zapylenia powietrza w sposób powodujący zniszczenie towaru w Lokalu lub przekroczenie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy.

3.5.2. W każdym przypadku, gdy Lokal jest Niezdatny do Użytku z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, niezależnych od Najemcy, przez co najmniej 2 (dwie) godziny w godzinach otwarcia Lokalu jednego dnia, Najemca jest uprawniony do zamknięcia Lokalu przez okres trwania Niezdatności do Użytku. Najemca jest zobowiązany do poinformowania Wynajmującego o zaistniałej sytuacji, jednak Najemca po upływie 2 (dwóch) godzin jest zwolniony z obowiązku płacenia Czynszu za każdy dzień zamknięcia Lokalu z ww. powodu, w którym wystąpiła wyżej opisana okoliczność, począwszy od dnia w którym Najemca poinformował Wynajmującego o zamknięciu Lokalu. W celu uniknięcia wątpliwości, Lokal uznaje się również za Niezdatny do Użytku w przypadku, gdy Centrum Handlowe, w tym Lokal, zostanie zamknięte wskutek działania określonych organów administracji publicznej, służb lub instytucji (Policja, Sanepid, nadzór budowlany itd.) lub na podstawie aktów prawnych lub decyzji organów publicznych, o ile którekolwiek z powyższych nie nastąpi z przyczyn leżących po stronie Najemcy. Strony uzgodniły, że jeżeli na skutek wprowadzenia powszechnie obowiązującymi przepisami prawa lub decyzjami organów administracji publicznej zakazu prowadzenia działalności (tzw. lockdown) z powodu epidemii wywołanej przez wirus SARS-CoV-2, jeśli Najemca zostanie tym zakazem objęty i nie będzie mógł z tego powodu prowadzić działalności w Lokalu i nie będzie jej prowadził, wówczas Okres Najmu ulega przedłużeniu o okres równy liczbie dni obowiązywania zakazu prowadzenia działalności przez Najemcę (np. gdy zakaz trwał 16 dni Okres Najmu ulega automatycznie przedłużeniu o 16 dni).

3.5.3. Celowo usunięto.

3.5.4. Celowo usunięto.

3.5.6. Celowo usunięto.

3.7. Koszty Wspólne.

Opłaty na poczet udziału Najemcy w Kosztach Wspólnych Centrum Handlowego będą naliczane Najemcy według zryczałtowanej stawki wynoszącej w skali miesiąca **8,00 PLN** (słownie: osiem złotych 00/100) za jeden metr kwadratowy Powierzchni Rzeczywistej Lokalu, która to kwota powiększona będzie o należny podatek VAT.

Ryczałtowa kwota przewidziana powyżej będzie indeksowana zgodnie z tymi samymi warunkami, co Czynsz Podstawowy, określonymi w Umowie Najmu, z tym że zamiast indeksu HICP stosuje się średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Główny Urząd Statystyczny dla Polski oraz z wyłączeniem postanowień dotyczących maksymalnego poziomu waloryzacji, które nie znajdują zastosowania względem Opłaty na Koszty Wspólne.

Dla uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że ilekroć w Umowie Najmu jest mowa o opłacie na Koszty Wspólne Centrum Handlowego, należy przez nią rozumieć ryczałtową opłatę, o której mowa powyżej.



Wynajmujący oświadcza, że jako profesjonalista prawidłowo oszacował wysokość Opłaty na Koszty Wspólne Centrum Handlowego oraz wszelkie ryzyka z tym związane, w związku z czym w celu uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie ustalają, iż jakiegokolwiek zmiany cen, taryf, stawek Kosztów Wspólnych lub Kosztów Marketingowych Centrum Handlowego, nie mają i nie będą miały wpływu na wysokość Opłaty na Koszty Wspólne i Najemca nie będzie zobowiązany do dokonywania żadnych płatności tytułem rozliczenia rzeczywistych wydatków poniesionych przez Wynajmującego na poczet Kosztów Wspólnych. W kwestii zmian wysokości Opłaty na Koszty Wspólne zastosowanie znajdzie jedynie punkt 3.1. Umowy Najmu w zakresie, w jakim odnosi się do waloryzacji Czynszu Podstawowego, z wyłączeniem postanowień dotyczących maksymalnego poziomu waloryzacji, które nie znajdują zastosowania względem Opłaty na Koszty Wspólne.

3.7.1. Najemca nie jest uprawniony do przeprowadzenia audytu dokumentacji Wynajmującego dotyczącej rzeczywiście ponoszonych wydatków na poczet Kosztów Wspólnych.

3.8. Opłaty Indywidualne. Niezależnie od obowiązku uiszczania Czynszu, Najemca pokrywać będzie koszty dostawy mediów do Lokalu, tj. koszty mediów zużytych indywidualnie przez Najemcę w Lokalu („Opłaty Indywidualne”).

3.8.1. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia Opłat Indywidualnych w wysokości wynikającej ze wskazań podliczników zainstalowanych w Lokalu. Podliczniki w Lokalu zostaną zainstalowane na koszt Wynajmującego. W przypadku gdy montaż podliczników nie jest możliwy (dla systemu wentylacji i klimatyzacji), naliczana będzie odpłatność odpowiadająca stosunkowi powierzchni Lokalu do łącznej powierzchni najmu w Centrum.

3.8.2. Celowo pominięto.

3.8.2.1. W okresie, w którym na terenie Centrum dystrybucją energii elektrycznej nie będzie zajmował się operator systemu dystrybucyjnego (w rozumieniu Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne Dz.U.2018.755, dalej „OSD”) rozliczenie energii elektrycznej odbywać się będzie na podstawie refaktur wystawianych przez Wynajmującego. Refaktury wystawiane będą przez Wynajmującego na podstawie kosztów wynikających bezpośrednio z faktur za zakup energii elektrycznej od dostawców, przy czym Wynajmujący nie jest uprawniony do naliczania jakichkolwiek dodatkowych opłat, taryf lub marży (refakturowane jako średnia ważona kosztów zakupu energii elektrycznej od dostawców) (refakturowane jako średnia ważona kosztów dystrybucji) w oparciu o wskazania licznika zużycia energii elektrycznej przypisanego do Lokalu.

3.8.3. Opłaty Indywidualne będą rozliczane bądź bezpośrednio z dostawcami tych mediów lub usług jeśli Najemca posiada bezpośrednie umowy z dostawcami, bądź będą zwracane Wynajmującemu na podstawie wskazań podliczników zainstalowanych w Lokalu (lub dla Lokalu) jeśli Najemca korzystać będzie z mediów dostarczanych za pośrednictwem Wynajmującego. W przypadku rozliczania Opłat Indywidualnych za pośrednictwem Wynajmującego, Wynajmujący będzie płacił związane z tym koszty bezpośrednio odpowiednim dostawcom usług. Wynajmujący, po otrzymaniu faktury od dostawcy mediów, z którymi Najemca nie zawarł umowy, wystawi na Najemcę refakturę, zgodnie ze wskazaniami podliczników. Refaktura będzie płatna w terminie 14 (czternastu) dni od dnia dostarczenia takiej refaktury Najemcy. W przypadku dokonania przez dostawców mediów korekty wystawionych faktur, w rezultacie okresowego odczytu podliczników, Wynajmujący niezwłocznie dokona odpowiedniej korekty refaktur wystawionych Najemcy. Wynajmujący nie jest uprawniony do naliczania

jakichkolwiek dodatkowych opłat, taryf lub marży wynikających z faktu pośredniczenia w dostarczaniu i rozliczaniu kosztów Opłat Indywidualnych. Opłaty Indywidualne będą należne począwszy od dnia przejścia Lokalu przez Najemcę (od faktycznej Daty Przekazania).

3.8.4. Celowo pominięto.

3.8.5. W przypadku naruszenia postanowień punktu 3.8.3 Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną w wysokości 2 (dwu) – krotności nienależnie naliczonych dodatkowych opłat, taryf lub marży z tytułu dostawy mediów.

3.8.6. Nie częściej niż raz w roku Najemca będzie uprawniony do przeprowadzenia audytu dokumentacji Wynajmującego dotyczącej rzeczywiście poniesionych przez Wynajmującego wydatków na poczet kosztów mediów dostarczanych za pośrednictwem Wynajmującego zużytych przez Najemcę w Lokalu. Jeżeli czynności audytu ujawnią, że faktyczny koszt zużycia mediów w Lokalu przez Najemcę był niższy niż wynikający z refaktur za tożsamy okres wystawionych przez Wynajmującego, Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną w wysokości 2 (dwu) – krotności nienależnie uwzględnionych w refakturach opłat z tytułu dostawy mediów.

Art. 4 Zasady płatności

4.1. Czynsz oraz wszelkie inne kwoty należne na podstawie niniejszej Umowy Najmu zostały podane bez podatku od towarów i usług, tzw. VAT. W związku z tym, Strony zobowiązują się wzajemnie wobec siebie dokonywać zapłaty kwot należnych zgodnie z niniejszą Umową powiększonych o kwotę należnego od nich podatku od towarów i usług, tzw. VAT (jeżeli tak wynika z obowiązujących przepisów prawa) lub zastępującego go podatku, według stawki obowiązującej zgodnie z prawem.

4.2. Wszelkie kwoty opisane w Umowie będą płatne w złotych aż do dnia przyjęcia Polski do tzw. „strefy euro”. Wszelkie kwoty podane w Umowie jako równowartość w złotych polskich odpowiedniej kwoty podanej w Euro zostaną przeliczone na polskie złote według średniego kursu wymiany EURO ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski i obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień wystawienia faktury VAT lub innego dokumentu stanowiącego podstawę płatności.

4.3. Jeżeli niniejsza Umowa Najmu nie stanowi inaczej to wszelkie płatności należne Wynajmującemu będą dokonywane w terminie 14 (czternastu) dni od dnia dostarczenia Najemcy faktury lub innego dokumentu księgowego.

4.4. Wszelkie opłaty i świadczenia, jakie Najemca płaci Wynajmującemu zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy Najmu są związane z najmem Lokalu stanowiącym przedmiot Umowy Najmu i stanowią należności czynszowe (element kalkulacji czynszu) bez względu na ich nazwę i faktyczne przeznaczenie.

4.5. Najemca oświadcza, że nie akceptuje przesyłania i nie wyraża zgody na otrzymywanie faktur w formie elektronicznej. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania i przesyłania na rzecz Najemcy wyłącznie faktur w formie papierowej. Zapłata należności będzie następowała wyłącznie na podstawie doręczonej Najemcy faktury w formie papierowej. Strony zgodnie postanawiają, iż przesłanie przez Wynajmującego na rzecz Najemcy faktury w formie elektronicznej z pominięciem formy papierowej nie powoduje rozpoczęcia biegu terminu zapłaty należności wynikającej z tej faktury.

4.6. Czynsz ustalony w art. 3.1 pkt a) i b) płatny będzie miesięcznie z góry.

Art. 5 Zabezpieczenie wykonania zobowiązań Stron

5.1. Zabezpieczeniem zapłaty wszelkich zobowiązań pieniężnych Wynajmującemu zgodnie z niniejszą Umową jest oświadczenie Najemcy złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji wprost z tego aktu notarialnego (na podstawie art. 777 § 1 punkt 5 kodeksu postępowania cywilnego) do kwoty 3 (trzy) - miesięcznego Czynszu Podstawowego oraz Opłaty na Koszty Wspólne wraz z podatkiem VAT. Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi najpóźniej w terminie 60 dni od daty zakończenia Okresu Najmu. Zdarzeniem warunkującym prowadzenie egzekucji będzie wezwanie Najemcy przez Wynajmującego do zapłaty zaległości i wyznaczenie Najemcy dodatkowego terminu 7 - (siedem) dni na dokonanie płatności, przy czym dowodem na ziszczenie się tego zdarzenia będzie potwierdzenie nadania na adres Najemcy wezwania do zapłaty listem poleconym lub przesyłką kurierską.

5.2. Ponadto Najemca podda się dobrowolnej egzekucji na podstawie art. 777 §1 punkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, co do zwrotu Lokalu.

5.3. Akt notarialny zawierający oświadczenia Najemcy, o których mowa w art. 5.1 i 5.2 Najemca przekaże Wynajmującemu w terminie do dnia Odbioru Lokalu. Akt notarialny zawierający oświadczenia Najemcy, o których mowa w art. 5.1 i 5.2 powinien być co do zasady zgodny ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 9**, przy czym Strony akceptują fakt, że ostateczna treść i sposób sformułowania oświadczeń Najemcy może nieznacznie odbiegać od przyjętego wzoru. Wypis aktu notarialnego zawierającego poddanie się egzekucji zgodnie z ustaleniami art. 5.1 oraz 5.2. powyżej Najemca zobowiązuje się dostarczyć w terminie nie później niż w faktycznej Dacie Przekazania Lokalu.

Art. 6 Ubezpieczenia

6.1. Najemca zobowiązany jest do posiadania od faktycznej Daty Przekazania Lokalu przez cały Okres trwania Umowy najmu polisy ubezpieczeniowej obejmującej ubezpieczenie mienia Najemcy w Lokalu i ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej do kwoty nie niższej niż 1.000.000 zł za szkody wyrządzone przez Najemcę osobom trzecim za wszelkie szkody materialne i niematerialne, za jakie mógłby ponosić odpowiedzialność oraz szkody wyrządzone w Lokalu z tym zastrzeżeniem, że w okresie od Daty Przekazania Lokalu do Dnia Otwarcia Lokalu dla klientów ubezpieczenie obejmujące odpowiedzialność cywilną oraz mienie w Lokalu będzie posiadał bądź Najemca, bądź prowadzący Prace Wykończeniowe Najemcy generalny wykonawca robót Najemcy, przy czym minimalna suma ubezpieczenia OC Generalnego Wykonawcy wynosić będzie 1.000.000 zł.

6.2. Wynajmujący ubezpieczy budynek Centrum w jednym lub w kilku towarzystwach ubezpieczeniowych powszechnie uznawanych za wypłacalne, od ryzyka pożaru, zalania, wybuchu i innych ryzyk standardowo przyjętych dla Centrów Handlowych, do kwoty równej co najmniej wartości odtworzeniowej Centrum. Ponadto Wynajmujący posiadać będzie ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej, jaką ponosi jako właściciel budynku Centrum i Nieruchomości oraz od odpowiedzialności za wszelkie szkody materialne i niematerialne, za jakie mógłby ponosić odpowiedzialność.

Art.7 Prawa i Obowiązki Najemcy, korzystanie z Lokalu

7.1. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia działalności w Lokalu we własnym imieniu i na własny rachunek w zakresie opisanym w niniejszej Umowie. Najemca będzie wykorzystywał Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.

7.2. Najemca uprawniony jest do oznakowania Lokalu poprzez umieszczenie logotypu z nazwą brandu Najemcy na elewacji nad witryną. Logotyp Najemcy nad witryną Lokalu będzie umieszczony zgodnie

ze standardami typowymi dla sieci Najemcy, z uwzględnieniem wymogów technicznych Centrum i przepisów prawa, w szczególności postanowień uchwały krajobrazowej miasta Bielsko - Biała, **Załącznikiem 7** oraz w ramach Czynszu najmu (tj. bez dodatkowych opłat). Wyłącza się możliwość umieszczania Logotypu Najemcy na witrynie. Najemca ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów prawa miejscowego, w tym w/w uchwały krajobrazowej. Niezależnie od powyższego, projekt logo Najemcy na fasadzie nad wejściem do Lokalu i na fasadzie Centrum Handlowego oraz na pylonie wymaga zatwierdzenia przez Wynajmującego wraz z projektem Lokalu, na zasadach wynikających z Załącznika Technicznego.

7.3. Zgodnie ze standardami Najemcy, Najemca będzie miał prawo, w ramach Czynszu najmu (bez dodatkowych opłat), umieścić na fasadzie Centrum Handlowego w ilości i miejscach oznaczonych w **Załączniku nr 7A** (Fasady Centrum wraz z lokalizacją logo Najemcy) kasetony z nazwą brandu Najemcy. Najemca będzie miał prawo, w ramach Czynszu najmu (bez dodatkowych opłat), umieścić na pylonie w ilości i miejscach oznaczonych w **Załączniku nr 7B** (Pylon wraz z lokalizacją logo Najemcy) logotyp z nazwą brandu Najemcy w formie liter przestrzennych.

7.3.1. W przypadku, gdyby Wynajmujący udostępniał nowe powierzchnie reklamowe na fasadzie Centrum lub dokonywał jakichkolwiek zmian w rozmieszczeniu logotypów na fasadzie Centrum (dodawał nowe lub dokonywał zmian rozmiaru bądź lokalizacji istniejących) w stosunku do rozmieszczenia wskazanego w **Załączniku nr 7**, Wynajmujący gwarantuje Najemcy:

Podkonstrukcję dla kasetonów Najemcy oraz doprowadzenie instalacji elektrycznej wraz z zainstalowaniem podlicznika wykona Wynajmujący na swój koszt. Najemca ponosił będzie koszty energii elektrycznej zużytej do podświetlania kasetonu/-ów, według wskazań zainstalowanego podlicznika. Wynajmujący na swój koszt uzyska wszelkie pozwolenia i decyzje konieczne do umieszczenia reklamy Najemcy na fasadzie Centrum.

7.3.2. Celowo pominięto.

7.3.3. Celowo usunięto.

7.3.4. Celowo usunięto.

7.4. Wszelkie zmiany sposobu lub zakresu wykorzystania Lokalu wymagają pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego. Niezależnie od powyższego zgoda Wynajmującego na zmianę nazwy, pod którą funkcjonuje Lokal, nie będzie konieczna w przypadku, gdy nastąpi zmiana nazwy sklepów w ponad połowie sieci działającej w Polsce pod nazwą wskazaną w pkt. 1.2.1 Umowy. Ponadto zgoda Wynajmującego nie będzie konieczna, jeżeli Najemca dokona jedynie zmiany wyglądu (liftingu) znaku towarowego i logo Najemcy. Najemca może też bez zgody Wynajmującego, jednak po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego, zmienić brand, pod którym prowadzona jest działalność w Lokalu na inny dowolny brand z portfolio Najemcy, istniejący na dzień zawarcia niniejszej Umowy. Wynajmujący przyjmuje do wiadomości, że zakres towarów oferowanych do sprzedaży w sieci sklepów Najemcy prowadzonych pod marką wskazaną w pkt. 1.2.1 Umowy może się zmieniać w czasie i takie zmiany asortymentu oferowanego do sprzedaży w Lokalu nie będą uważane za zmianę sposobu lub zakresu wykorzystania Lokalu, przy czym Najemca zobowiązuje się że:

- a) artykuły drogerijne nie przekroczą 15 % jego asortymentu sprzedaży w Przedmiocie Najmu,
- b) nie będzie prowadził sprzedaży artykułów spożywczych (w tym wyrobów alkoholowych) na ponad 150 mkw. powierzchni Przedmiotu Najmu,

- c) artykuły przemysłowe, AGD, RTV, artykuły multimedialne i telefony wraz z akcesoriami nie przekroczą 15 % jego asortymentu sprzedaży w Przedmiocie Najmu,
- d) artykuły sportowe i turystyczne, w szczególności odzież, obuwie, sprzęt i akcesoria sportowe nie przekroczą 15 % jego asortymentu sprzedaży w Przedmiocie Najmu oraz 50 % powierzchni sprzedaży w Przedmiocie Najmu.

7.5. Wszelkie zgody, koncesje, bądź inne dokumenty wymagane do prowadzenia działalności przez Najemcę, zobowiązany jest uzyskać Najemca, na swój wyłączny koszt i odpowiedzialność. W celu uniknięcia wątpliwości jakie mogłyby powstać na tle stosowania niniejszej Umowy, Strony zgodnie ustalają, że obowiązek uzyskania przez Najemcę zezwoleń dotyczy ewentualnych koncesji lub wpisu do rejestru działalności regulowanej, zgodnie z ustawą o swobodzie działalności gospodarczej. Obowiązek ten nie dotyczy jednak zezwoleń i pozwoleń określonych w prawie budowlanym, a związanych z budową i eksploatacją Lokalu. Wynajmujący zobowiązuje się do uzyskania dla Lokalu, na swój koszt, wszelkich decyzji administracyjnych związanych z budową i wykończeniem Lokalu niezbędnych do prowadzenia Prac Wykończeniowych Najemcy i Prac Dodatkowych w Lokalu, mających na celu przystosowanie Lokalu do planowanej działalności Najemcy, o ile będzie to konieczne zgodnie z wymogami obowiązującego prawa. Wynajmujący będzie także zobowiązany do uzyskania ww. decyzji (lub dokonania odpowiednich zgłoszeń prac budowlanych), jeśli będą one konieczne zgodnie z postanowieniami obowiązującego prawa, dla prac Najemcy, jakie mogą być prowadzone w Lokalu po Dacie Otwarcia Lokalu. Najemca zobowiązany będzie dostarczyć Wynajmującemu komplet wymaganych dokumentów, niezbędnych dla pozyskania powyższych decyzji administracyjnych/dokonania zgłoszenia prac. W przypadku, gdy architekci Wynajmującego oświadczą, że dla planowanych przez Najemcę prac w Lokalu uzyskanie pozwolenia na budowę/zgłoszenia prac budowlanych nie jest wymagane, a organy nadzoru budowlanego zakwestionują prowadzenie takich prac bez uzyskania pozwolenia na budowę czy zgłoszenia prac, Wynajmujący zobowiązany będzie pokryć wszelkie koszty poniesione przez Najemcę z powyższego tytułu.

7.6. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności Najemcy w Lokalu w dniach otwarcia Centrum Handlowego, z zastrzeżeniem postanowień art. 7.14 pkt. 1). Godziny otwarcia Lokalu zagwarantowane przez Najemcę dla Klientów Centrum nie mogą być krótsze niż godziny otwarcia Centrum, pod warunkiem że te godziny nie będą przekraczać 10 godzin dziennie pomiędzy godziną 8.00-22.00 w okresie od poniedziałku do soboty włącznie oraz 8 godzin dziennie, pomiędzy godziną 9:00-20:00 w niedziele handlowe. Wynajmujący ma prawo do zmiany godzin otwarcia Centrum celem dostosowania ich do obowiązujących przepisów prawa, a w pozostałych przypadkach, wyłącznie za pisemną zgodą Najemcy, która nie będzie wstrzymywana bez uzasadnionej przyczyny. Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do zapewnienia, że budynek Centrum Handlowego będzie otwarty dla klientów każdego dnia za wyjątkiem dni, w których handel nie może być prowadzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Na wypadek, zaistnienia okoliczności o charakterze ponadstandardowym, dotyczących całego społeczeństwa, które uzasadniają zamknięcie Centrum Handlowego ze względu na zasady współżycia społecznego lub solidaryzm społeczny (np. żałoba narodowa) Czynsz Podstawowy za takie dni nie będzie należny. Za skrócenie godzin działalności Przedmiotu Najmu określonych powyżej z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmujący może nałożyć na Najemcę karę w wysokości 100 EUR za każdy dzień trwania naruszenia.

7.7. Wynajmującemu przysługuje prawo do zmiany oficjalnych godzin otwarcia Centrum. W każdym przypadku, Najemca nie ma obowiązku prowadzenia działalności handlowej w godz. 22.00–9.00. chyba, że wyrazi na to zgodę w formie pisemnej.

7.8. Utrzymanie nakładów inwestycyjnych. Remonty w Lokalu.

- 7.8.1. W zakresie bieżącego utrzymania i generalnych napraw nakładów inwestycyjnych znajdujących się w Lokalu lub poza nim, ale obsługujących Lokal, Strony zobowiązane są do postępowania zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku Technicznym do niniejszej Umowy.
- 7.8.2. Najemca według własnego uznania i we własnym zakresie podejmuje decyzję o konieczności i zakresie przeprowadzenia prac remontowych lub modernizacyjnych w Lokalu.
- 7.8.3. W przypadku konieczności wykonania przez Najemcę w Lokalu niewielkich prac remontowych lub modernizacyjnych, nie zmieniających istotnie wyglądu Lokalu lub jego aranżacji, które nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, nie ingerują w elementy konstrukcyjne Centrum ani w instalacje wspólne Centrum Najemca nie będzie zobowiązany do przedkładania Wynajmującemu przed rozpoczęciem ww. prac dokumentacji projektowej opisującej planowane zmiany, ani nie będzie zobowiązany do uzyskania zgody Wynajmującego na przeprowadzenie takich prac. Postanowienie zdania poprzedniego nie dotyczy prac na przeprowadzenie których wymagane jest zgłoszenie do właściwego organu lub uzyskanie pozwolenia na budowę. Najemca zobowiązany będzie natomiast powiadomić Wynajmującego o zamiarze wykonania ww. prac oraz podać Wynajmującemu termin ich wykonania.
- 7.8.4. Najemca będzie miał prawo przeprowadzić prace remontowe lub modernizacyjne w Lokalu o szerszym zakresie niż to wskazano w ust. 3 powyżej, raz na 5 (pięć) lat trwania Okresu Najmu i nie prędzej niż po 5 (pięciu) latach od początku Okresu Najmu. Najemca będzie mógł przeprowadzić ww. prace po pisemnym zatwierdzeniu projektów przez Wynajmującego, uzgodnieniu terminu przeprowadzenia i będzie uprawniony do zamknięcia Lokalu celem przeprowadzenia ww. prac na maksymalny okres 90 (dziewięćdziesięciu) dni, co nie zwalnia Najemcy z obowiązku płacenia Czynszu i innych należności z tytułu Umowy.
- 7.8.5. W każdym przypadku, w którym prace remontowe lub modernizacyjne w Lokalu będą ingerować w konstrukcję budynku Centrum Handlowego, instalacje główne lub w instalacje wspólne Centrum Handlowego, wówczas Najemca nie może wykonać takich prac bez uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
- 7.8.6. Jeżeli dla przeprowadzenia prac remontowych lub modernizacyjnych w Lokalu konieczne będzie uzyskanie pozwolenia na budowę lub dokonanie zgłoszenia prac budowlanych lub pozwolenia na użytkowanie, lub uzyskanie innych decyzji administracyjnych, ww. czynności zostaną dopełnione (pozwolenia lub decyzje uzyskane) przez Wynajmującego za zwrotem poniesionych przez Wynajmującego w związku z tym kosztów opłat administracyjnych. Najemca zobowiązany będzie do dostarczenia Wynajmującemu dokumentacji koniecznej do uzyskania ww. decyzji.
- 7.8.7. Najemca będzie miał prawo prowadzić prace remontowe i modernizacyjne również w godzinach otwarcia Centrum dla klientów, z tym zastrzeżeniem, że prace nie mogą być uciążliwe dla innych najemców, a wejście do Lokalu będzie odpowiednio osłonięte.
- 7.8.8. W zakresie szkód powstałych na skutek działań lub zaniechań którejkolwiek ze Stron zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego.

7.9. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku w Lokalu, w szczególności czyszczenia okien mieszczących się w Lokalu, od wewnątrz i od zewnątrz.

7.10. Najemca wyraża zgodę na elektroniczne przetwarzanie informacji dostarczonych Wynajmującemu, w szczególności na wykazywanie Najemcy na listach Najemców przy komercjalizacji obiektu oraz innych czynnościach związanych z komercjalizacją Centrum. Powyższa zgoda nie dotyczy udzielania informacji w zakresie warunków biznesowych i treści zawartych umów oraz danych o wysokości Obrotu Najemcy.

7.11. Najemca wyraża zgodę na wykorzystanie nazwy oraz logo brandu Lokalu na potrzeby promocyjne Centrum Handlowego przez cały czas obowiązywania niniejszej Umowy pod warunkiem używania nazwy oraz logo w niezmienionej formie graficznej oraz z poszanowaniem praw Najemcy do nazwy i znaku towarowego, a także z poszanowaniem dobrych obyczajów w sposób, który nie przyniesie Najemcy szkody. Najemca może cofnąć zgodę na korzystanie z nazwy oraz logo brandu Lokalu w każdym przypadku, gdy uzna, że jego wykorzystywanie jest sprzeczne z interesem Najemcy. W szczególności Najemca wyraża zgodę na wykorzystanie jego Nazwy oraz logo na stronie internetowej Parku Handlowego i w social mediach.

7.12. celowo usunięto.

7.13. celowo usunięto.

7.13 ¹. Z zastrzeżeniem postanowień pkt 10.6.1., Najemca wyraża zgodę na wykonywanie przez Wynajmującego napraw oraz prac adaptacyjnych w Centrum Handlowym, a w terminie ustalonym przez Stronę, także w Lokalu Najemcy. Ustalenie terminu o którym mowa w zdaniu poprzednim nie jest konieczne w sytuacjach nagłych (np. awarie). Prace Wynajmującego w Lokalu będą wykonywane poza godzinami otwarcia Centrum Handlowego i Lokalu dla klientów, chyba, że konieczność ich wykonania ma charakter nagły (np. awarie). W przypadku, gdy wykonywanie prac w Lokalu Najemcy poza godzinami otwarcia Centrum Handlowego dla klientów nie będzie możliwe, zaś Najemca nie wyraził wymaganej zgody na ich prowadzenie w Lokalu w godzinach otwarcia Centrum (przy czym w celu uniknięcia wątpliwości Najemca nie ma prawa nie wyrazić zgody na samo prowadzenie prac, a zgoda Najemcy dotyczy tylko możliwości ich wykonania w Lokalu w godzinach otwarcia Centrum), a Wynajmujący mimo wszystko wykonuje takie prace w Lokalu w godzinach otwarcia Centrum, co znacznie utrudnia Najemcy prowadzenie działalności w Lokalu, to stawka Czynszu (Czynszu Podstawowego i Czynszu od Obrotu oraz Opłaty na Koszty Wspólne) ulegnie obniżeniu o 50% za każdy dzień, podczas którego czas wykonywania ww. prac w Lokalu lub w odległości 20 metrów od witryny Lokalu lub na terenie Centrum Handlowego w miejscach znacznie utrudniających komunikację dla klientów Lokalu w godzinach otwarcia Centrum przekroczył 1 (jedną) godzinę i znacznie utrudnił prowadzenie działalności w Lokalu. Jeżeli z powodu wykonywania ww. prac przez Wynajmującego w okolicznościach o których mowa w zdaniu poprzednim Lokal musiał być zamknięty dla klientów, to odpowiednie zastosowanie znajdą postanowienia o zwolnieniu z Czynszu i opłat zawarte w art. 3.5. Umowy Najmu. W każdym przypadku gdyby prace Wynajmującego spowodowały szkody w mieniu Najemcy, Wynajmujący zobowiązany jest do doprowadzenia Lokalu do stanu poprzedniego na swój koszt, a w przypadku gdyby Wynajmujący nie przywrócił Lokalu do stanu poprzedniego niezwłocznie po wezwaniu Najemcy, Najemca będzie miał prawo przywrócić Lokal do stanu poprzedniego na koszt Wynajmującego.

7.14. Najemca zobowiązuje się stosować do zasad funkcjonowania w Centrum (dalej: „Regulamin Wewnętrzny”. Regulamin Wewnętrzny stanowi **Załącznik nr 15**.

Strony dopuszczają wprowadzanie zmian regulacji wewnętrznych przez Wynajmującego bez zgody Najemcy, pod warunkiem, że zmiany te dotyczyć będą jedynie spraw porządkowych i nie będą sprzeczne z Umową. Ponadto, uważa się za nieobowiązujące zmiany regulacji wewnętrznych Centrum Handlowego, które wprowadzają dodatkowe obciążenia finansowe dla Najemcy, a w zakresie obowiązków niepieniężnych, nowe regulacje, jakie zostaną wprowadzone, nie obowiązują Najemcy, jeżeli są sprzeczne z prawem, niniejszą Umową lub nie mieszczą się w zakresie standardów zarządzania Centrami Handlowymi zwyczajowo przyjętymi na terenie Polski, a także wprowadzają mniej korzystne postanowienia dla Najemcy, niż zasady opisane w Umowie Najmu, w tym określone poniżej:

- 1) Najemca ma prawo do zamknięcia Lokalu (nieprowadzenia sprzedaży na rzecz klientów Centrum Handlowego) z przyczyn losowych, organizacyjnych, lub innych obiektywnie uzasadnionych, nie więcej jednak niż 14 (czternaście) dni w roku kalendarzowym, przy czym maksymalnie 5 dni takiego zamknięcia w roku kalendarzowym może następować po sobie. W celu uniknięcia wątpliwości ustala się, że Najemca w takim okresie nie jest zwolniony z Czynszu ani innych opłat należnych zgodnie z niniejszą Umową. O każdym przypadku zamknięcia Lokalu Najemca poinformuje Wynajmującego na piśmie bez zbędnej zwłoki nie później jednak niż w terminie 3 dni od dnia zamknięcia. Najemca, oprócz Czynszu, zapłaci na rzecz Wynajmującego na jego żądanie karę umowną w wysokości odpowiadającej 1/30 miesięcznego Czynszu Podstawowego, według stawki z dnia zawarcia niniejszej umowy, + VAT za każdy następny pełny dzień zamknięcia Lokalu w danym roku kalendarzowym, jeśli do zamknięcia Lokalu doszło z winy Najemcy.
- 2) Najemca nie będzie przekazywał Wynajmującemu dodatkowego kompletu kluczy do Lokalu, a Wynajmujący nie będzie miał prawa przechowywać kluczy do Lokalu Najemcy, a także Najemca nie będzie zobowiązany do montażu żadnych systemów ogólnego dostępu do Lokalu (np. master key lub inne podobne systemy, które zapewniają możliwość dostępu do Lokalu poprzez ogólny system dostępu). Wynajmujący ma prawo (w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub ognia, zalania i innych podobnych nadzwyczajnych zdarzeń, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi lub mienia) wejść na teren Lokalu poprzez otwarcie lub wyważenie drzwi/rolet wejściowych po powiadomieniu Najemcy lub jego przedstawiciela o konieczności wejścia do Lokalu przed wejściem do Lokalu, a jeżeli nie jest to możliwe to niezwłocznie po wejściu do Lokalu.
- 3) Najemca we własnym zakresie ma zapewnić usuwanie kartonów (pozostałych po dostawach Najemcy do Lokalu) do pojemnika na odpady mieszczącego się na terenie Centrum Handlowego lub Nieruchomości. Zapewnienie wywozu śmieci i innych odpadów z Lokalu jest obowiązkiem Najemcy.
- 4) Wynajmujący umożliwi Najemcy dokonywanie dostaw do Lokalu jak i dokonywanie zwrotów towarów z Lokalu zarówno w godzinach funkcjonowania Centrum Handlowego, jak i po godzinach jego funkcjonowania, w szczególności w porze nocnej, bez pobierania od Najemcy jakichkolwiek dodatkowych opłat z tego tytułu. Najemca ma prawo swobodnie decydować o wycofaniu towarów z Lokalu. Dostawa i transport towarów może odbywać się drogą zatowarowania zaznaczoną w **Załączniku nr 10** do Umowy. Najemca obowiązany jest

posługiwać się przy dostawie i transporcie taką ilością personelu aby zapewnić sprawny i bezpieczny przeładunek. Wynajmujący nie odmówi Najemcy zgody na wejście do Lokalu w innych godzinach niż godziny otwarcia Centrum. Najemca ma także prawo prowadzić prace inwentaryzacyjne w Lokalu poza godzinami Otwarcia Centrum Handlowego, w szczególności w porze nocnej.

- 5) Najemca ma pełne prawo do wykonania i aranżacji witryny oraz wnętrza Lokalu w sposób, który uzna za właściwy. Ani Wynajmujący, ani podmioty działające z upoważnienia Wynajmującego, nie mają prawa do ingerencji w wystroj lub wygląd witryny oraz wnętrza Lokalu jeżeli prezentowane treści nie naruszają przepisów prawa – w tym aktów prawa miejscowego - albo dobrych obyczajów. W szczególności Najemca ma prawo umieszczać w witrynie i w Lokalu informacje o przecenach, promocjach, rabatach i innych ofertach cenowych. Wynajmujący oświadcza, że zna standardy aranżacji witryny, wnętrz lokali i reklam zewnętrznych stosowane przez Najemcę w lokalach wynajmowanych przez Najemcę w porównywalnych Centrach Handlowych na terenie Polski. Wynajmujący oświadcza także, że godzi się na taką aranżację witryny i wnętrza Lokalu i zdaje sobie sprawę, że witryna, wnętrze Lokalu i elementy oznakowania odznaczać się będą wysokim stopniem kreatywności, co Wynajmujący akceptuje. Wynajmujący zapewnia Najemcę, że nie będzie bezpośrednio ani pośrednio ingerować w dokonywaną aranżację witryny, wnętrza Lokalu i reklamy zewnętrznej, których projekt i wykonanie stanowi istotny element w budowanej sieci salonów Najemcy oraz strategii rozwoju przedsiębiorstwa Najemcy.
- 6) Najemca ma prawo w Lokalu odtwarzać muzykę i utwory audio-video przy wykorzystaniu systemu nagłośnienia, monitorów, rzutników oraz ewentualnie innych urządzeń cyfrowych lub audiowizualnych na koszt i odpowiedzialność Najemcy, pod warunkiem, że nie będzie to zakłócać działalności innych najemców. Najemca zobowiązany jest regulować opłaty za odtwarzanie muzyki w Lokalu na rzecz uprawnionych podmiotów we własnym zakresie.
- 7) Najemca ma prawo uczestniczyć w akcjach reklamowych i promocyjnych organizowanych przez Centrum Handlowe dla całości Centrum Handlowego. Działania marketingowe Wynajmującego w powyższym zakresie nie będą przekraczać rozsądnych granic i będą podobne do działań podejmowanych przez inne galerie handlowe w Polsce o porównywalnym standardzie. Jednakże wszelkie akcje reklamowe i promocyjne, w których Wynajmujący będzie składał obietnice zakupu przez klientów towarów poniżej ich ceny oferowanej przez Najemcę (w szczególności za pomocą kart rabatowych, wspólnych wyprzedaży organizowanych przez całe Centrum Handlowe itp.), lub też za pomocą bonów towarowych, kart płatniczych emitowanych przez Centrum Handlowe lub innych dokumentów uprawniających do ich wymiany na towary Najemcy, będą wymagać zgody Najemcy wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, po zaakceptowaniu przez Najemcę regulaminu takiej akcji. Najemca ma prawo przeprowadzać w Lokalu własne akcje reklamowe, marketingowe w tym cross-promocje, jednak dołoży starań, aby akcje te nie kolidowały z akcjami reklamowymi i promocyjnymi Centrum Handlowego.
- 8) Najemca ma prawo wyboru firm serwisujących urządzenia i instalacje własne znajdujące się w Lokalu i poza nim, o ile służą wyłącznie na rzecz Najemcy, przy czym wszelkie działania w tym zakresie muszą być wykonywane przez profesjonalne podmioty.

7.15. Poza powierzchnią Lokalu Najemca może prowadzić działalność reklamową w Centrum wyłącznie za zgodą Wynajmującego i na warunkach przez niego ustalonych. Umieszczanie jakichkolwiek szyldów, ogłoszeń i plakatów poza Lokalem wymaga zgody Wynajmującego. Wynajmujący ma prawo do usuwania na koszt Najemcy wszelkich napisów i szyldów umieszczonych przez Najemcę poza Lokalem bez zgody Wynajmującego. Na terenie Lokalu (w tym także od wewnętrznej strony witryny) Najemca ma pełną swobodę (z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, w tym prawa miejscowego) w przeprowadzaniu akcji promocyjnych, w tym Najemca ma prawo prowadzić we własnym zakresie wszelkie akcje promocyjne i reklamowe w Lokalu, w szczególności ma nieograniczone prawo do stosowania, według własnego uznania, zniżek, obniżek, przecen, promocji, cross-promocji, rabatów, na towary oferowane w Lokalu, a także reklamować znaki towarowe innych przedsiębiorców. Wynajmujący wyraża zgodę na przeprowadzanie w Lokalu spotkań klientów salonu z twórcami, artystami, wykonawcami wskazanymi przez Najemcę. O planowanym spotkaniu Najemca powiadomi Wynajmującego na 2 (dwa) dni wcześniej. Przez promocję lub/i cross-promocję strony zgodnie rozumieją wszelką odpłatną lub nieodpłatną działalność marketingową, promocyjną, wizerunkową, skierowaną do klientów i osób odwiedzających salony Najemcy, a polegającą w szczególności na prezentacji popularyzacji, umocnieniu wizerunku innych przedsiębiorców, ich produktów, usług, znaków towarowych, dokonywaną poprzez obecnie znane i nowo pojawiające środki przekazu takie jak: prezentację lub/i udostępnianie ulotek, innych materiałów reklamowych, prezentację materiałów promocyjnych lub/i wizerunkowych na ekranach telewizorów, rzutników, akceptację wydawanych znaków legitymacyjnych, współudział lub współorganizowanie programów lojalnościowych albo podobnych.

7.16. Wszelkie nakłady, ulepszenia, tymczasowe albo stałe dokonane przez Najemcę w Lokalu pozostaną w Okresie Najmu własnością Najemcy i będą amortyzowane przez Najemcę (nie dotyczy to nakładów poczynionych na zlecenie Wynajmującego w ramach Prac Dodatkowych wskazanych w art. 2.13., które pozostaną własnością Wynajmującego).

7.17. Zniszczenie Centrum

7.17.1. Jeżeli budynek Centrum lub Lokal zostanie zniszczony lub uszkodzony w wyniku pożaru, wypadku lub innego nie dającego się uniknąć zdarzenia w sposób uniemożliwiający dalsze korzystanie z Lokalu w warunkach normalnie funkcjonującego centrum handlowego, Wynajmujący zobowiązany będzie powiadomić Najemcę na piśmie nie później niż w terminie 6 miesięcy od daty zniszczenia budynku Centrum lub Lokalu czy zamierza odbudować Centrum/Lokal. **Jeśli Wynajmujący oświadczy, że nie zamierza odbudować Centrum/Lokalu, Strony będą uprawnione do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek konsekwencji finansowych** (w celu uniknięcia wątpliwości postanowienia art. 11.2 oraz 11.5 nie znajdują zastosowania, jednakże wyłączenia postanowień art. 11.2 oraz 11.5 nie stosuje się jeżeli zniszczenie Centrum ma miejsce z winy Najemcy lub Wynajmującego). Jeśli Wynajmujący nie złoży w ww. terminie żadnego oświadczenia, Najemca uprawniony będzie wypowiedzieć niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym, z zachowaniem uprawnień wynikających z treści art. 11.5, o ile zniszczenie Centrum miało miejsce z winy Wynajmującego. Jeżeli pomimo złożenia oświadczenia o zamiarze odbudowy Centrum/Lokalu Wynajmujący nie rozpocznie odbudowy - dla przypadku zniszczenia tylko Lokalu w terminie 12 miesięcy lub dla przypadku zniszczenia Centrum w terminie 18 miesięcy – od daty zawiadomienia o zamiarze odbudowy Centrum/Lokalu, Najemca uprawniony będzie wypowiedzieć niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym.

7.17.2. Jeśli Najemca nie wypowie Umowy w trybie opisanym w pkt. 7.17.1 i o ile Strony nie uzgodnią inaczej, Wynajmujący po odbudowie Centrum/Lokalu zobowiązany będzie wydać Najemcy Lokal w stanie, w jakim Lokal był w Dacie Przekazania. Wynajmujący zobowiązany będzie także przywrócić w Lokalu Prace Dodatkowe, których wykonanie może zlecić Najemcy na swój koszt. Wszelkie koszty z tytułu przywrócenia Lokalu do stanu Zdatego do Użytku pokrywa Wynajmujący, chyba że Niezdatność do Użytku jest skutkiem zdarzeń, leżących po stronie Najemcy. Nie później niż na 2 (dwa) tygodnie przed ukończeniem robót, Wynajmujący powiadomi Najemcę, na piśmie, o gotowości Lokalu jako Zdatego do Użytku. Od daty przekazania Lokalu Najemcy w stanie Zdатыm do Użytku prawa i obowiązki obydwu Stron wynikające z Umowy Najmu zaczynają obowiązywać ponownie, z zastrzeżeniem postanowień pkt. 7.17.3 poniżej.

7.17.3 W celu uniknięcia wątpliwości, przez cały okres od dnia zajścia zdarzenia powodującego zniszczenie lub uszkodzenie Centrum i/lub Lokalu, do dnia otwarcia Lokalu dla klientów po odbudowie Centrum/Lokalu, Najemca nie będzie zobowiązany do dokonywania jakichkolwiek płatności z tytułu Umowy Najmu.

7.17.4 W celu uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie ustalają, że w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy Najmu z przyczyn opisanych w niniejszym artykule z powodu zniszczenia Centrum/Lokalu z przyczyn, za które Wynajmujący ponosi odpowiedzialność, art. 11.5 nie stosuje się.

§ 7a. Zapewnienie sprzedaży napojów alkoholowych dla innych najemców

7a.1. Najemca zobowiązuje się, że w całym okresie obowiązywania Umowy, nie podejmie we własnym zakresie ani nie umożliwi osobom trzecim podjęcia w ramach Lokalu takich działań w tym takiego rodzaju działalności, które będą ograniczały lub uniemożliwiały uzyskanie przez innych najemców Centrum (w tym operatora spożywczego) zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych, w tym także przedłużenie ważności takich zezwoleń.

7a.2. Strony zgodnie postanawiają, że w wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę któregośkolwiek z zobowiązań, o których mowa w niniejszym paragrafie, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego rozwiązania niniejszej Umowy bez wypowiedzenia i żądania zapłaty kary umownej w wysokości 6-krotności miesięcznego Czynszu Podstawowego, według stawki z dnia zawarcia niniejszej umowy, bądź wyłącznie żądania zapłaty wskazanej powyżej kary umownej, pozostając jednocześnie stroną niniejszej Umowy, a to po wyznaczeniu Najemcy 3 – dniowego terminu do zaprzestania naruszeń i bezskutecznym upływie tego terminu. Zastrzeżona kara umowna nie wyłącza uprawnienia Wynajmującego do dochodzenia roszczeń ponad wysokość kary umownej.

Art. 8 Podnajem

8.1. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego podnająć części lub całości Lokalu lub oddać go w jakiejkolwiek innej formie na rzecz podmiotu lub osoby trzeciej, z zastrzeżeniem postanowień art. 8.2.

8.2. Najemca ma prawo do podnajęcia (lub oddania w używanie pod innym tytułem prawnym) jedynie całości Lokalu i jedynie w celu prowadzenia działalności Najemcy, na rzecz: (i) spółek kapitałowych należących do grupy kapitałowej LPP S.A., a także na rzecz (ii) przedsiębiorcy, z którym Najemca ma podpisaną umowę franczyzową (franchising). Ponadto, Najemca ma również prawo powierzenia zarządzania sprzedażą w Lokalu innemu przedsiębiorcy (bez prawa do władania Lokalem) na podstawie umowy o zarządzanie sprzedażą i personelem w Lokalu, umowy partnerskiej, lub innych podobnych

umów, na podstawie których Grupa Kapitałowa LPP S.A. rozwija sieć salonów sprzedaży przez przedsiębiorców zarządzających sprzedażą w salonach (tzw. kierownicy salonów).

Art. 9 Cesja Praw

9.1. Wynajmujący ma prawo dokonać przeniesienia praw lub obowiązków przysługujących mu z niniejszej Umowy najmu na dowolny podmiot, w szczególności jako zabezpieczenie na rzecz banku lub każdej innej instytucji finansującej, na co Najemca przez podpisanie niniejszej Umowy wyraża zgodę.

9.2. Strony niniejszej Umowy zgodnie ustalają, iż w przypadku dokonania przeniesienia praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy przez Wynajmującego, zawiadomi on Najemcę o powyższym bez zbędnej zwłoki. Zawiadomienie o przeniesieniu praw i/lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy powinno być podpisane przez osoby upoważnione do reprezentowania Wynajmującego oraz zawierać informację czy przeniesiono tylko prawa wynikające z niniejszej Umowy (np. prawo do pobierania Czynszu), czy też przeniesiono również obowiązki wynikające z niniejszej Umowy (np. obowiązek ochrony Centrum Handlowego) i w jakim zakresie nastąpiło przeniesienie (np. czy tylko w zakresie Czynszu czy także innych opłat należnych na podstawie niniejszej Umowy). W przypadku gdyby przeniesienie praw i obowiązków z Wynajmującego na inny podmiot spowodowało konieczność zmiany zabezpieczeń ustanowionych dla niniejszej Umowy (akty notarialne o poddaniu się egzekucji) to Wynajmujący zwróci Najemcy koszty ustanowienia tych zabezpieczeń w terminie siedmiu dni od dnia dostarczenia odpowiedniego dokumentu księgowego.

9.3. Najemca nie może przenieść praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego (w zakresie sukcesji singularnej), chyba że niniejsza Umowa stanowi inaczej. W zakresie sukcesji uniwersalnej zgoda Wynajmującego nie jest konieczna, w szczególności zgoda Wynajmującego nie będzie potrzebna na zmiany w strukturze organizacyjnej Najemcy, w tym na zmiany polegające na łączeniu lub/i podziale lub/i przekształcaniu spółek w rozumieniu kodeksu spółek handlowych. Najemca ma prawo przenieść prawa i obowiązki Najemcy wynikające z niniejszej Umowy na rzecz spółek kapitałowych należących do grupy kapitałowej Najemcy, z zastrzeżeniem, iż dotyczy to co najmniej 50% sklepów reprezentujących sieć obiektów handlowych Najemcy w Polsce pod marką Sinsay, na co Wynajmujący wyraża zgodę i w związku z powyższym żadna inna zgoda Wynajmującego w przyszłości nie będzie wymagana na dokonanie opisanych powyżej czynności, przy czym Najemca będzie odpowiadał solidarnie z każdą ze spółek, na którą przeniesiono prawa i obowiązki Najemcy wynikające z niniejszej Umowy za zobowiązania tej spółki wynikające z niniejszej Umowy przez okres 6 miesięcy licząc od dnia dokonania wyżej wymienionej czynności i zostaną ustanowione przez właściwe podmioty zabezpieczenia dla niniejszej Umowy (akty notarialne o poddaniu się egzekucji). Ponadto dotychczasowy Najemca (LPP S.A.) pozostanie przez okres 6 miesięcy od daty przeniesienia praw i obowiązków - solidarnie odpowiedzialny z nowym najemcą za zobowiązanie do zapłaty Wynajmującemu zryczałtowanego odszkodowania, o którym mowa w art. 11.2 zdanie drugie (zwrot Wynagrodzenia) należnego w przypadku wypowiedzenia niniejszej Umowy Najmu z winy Najemcy.

Art.10. Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

10.1. Wynajmujący ma prawo w każdym czasie wykonywać prace budowlane i adaptacyjne, dobudowywać dodatkowe elementy lub kondygnacje, lub przebudowywać Centrum Handlowe z zastrzeżeniem zachowania przez Najemcę uprawnień wskazanych w art. 10.6 niniejszej Umowy Najmu. Jeżeli rodzaj wykonywanych prac uniemożliwi prowadzenie przez Najemcę działalności w Lokalu,



takiej jaka jest normalnie prowadzona w ramach normalnie funkcjonującego Centrum Handlowego, to odpowiednie zastosowanie znajdą postanowienia o zwolnieniu z Czynszu zawarte w art. 3.5. Umowy Najmu. Jeżeli rodzaj wykonywanych prac utrudni prowadzenie przez Najemcę działalności w Lokalu, takiej jaka jest normalnie prowadzona w ramach normalnie funkcjonującego Centrum Handlowego, a utrudnienia takie trwać będą dłużej niż 2 kolejne godziny w godzinach otwarcia Centrum lub 4 godziny łącznie w ciągu 7 kolejnych dni w godzinach otwarcia Centrum, to odpowiednie zastosowanie znajdą postanowienia obniżce Czynszu zawarte w art. 7.13¹.

10.2. Wynajmującemu przysługuje wyłączne prawo do używania wszystkich dachów (z zastrzeżeniem miejsc wskazanych przez Wynajmującego dedykowanych dla posadowienia urządzeń zewnętrznych Najemcy, co Najemca będzie miał prawo uczynić bez dodatkowych opłat na rzecz Wynajmującego w ramach Czynszu najmu Lokalu) oraz wszystkich zewnętrznych ścian Centrum Handlowego (z zastrzeżeniem postanowień art. 7.3), oraz wszystkich ciągów komunikacyjnych, z zastrzeżeniem, że Wynajmujący nie będzie ponad przyjętą miarę ograniczać użytkowania ciągów komunikacyjnych przez klientów Centrum Handlowego. Wynajmujący nie ma prawa do ustawiania w strefie wolnej zaznaczonej w **Załączniku nr 10** stałych ani ruchomych stoisk ani żadnych innych obiektów, z wyłączeniem jedynie ławek dla klientów, stref wypoczynku czy koszy na śmieci, które jednak w żadnym wypadku nie mogą znajdować się w świetle wejścia do Lokalu i nie mogą mieć wysokości przekraczającej 1,20 m. Ponadto Wynajmujący nie dopuści do umieszczenia żadnych elementów wiszących przed witryną Lokalu, na całej jej długości, poniżej górnej krawędzi lambrekinu, z wyłączeniem logotypu oraz elementów reklamowych znajdujących się u najemcy lokalu sąsiedniego. Wynajmujący zobowiązuje się ponadto do nieumieszczania stoisk emitujących zapachy w takiej odległości, z której zapachy docierać mogłyby do Lokalu. Jeśli Wynajmujący naruszy postanowienia niniejszego artykułu Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną w kwocie 700,00 EUR (siedemset euro) za każdy dzień naruszenia począwszy od dnia zaistnienia naruszeń, po bezskutecznym upływie 3-dniowego terminu wyznaczonego Wynajmującemu na usunięcie powyższego naruszenia.

10.3. Wynajmującemu przysługuje wyłączne prawo umieszczania i demontażu na każdej części budynku i dachach tablic informacyjnych i reklamowych oraz umieszczania w ciągach komunikacyjnych wszelkich szeroko rozumianych form reklamy z zastrzeżeniem postanowień art. 7.2, 7.3, 10.2. Umowy Najmu.

10.4. Wynajmujący ma prawo wyznaczyć zarządcę Centrum Handlowego i przekazać mu wszystkie lub część swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy Najmu wg własnego uznania.

10.5. Za uprzednim uzgodnieniem terminu z Najemcą i w jego obecności Wynajmujący będzie miał prawo wstępu do Lokalu w celu dokonania niezbędnych napraw oraz przeprowadzenia prac konserwacyjnych, a także w celu przeprowadzenia kontroli stanu i bezpieczeństwa Lokalu, również pod kątem zgodności z Umową, prawem oraz decyzjami, wymaganiami ubezpieczyciela, dobrymi praktykami budowlanymi oraz zatwierdzonymi projektami i harmonogramami. Art. 7.13¹. stosuje się odpowiednio.

10.6 Modyfikacje/rozbudowa/zmiany dotyczące Centrum Handlowego

W przypadku rozbudowy, przebudowy lub jakichkolwiek modyfikacji Centrum Handlowego, lub gdy Wynajmujący będzie prowadził prace budowlane, rozbudowywał dodatkowe części Centrum Handlowego lub przebudowywał części Centrum Handlowego w celu umożliwienia jego rozbudowy lub budował budynki w pobliżu Centrum Handlowego, z zastrzeżeniem postanowień poniższych,

Wynajmujący dołoży należytej staranności w celu zminimalizowania negatywnego wpływu takich prac na działalność Najemcy.

10.6.1. Wynajmujący ma obowiązek uzyskania zgody Najemcy na następujące działania związane z modyfikacjami/przebudową/rozbudową Centrum Handlowego lub innymi zmianami w Centrum Handlowym (ocenianymi względem **Załącznika nr 10** Rzut Centrum):

- a) zmiana Lokalu przeznaczonego dla Najemcy na inny lokal, który był przeznaczony dla innego najemcy (relokacja Najemcy),
- b) zmiana kształtu Lokalu (w tym w szczególności powierzchni, wysokości, innych parametrów lub zmiana liczby, wielkości lub rozmieszczenia w Lokalu elementów stałych (słupy konstrukcyjne, szachty instalacyjne, etc.)) w stosunku do uwidocznionego w **Załączniku nr 3** - Rzut lokalu i koncepcja witryny Lokalu,
- c) zmiana długości lub wysokości witryny Lokalu w stosunku do uzgodnionej w niniejszej Umowie Najmu,
- d) celowo pominięto
- e) zmniejszenie liczby zjazdów z dróg publicznych na teren Nieruchomości,
- f) zmniejszenie liczby miejsc parkingowych zlokalizowanych na Nieruchomości i przeznaczonych dla klientów Centrum Handlowego, poniżej 20% minimalnej wartości wskazanej w pkt. 1.1.1.

10.6.2. Jeżeli okres występowania którejkolwiek z przesłanek wymienionych w pkt 10.6.1. powyżej bez uzyskania zgody Najemcy, przekroczy 30 kolejnych (trzydzieści) dni, Najemca, po uprzednim wezwaniu Wynajmującego do zaniechania naruszeń w dodatkowym 7-dniowym terminie i jego bezskutecznym upływie, będzie uprawniony do obniżki obowiązującej stawki Czynszu Podstawowego i stawki Czynszu od Obrotu oraz Opłaty na Koszty Wspólne o 50% począwszy od pierwszego dnia występowania powyższych przesłanek, do momentu ich ustania.

10.6.3. Niezależnie od postanowień pkt. 10.6.2, w przypadku, gdy okres występowania którejkolwiek z przesłanek wymienionych w pkt 10.6.1. bez uzyskania zgody Najemcy przekroczy 60 (sześćdziesiąt) kolejnych dni, Najemca po uprzednim wezwaniu Wynajmującego do zaniechania naruszeń w dodatkowym 7-dniowym terminie i jego bezskutecznym upływie, może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym. W takim przypadku zastosowanie znajduje art.11.5.

10.6.4. W przypadku, gdy Najemca poweźmie informacje o wprowadzeniu przez Wynajmującego jakiegokolwiek z ww. zmian o których mowa w art. 10.6.1 bez uzyskania zgody Najemcy przed Datą Przekazania Lokalu Najemcy lub przed Dniem Otwarcia Lokalu lub Dniem Otwarcia Centrum Handlowego, Najemca ma prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia pozyskania informacji o ww. zmianach, po wcześniejszym pisemnym wezwaniu Wynajmującego i wyznaczeniu terminu 14 dni na usunięcie naruszenia. W takim przypadku zastosowanie znajdzie art. 11.5.

10.7. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia Najemcy niezakłóconego użytkowania Lokalu oraz części Centrum Handlowego przeznaczonych do użytku wspólnego, zgodnie z jego przeznaczeniem przez cały Okres Najmu.

10.8. celowo usunięto

10.9. Na pisemne żądanie Najemcy, które może być wystosowane nie częściej niż 1 (jeden) raz w miesiącu, Wynajmujący ma obowiązek przedstawić Najemcy pisemne oświadczenie o stanie komercjalizacji Centrum Handlowego, tj. informacji o łącznej liczbie i powierzchni lokali przeznaczonych na wynajem w Centrum oraz o łącznej liczbie i powierzchni lokali w Centrum, w których faktycznie prowadzona jest sprzedaż dla klientów lub świadczone są usługi. W przypadku nieprzedłożenia ww. oświadczenia w terminie 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania pisemnego żądania Najemcy, Najemca ma prawo przyjąć, iż zobowiązanie dotyczące Komercjalizacji nie jest wypełnione licząc od dnia doręczenia Wynajmującemu ww. pisemnego żądania Najemcy pod warunkiem uprzedniego pisemnego wezwania Wynajmującego do wykonania zobowiązania w dodatkowym terminie 7 (siedmiu) dni i bezskutecznego jego upływu.

Art.11 Wypowiedzenie Umowy najmu zawartej na czas oznaczony

11.1. Strony niniejszej Umowy zgodnie ustalają, iż Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- a) gdy Najemca opóźnia się z zapłatą na rzecz Wynajmującego Czynszu Podstawowego, Kosztów Wspólnych lub Opłat Indywidualnych w kwocie w wysokości odpowiadającej wartości Czynszu Podstawowego należnej za dwa pełne okresy i nie ureguluje powyższej zaległości w całości w dodatkowym 30-dniowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego na piśmie, zawierającym pouczenie o rygorze wypowiedzenia Umowy; lub
- b) gdy Najemca — zalega z zapłatą na rzecz Wynajmującego Czynszu od Obrotu w kwocie w wysokości odpowiadającej wartości Czynszu Podstawowego należnej za dwa pełne okresy i nie ureguluje powyższej zaległości w całości w dodatkowym 30-dniowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego na piśmie, zawierającym pouczenie o rygorze wypowiedzenia Umowy; lub
- c) gdy Najemca – z powodów leżących po stronie Najemcy – nie dostarczy w terminach wymaganych Umową zabezpieczeń określonych w art. 5.1 – 5.2. niniejszej Umowy i nie dopełni tego obowiązku w dodatkowym 30-dniowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego na piśmie na dostarczenie zabezpieczeń, zawierającym pouczenie o rygorze wypowiedzenia Umowy; lub
- d) w przypadku prowadzenia przez Najemcę w Lokalu innej działalności niż działalność Najemcy wskazana w niniejszej Umowie, w tym prowadzenia działalności pod nazwą inną niż wskazaną w niniejszej Umowie (z zastrzeżeniem postanowień Umowy pozwalających Najemcy na zmianę nazwy zgodnie z Artykułem 7 ustępem 4) pomimo bezskutecznego upływu 30-dniowego terminu wyznaczonego Najemcy na piśmie przez Wynajmującego na usunięcie naruszenia; lub
- e) w przypadku naruszenia przez Najemcę zakazu podnajmu Lokalu bez zgody Wynajmującego – w przypadkach gdzie taka zgoda jest wymagana, opisanego w art. 8 Umowy, pomimo bezskutecznego upływu 30-dniowego terminu wyznaczonego Najemcy na piśmie przez Wynajmującego na usunięcie naruszenia; lub

- f) w przypadku naruszenia przez Najemcę zakazu przelewu praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy bez zgody Wynajmującego – w przypadkach gdzie taka zgoda jest wymagana, opisanego w art. 9.3 Umowy, pomimo bezskutecznego upływu 30-dniowego terminu wyznaczonego Najemcy na piśmie przez Wynajmującego na usunięcie naruszenia; lub
- g) w przypadku nie rozpoczęcia działalności przez Najemcę w Lokalu - z powodów leżących po stronie Najemcy – w terminie zgodnym z postanowieniami niniejszej Umowy, jeśli takie opóźnienie przekroczy okres 15 dni i Najemca nie otworzy Lokalu dla klientów pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego na piśmie dodatkowego terminu 15 (piętnastu) dni na usunięcie naruszenia; lub
- h) w przypadku, gdy Najemca - z powodów leżących po stronie Najemcy - zaprzestanie prowadzenia działalności Najemcy w Lokalu na okres przekraczający 15 (piętnaście) kolejnych dni lub łącznie 21 dni w ciągu roku kalendarzowego, przy czym do okresu tego nie wlicza się okres, o którym mowa w art. 7.14 pkt. 1).
- i) Korzystania z Lokalu w sposób sprzeczny z Umową i utrudniający korzystanie z Centrum innym najemcom, pomimo wyznaczenia Najemcy 30-dniowego terminu do zaprzestania naruszeń.
- j) w przypadku prowadzenia przez Najemcę w Lokalu działalności w sposób sprzeczny z postanowieniami art. 7.4 niniejszej Umowy, pomimo bezskutecznego upływu 30-dniowego terminu wyznaczonego Najemcy na piśmie przez Wynajmującego na usunięcie naruszenia.

11.2 W przypadku rozwiązania Umowy przez Wynajmującego z powodów leżących po stronie Najemcy (w trybie wskazanym powyżej) Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w kwocie 9 (dziewięć) - miesięcznego Czynszu Podstawowego oraz Opłaty na Koszty Wspólne według stawki z dnia zawarcia niniejszej umowy oraz według powierzchni planowanej Lokalu wskazanej w art. 1.2.2. + VAT. Ponadto, jeśli do wypowiedzenia Umowy dojdzie po zapłaceniu Najemcy całości lub części Wynagrodzenia z tytułu Prac Dodatkowych, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego zryczałtowanego odszkodowania w wysokości stanowiącej równowartość zapłaconego Najemcy przed dniem wypowiedzenia Umowy Wynagrodzenia, pomniejszonego o 1/60 za każdy pełny miesiąc kalendarzowy Okresu Najmu licząc od Dnia Otwarcia Lokalu do dnia rozwiązania Umowy przez Wynajmującego.

11.3. Najemca jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy Najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- a) w przypadkach opisanych w poszczególnych postanowieniach niniejszej Umowy w trybie tamże wskazanym, w szczególności w przypadkach wylistowanych poniżej w niniejszym artykule;
- b) za skutkiem natychmiastowym w przypadkach opisanych w pkt. 1.2.5.1 i pkt. 1.2.5.3 (przypadki rozbieżności Rzeczywistej Powierzchni i Planowanej Powierzchni Lokalu);
- c) za skutkiem natychmiastowym w przypadku opisanym w pkt. 1.3.6 (opóźnienie otwarcia Lokalu o ponad 60 (sześćdziesiąt) dni);

- d) za skutkiem natychmiastowym w przypadkach opisanych w pkt. 1.3.7 (opóźnienie otwarcia Lokalu powodujące niemożność otwarcia w uzgodnionym Oknie Otwarc);
- e) za skutkiem natychmiastowym w przypadkach opisanych w pkt. 2.1.1. i pkt. 2.1.2 (niezgodność Materiałów Projektowych z Umową/zmiana Materiałów Projektowych/niezgodność stanu rzeczywistego Lokalu z Umową);
- f) za skutkiem natychmiastowym w przypadkach opisanych art. 2.6 (opóźnienie przekazania Lokalu Najemcy o ponad 40 (czterdzieści) dni);
- g) za skutkiem natychmiastowym w przypadkach opisanych w pkt. 2.8.2 (wady Lokalu);
- h) za skutkiem natychmiastowym w przypadku opisanym w pkt. 3.3.2 (komercjalizacja);
- i) celowo usunięto;
- j) celowo usunięto,
- k) celowo usunięto;
- l) za skutkiem natychmiastowym w przypadkach opisanych w art. 7.17 (zniszczenie Centrum)
- m) za skutkiem natychmiastowym w przypadkach opisanych w pkt. 10.6.3i pkt 10.6.4 (zmiany w Centrum);

11.4. – celowo usunięto -

11.5. W przypadku rozwiązania Umowy w trybie wskazanym w art. 11.3 powyżej, Wynajmujący:

- a) zwróci Najemcy udokumentowane koszty projektowania Lokalu w kwocie nie wyższej aniżeli 50.000,00 zł. netto; oraz
- b) zwróci Najemcy wartość udokumentowanych kosztów nakładów netto poczynionych na Lokal przez Najemcę zgodnie z niniejszą Umową Najmu, proporcjonalnie za okres od dnia rozwiązania Umowy do końca ustalonego Umową pierwszego 5 letniego okresu Najmu (w celu uniknięcia wątpliwości ustala się, że w skład kosztów nakładów poniesionych przez Najemcę na Lokal nie zalicza się kosztów nakładów wykonanych w ramach Wynagrodzenia z tytułu Prac Dodatkowych); oraz
- c) zapłaci Najemcy karę umowną w wysokości 9 (dziewięć) - krotności miesięcznego Czynszu Podstawowego oraz Opłaty na Koszty Wspólne według stawki oraz powierzchni planowanej Lokalu wskazanej w art. 1.2.2. + VAT.

11.6. Celowo usunięto

11.7. Poza przypadkami opisanymi wprost w niniejszej Umowie Najmu, niniejsza Umowa Najmu może zostać wypowiedziana lub rozwiązana jedynie w przypadkach opisanych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, w szczególności w Kodeksie Cywilnym, przy czym regulacje Umowy Najmu w zakresie przesłanek wypowiedzenia mają pierwszeństwo przed postanowieniami przepisów prawa, o ile te nie mają charakteru bezwzględnie obowiązującego.

Art. 12. Zasady zwrotu Lokalu Wynajmującemu

12.1. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Lokalu Wynajmującemu w terminie 10 (dziesięć) dni od daty, w której Umowa Najmu uległa rozwiązaniu lub wygasła. Najemca ma prawo do zaprzestania

prowadzenia działalności w Lokalu na 5 (pięć) dni przed zakończeniem Okresu Najmu (bez prawa do żądania obniżki Czynszu). W okresie od daty wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Najmu do końca 10 dnia następującego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty jedynie Opłat Indywidualnych za ten okres, zaś jeśli w ww. terminie Najemca nie zwróci Lokalu Wynajmującemu, to poczynając od 11 dnia następującego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy do dnia faktycznego opuszczenia Lokalu przez Najemcę, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego wynagrodzenia za korzystanie z Lokalu w wysokości dwukrotności stawki dziennej Czynszu Podstawowego obowiązującej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy, powiększonego o należny podatek od towarów i usług VAT, za każdy dzień zajmowania Lokalu po rozwiązaniu Umowy Najmu oraz do uiszczenia Opłat Indywidualnych oraz Kosztów Wspólnych za ten okres.

12.2. Najemca zobowiązany będzie zwrócić Lokal Wynajmującemu w stanie, w jakim będzie on w dniu zakończenia Umowy Najmu, w szczególności uwzględniającym zużycie wynikające z użytkowania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Najemca, będzie zobowiązany do usunięcia z Lokalu wszelkich wniesionych przez Najemcę do Lokalu ruchomości, towarów, logotypów. W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości Strony potwierdzają, że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Najmu Najemca nie będzie miał obowiązku usunięcia z Lokalu elementów trwale z nim związanych, a Wynajmujący nie będzie miał obowiązku zwrotu równowartości dokonanych nakładów lub ulepszeń lub zaspokojenia jakichkolwiek roszczeń Najemcy z tym związanych, z wyłączeniem jednak przypadków wypowiedzenia Umowy przez Najemcę z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, kiedy to Najemca ma prawo dochodzenia roszczeń wskazanych w art. 11.5.

12.3. Najemca zawiadomi Wynajmującego przynajmniej tydzień wcześniej (a w przypadku, gdy Umowa zostanie wypowiedziana przez uprawnioną Stronę ze skutkiem natychmiastowym – przynajmniej na 3 (trzy) dni wcześniej) o dacie i godzinie, w której Najemca zamierza przekazać Lokal Wynajmującemu i podpisać protokół przekazania Lokalu („**Protokół Zwrotu**”). Najemca i Wynajmujący uzgodnią termin podpisania Protokołu Zwrotu, nie późniejszy niż 3 (trzy) dni robocze od dnia wskazanego przez Najemcę w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej. Podpisanie Protokołu Zwrotu zostanie poprzedzone inspekcją Lokalu przeprowadzoną przez przedstawicieli Najemcy i Wynajmującego.

Art. 13 Zasady odpowiedzialności

13.1. W zakresie nieuregulowanym niniejszą Umową Strony ponoszą wobec siebie odpowiedzialność za niewykonanie lub nieprawidłowe wykonanie Umowy Najmu (odpowiedzialność kontraktowa) oraz za czyny niedozwolone (odpowiedzialność deliktowa) na zasadach ogólnych prawa cywilnego.

13.2. Strony wyłączają możliwość dochodzenia roszczeń z tytułu utraconych zysków.

Art. 14 Kary umowne

Wyłącza się możliwość żądania przez Strony zapłaty odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych w Umowie kar umownych, chyba że poszczególne postanowienia Umowy Najmu w sposób wyraźny stanowią inaczej.

Art. 15 Prawo odstąpienia

W przypadku, gdy Wynajmujący do dnia 28 czerwca 2024 roku nie uzyska pozwolenia na budowę dla Parku Handlowego zgodnie z planem dla inwestycji, Wynajmujący ma prawo odstąpienia od niniejszej

Umowy w terminie kolejnych 30 dni. W przypadku wykonania prawa odstąpienia przez Wynajmującego Strony nie będą miały żadnych wzajemnych roszczeń.

Art.16 Postanowienia końcowe, klauzula salwatoryjna

16.1. Wszelkie załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część. Strony zgodnie postanawiają, iż w razie sprzeczności postanowienia Umowy mają pierwszeństwo przed załącznikami do niniejszej Umowy Najmu, za wyjątkiem aspektów technicznych zawartych w **Załączniku nr 5 – Załącznik Techniczny**, które mają pierwszeństwo przed innymi postanowieniami.

16.2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w tym polskiego kodeksu cywilnego.

16.3. Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle stosowania Umowy rozstrzygał będzie właściwy sąd właściwy dla miejsca położenia Nieruchomości.

16.4. Adresy do korespondencji dla Stron wskazane są w komparycji Umowy. Wszelkie zawiadomienia dotyczące stosunku najmu winny być doręczane osobiście za pokwitowaniem odbioru lub kierowane za pośrednictwem przesyłek nadawanych listami poleconymi lub przesyłkami kurierskimi na adres wskazany w Umowie Najmu. W przypadku, gdy nastąpi jakakolwiek zmiana danych adresowych podanych w Umowie Najmu, Strona, której będą one dotyczyć, niezwłocznie wyśle pisemne zawiadomienie o zmianie drugiej Stronie. Jakiegokolwiek pismo wysłane na adres wskazany w niniejszej Umowie, jako adres do korespondencji (lub na adres zmieniony zgodnie postanowieniem powyżej) nie podjęte przez Stronę w terminie lub, którego odbioru Strona odmówiła, uznane będzie za skutecznie doręczone odpowiednio z upływem ostatniego dnia, w którym Strona mogła odebrać pismo lub z dniem, w którym Strona odmówiła odbioru pisma. W zakresie informacji oraz zawiadomień (w tym nowego Harmonogramu) wysyłanych przez Wynajmującego, o których mowa w art. 1.3. oraz art. 2 Umowy, jako skuteczne doręczenie Strony dopuszczają wystosowanie wiadomości e-mail na adres: katarzyna.puchalka@lppsa.com. Dodatkowo tożsama informacja zostanie wystosowana do Najemcy w sposób określony w zdaniu drugim powyżej.

16.5. W przypadku, gdy którekolwiek postanowienie Umowy Najmu okaże się być nieważne lub nieskuteczne, nie będzie to w żadnym przypadku skutkować nieważnością Umowy Najmu. W takiej sytuacji Strony dołożą wszelkich starań w celu zastąpienia postanowienia uważanego za nieważne lub nieskuteczne postanowieniem ważnym i skutecznym, jak najbliższym pierwotnej intencji Stron.

16.6. Strony zobowiązują się do zachowania w poufności warunków niniejszej Umowy. Obowiązek zachowania poufności nie ma zastosowania w zakresie koniecznym do realizacji danego zakresu tematycznego Umowy (np. przedstawienia odpowiednich jej fragmentów audytorom, Bankowi Strony, działom technicznym, itd.), wobec doradców Stron, potencjalnego nabywcy Centrum Handlowego obowiązku ujawnienia postanowień Umowy na żądanie organów ścigania, organów wymiaru sprawiedliwości, czy też organów skarbowych, a także w przypadku gdy obowiązek informowania o Umowie wynika z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności dotyczy to przeznaczonych do wiadomości publicznej informacji giełdowych, do których przekazywania Najemca jest zobowiązany na podstawie przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi i innych przepisów regulujących obrót akcjami na giełdach papierów wartościowych.

16.7. W każdym przypadku gdy Umowa odwołuje się do konkretnego artykułu oznacza to również odwołanie do wszystkich jego punktów (np. odwołanie do art. 1.1. oznacza odwołanie do pkt 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3. etc.).

16.8. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności – z wyłączeniem jedynie przypadków zmiany **Załącznika nr 4** - Harmonogram w trybie przewidzianym w pkt. 1.3.1.1 i pkt. 1.3.5 Umowy Najmu. Wszelkie oświadczenia Stron związane z realizacją Umowy dla swej skuteczności wymagają formy pisemnej, chyba że inaczej postanowiono w treści Umowy lub w Załącznikach.

16.9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

16.10. Każda ze Stron wyraża zgodę na to, aby druga Strona opatrzyła swój egzemplarz Umowy Najmu (po jego podpisaniu przez obie strony) datą pewną w sposób opisany w art. 81 §2 punkt 2 kodeksu cywilnego, tj. poprzez okazanie dokumentu notariuszowi i umieszczenie przez notariusza wzmianki w treści jednego z egzemplarzy niniejszej Umowy. Niezależnie od powyższego, w przypadku gdyby Wynajmujący przed przekazaniem Lokalu Najemcy zbył prawo własności Nieruchomości lub Centrum na rzecz osoby trzeciej, a następnie ta osoba wypowiedziała stosunek najmu na podstawie art. 678 kodeksu cywilnego przed upływem okresu najmu, na który Umowa została zawarta, to Wynajmujący zwróci Najemcy koszty, które Najemca poniósł w związku ze spodziewanym przejściem Lokalu, a także zrekompensuje wszelkie inne szkody wynikające z zaprzestania prowadzenia działalności w Lokalu.

16.11. Najemca oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu Ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

16.12. Lista załączników:

- 1 Załącznik Nr 1 – Odpis KRS Wynajmującego
- 2 Załącznik Nr 2 – Odpis KRS Najemcy
- 3 Załącznik Nr 3 - Rzut Lokalu
- 4 Załącznik Nr 4 - Harmonogram
- 5 Załącznik Nr 5 – Załącznik Techniczny
- 6 Załącznik Nr 5.1 – Wytyczne dla reklam
- 7 Załącznik Nr 5.2 - Lista Materiałów Projektowych
- 8 Załącznik Nr 5.3 - Wzór karty informacyjnej -instalacje elektryczne; uzupełniany przy przekazywaniu pakietu projektowego
- 9 Załącznik Nr 5.4 - Wzór karty informacyjnej - instalacje HVAC; uzupełniany przy przekazywaniu pakietu projektowego
- 10 Załącznik Nr 5.5 - Wzór karty informacyjnej - instalacje przeciwpożarowe - uzupełniany przy przekazywaniu pakietu projektowego
- 11 Załącznik Nr 5.6 – Schemat z obciążeń z zabudów na ściany/przedścianki
- 12 Załącznik Nr 6 – Celowo pominięto
- 13 Załącznik Nr 7 – logo Najemcy nad witryną Lokalu

- 14 Załącznik nr 7A - Fasada obiektu wraz z lokalizacją logo Najemcy
- 15 Załącznik nr 7B – Pylon wraz z lokalizacją logo Najemcy
- 16 Załącznik Nr 8 – Celowo pominięto
- 17 Załącznik Nr 9 – Wzór aktu notarialnego z art. 777 § 1 pkt.4 i 5 kpc
- 18 Załącznik Nr 10 – Rzut Centrum z zaznaczoną lokalizacją Lokalu Najemcy wraz ze strefą wolną przed Lokalem oraz Drogą Dostaw
- 19 Załącznik Nr 11 – Zakres Prac Dodatkowych
- 20 Załącznik Nr 12 – Wzór protokołu przekazania Lokalu Najemcy
- 21 Załącznik Nr 13 – Wzór protokołu odbioru Prac Dodatkowych
- 22 Załącznik Nr 14 – Wzór miesięcznego raportu o Obrocie
- 23 Załącznik Nr 15 - Regulamin Centrum

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 18.01.2024 godz. 15:42:40
Numer KRS: 0001017858

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		08.02.2023		
Ostatni wpis	Numer wpisu	3	Data dokonania wpisu	10.02.2023
	Sygnatura akt	WA.XIV NS-REJ.KRS/6177/23/592/REGON		
	Oznaczenie sądu	-----		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 524435413, NIP: 1231527802
3.Firma, pod którą spółka działa	REDKOM PARK BIELSKO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat PIASECZYŃSKI, gmina LESZNOWOLA, miejsc. STARA IWICZNA
2.Adres	ul. SŁONECZNA, nr 116A, lok. ---, miejsc. STARA IWICZNA, kod 05-500, poczta STARA IWICZNA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	03.02.2023 R.

Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników

1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KOMIEROWSKI
	2.Imiona	ŁUKASZ PIOTR
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78092700913, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	100 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 5.000,00 PLN
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1.Wysokość kapitału zakładowego	5 000,00 Zł
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 11 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST UPOWAŻNIONY KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	KOMIEROWSKI
	2.Imiona	ŁUKASZ PIOTR
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78092700913, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	DĄBROWSKI
	2.Imiona	ŁUKASZ ARKADIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	83033111974, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	42, , , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	3	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE

4	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
5	70, , , DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES); DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM
6	71, , , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII; BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
7	77, , , WYNAJEM I DZIERŻAWA
8	82, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA I POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
9	96, , , POZOSTAŁA INDYWIDUALNA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Brak wpisów

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe

31.12.2023

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
--

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
--

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 18.01.2024

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl



Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 09.11.2023 godz. 14:23:02

Numer KRS: 0000000778

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		14.02.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	103	Data dokonania wpisu	07.07.2023
	Sygnatura akt	GD.VII NS-REJ.KRS/12610/23/87		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY GDAŃSK - PÓŁNOC W GDAŃSKU, VII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 190852164, NIP: 5831014898
3.Firma, pod którą spółka działa	LPP SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 3878 SĄD REJONOWY W GDAŃSKU XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY-REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat M. GDAŃSK, gmina M. GDAŃSK, miejsc. GDAŃSK
2.Adres	ul. ŁĄKOWA, nr 39/44, lok. ---, miejsc. GDAŃSK, kod 80-769, poczta GDAŃSK, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	LPP@LPPSA.COM
4.Adres strony internetowej	LPPSA.COM

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	07.12.1989R. LIDIA DERENGOWSKA WINIECKA PAŃSTWOWE BIURO NOTARIALNE W GDYNI REPERTORIUM A/B NR 2452/1989 PAR.3 18.01.2001R. KANC.NOT. RENATA GÓRSKA REP.A NR 135/2001 ZMIANA STATUTU
	2	08.12.1999 REPERTORIUM A NR 7166/1999, MARIA PASZKIEWICZ NOTARIUSZ, 80-835

	GDAŃSK UL.SZEROKA 29/2; PAR.5 ZMIENIONY AKTEM NOTARIALNYM Z 24.03.2000 REPERTORIUM A NR 1017/2000 KATARZYNA GRAJEWSKA BARTOSZ NOTARIUSZ, 81-805 SOPOT UL.PODJAZD 7/2 PAR.5
3	29.06.2001 REPERTORIUM A NR 1280/2001, RENATA GÓRSKA NOTARIUSZ, 80-853 GDAŃSK UL.STOLARSKA 4B/1 PAR.13 UST.1 I UST.2 - ZMIENIONO
4	28.06.2002R, REPERTORIUM A NR 1896/2002, NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, KANCELARIA NOTARIALNA UL.STOLARSKA 413/1, 80-883 GDAŃSK ZMIENIONO: PAR.5 UST.2 PKT 5, PAR.13 UST.1, PAR.17 UST.2, PAR.19, PAR.21, PAR.22, PAR.35, PAR.40 DODANO: PAR.33 UST.4.
5	14 MARCA 2003R. REPERTORIUM A NR 854/2003 NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU UL.STOLARSKA 4 B/1, ZMIANA PAR.5 STATUTU SPÓŁKI
6	27-06-2003 R., NR REPERTORIUM A 2628/2003, KANCELARIA NOTARIALNA NOTARIUSZ RENATY GÓRSKIEJ PRZY UL.STOLARSKIEJ 4B/1 W GDAŃSKU, ZMIENIONO PAR.16, PAR.17 UST.1, PAR.22, PAR.33 UST.1, PAR.33 UST.3, PAR.35, PAR.38.
7	28.06.2005, KANCELARIA NOTARIUSZ RENATY GÓRSKIEJ PRZY UL.STOLARSKIEJ 4B/1 W GDAŃSKU, REP.A 2402/2005, ZMIENIONO PAR. 3,32 STATUTU; USTALONO JEDNOLITY TEKST STATUTU.
8	AKT NOTARIALNY REPERTORIUM A NR 81/2007 Z DNIA 29.06.2007 R. SPORZĄDZONY W SIEDZIBIE LPP S.A. PRZEZ NOTARIUSZA MACIEJA SIWKA (Z KANCELARII JOANNA JANKOWSKA - SIWEK MACIEJ SIWEK S.C. Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU PRZY ULICY PIEKARNICZA 12B). ZMIANA DOTYCZY PAR.5 STATUTU - DO PAR.5 STATUTU DODANO USTĘPY OD 5 DO 10 W BRZMIENIU OPISANYM W AKCIE NOTARIALNYM, O KTÓRYM MOWA W ZDANIU POPRZEDZAJĄCYM.
9	08.05.2008 REPERTORIUM A NR 1626/2008 NOTARIUSZ MARIA PASZKIEWICZ ZMIANA PARAGRAFU 5 USTĘP 1 I 2
10	16.06.2008R. REP.A NR 4036/2008, NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU PRZY UL. STOLARSKIEJ 4B/1, ZMIENIONO PAR.5 UST.1 I 2 STATUTU.
11	03.07.2009R. REP.A NR 3018/2009 NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA,KANCELARIA NOTARIALNA RENATA GÓRSKA,WOJCIECH KONDRACKI S.C. W GDAŃSKU PRZY UL.STOLARSKIEJ 4B/1,DODANO POSTANOWIENIE § 5[1]
12	10.07.2009R. REP.A NR 3206/2009 NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, KANCELARIA NOTARIALNA RENATA GÓRSKA, WOJCIECH KONDRACKI S.C. W GDAŃSKU PRZY UL. STOLARSKIEJ 4 B/1, ZMIENIONO POSTANOWIENIE PAR.5.
13	03.07.2009R. REP. A NR 3018/2009 NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, KANCELARIA NOTARIALNA RENATA GÓRSKA, WOJCIECH KONDRACKI S.C. W GDAŃSKU PRZY STOLARSKIEJ 4B/1, ZMIENIONO §§ 3,23,24, 28, 29, 30, 32,33 STATUTU.
14	25.06.2010 R. REP.A NR 5224/2010 NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, KANCELARIA NOTARIALNA RENATA GÓRSKA, WOJCIECH KONDRACKI S.C. W GDAŃSKU PRZY UL.STOLARSKIEJ 4B/1, ZMIENIONO § 5 Z INDEKSEM 1.
15	20.01.2011 R., REPERTORIUM A NR 311/2011, NOTARIUSZ WOJCIECH KONDRACKI, KANCELARIA NOTARIALNA RENATA GÓRSKA, WOJCIECH KONDRACKI S.C. W GDAŃSKU PRZY UL. STOLARSKIEJ 4B/1; ZMIENIONO POSTANOWIENIE § 5 UST. 1 I 2 STATUTU SPÓŁKI.
16	27.06.2011 R., REP. A NR 3662/2011, NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, KANCELARIA NOTARIALNA RENATA GÓRSKA NOTARIUSZ, WOJCIECH KONDRACKI NOTARIUSZ S.C. W GDAŃSKU PRZY UL. STOLARSKIEJ 4B/1, ZMIENIONO POSTANOWIENIA §5 Z INDEKSEM 1 I §22 STATUTU. 25.07.2011 R., REP. A NR 4084/2011, NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, KANCELARIA NOTARIALNA RENATA GÓRSKA NOTARIUSZ, WOJCIECH KONDRACKI NOTARIUSZ S.C. W GDAŃSKU PRZY UL. STOLARSKIEJ 4B/1, ZMIENIONO POSTANOWIENIE §5 UST. 1 I 2.
17	23.01.2012R., REPERTORIUM A NR 176/2012, NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU PRZY UL. STOLARSKIEJ 4B/1, ZMIENIONO §5 UST.1 I 2 STATUTU.
18	23.07.2012 R., REP.A NR 2824/2012, NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU PRZY UL. STOLARSKIEJ 4B/1, ZMIENIONO § 5 USTĘP 1 I 2 STATUTU

19	26.06.2015R., REP. A NR 7447/2015, BŁAŻEJ SZULC-ZASTĘPCA NOTARIUSZA BARTOSZA PAWŁA MĘDRASIA, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU PRZY AL.GRUNWALDZKIEJ 190, ZMIENIONO §13 I §17 STATUTU
20	23.12.2015 R., REPERTORIUM A NR 10211/2015, NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU PRZY UL. STOLARSKIEJ 4B/1, ZMIENIONO BRZMIENIE §5 UST.1 I 2
21	15.09.2016 R. REP. A NR 7454/2016, NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU PRZY UL. STOLARSKIEJ 4B/1, ZMIENIONO BRZMIENIE § 5 STATUTU.
22	19.06.2017R.,REP.A 4763/2017,NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA-KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU PRZY UL.STOLARSKIEJ 4B/1,ZMIENIONO §3 STATUTU. 11.08.2017R.,REP.A NR 6016/2017,NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA-KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU PRZY UL.STOLARSKIEJ 4B/1,ZMIENIONO §5 UST.1 I 2 STATUTU.
23	20.10.2017 R., REPERTORIUM A NR 7627/2017 NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU PRZY UL. STOLARSKIEJ 4B/1, ZMIENIONO §31 UST.1 STATUTU
24	25.05.2018R., REP. A NR 3813/2018, NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU PRZY UL. STOLARSKIEJ 4B/1, USUNIĘTO TREŚĆ § 34, ZMIENIONO TREŚĆ §36 STATUTU.
25	13.09.2019 R., REPERTORIUM A NR 5717/2019, NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDAŃSKU PRZY UL. STOLARSKIEJ 4B/1, ZMIENIONO §3 STATUTU
26	AKT NOTARIALNY Z 18.09.2020 R. REP.A NR 7163/2020, NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU PRZY UL.PIASTOWSKIEJ 11, ZMIENIONO JEDNOSTKI RED.: PAR.13.
27	29.06.2021R. REP. A NR 6263/2021, KANCELARIA NOTARIALNA RENATY GÓRSKIEJ W GDAŃSKU, ZMIENIONO § 39 I § 5
28	12.05.2022 R., REPERTORIUM A NR 3407/2022, KANCELARIA NOTARIALNA RENATY GÓRSKIEJ W GDAŃSKU, ZMIENIONO § 5 UST. 1 ORAZ § 5 UST. 2 STATUTU
29	23.09.2022 R., REP. A NR 5666/2022, ZASTĘPCA NOTARIALNY MARCIN SUCHECKI ZKANCELARII NOTARIUSZA RENATY GÓRSKIEJ W GDAŃSKU, DODANO §1 UST.3, ZMIENIONO§13 UST.1, DODANO §13 Z INDEKSEM 1 UST.1, DODANO §13 Z INDEKSEM 1 UST.2, DODANO§13 Z INDEKSEM 2, ZMIENIONO §17 UST. 1, ZMIENIONO NUMERACJĘ §17 POPRZECZ NADANIEUSTĘPOM 1 DO 4 OZNACZENIA 2 DO 5, ZMIENIONO §17 UST. 2 (PO ZMIANIE OZNACZONEGOJAKO UST. 3), ZMIENIONO §17 UST. 4 (PO ZMIANIE UST. 5), DODANIE §17 UST. 6,ZMIENIONO §21, ZMIENIONO §33 UST. 1 PKT 5, ZMIENIONO PAR 22
30	8.05.2023 R., REP. A NR 3204/2023, RENATA GÓRSKA NOTARIUSZ W GDAŃSKU, ZMIENIONO § 5 UST. 1 ORAZ § 5 UST. 2 PKT 13
31	30.06.2023, REP. A NR 843/2023 NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA Z KANCELARII NOTARIALNEJ IZABELA FAL NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA NOTARIUSZ SPÓŁKA PARTNERSKA, ZMIENIONO § 5 UST. 5

Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1. Wysokość kapitału zakładowego	3 710 380,00 Zł
2. Wysokość kapitału docelowego	10 908,00 Zł
3. Liczba akcji wszystkich emisji	1855190
4. Wartość nominalna akcji	2,00 Zł
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	3 710 380,00 Zł
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	240 000,00 Zł
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
1. Określenie wartości akcji objętych za aport	1 113 400,00 Zł

Rubryka 9 - Emisja akcji

1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	100
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	350000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	350.000 NA JEDNĄ AKCJĘ PRZYPADA 5 GŁOSÓW NA WZA
3	1. Nazwa serii akcji	C
	2. Liczba akcji w danej serii	400000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
4	1. Nazwa serii akcji	D
	2. Liczba akcji w danej serii	350000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
5	1. Nazwa serii akcji	E
	2. Liczba akcji w danej serii	56700
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
6	1. Nazwa serii akcji	F



	2.Liczba akcji w danej serii	56700
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
7	1.Nazwa serii akcji	G
	2.Liczba akcji w danej serii	300000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
8	1.Nazwa serii akcji	H
	2.Liczba akcji w danej serii	190000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
9	1.Nazwa serii akcji	I
	2.Liczba akcji w danej serii	6777
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
10	1.Nazwa serii akcji	J
	2.Liczba akcji w danej serii	40000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
11	1.Nazwa serii akcji	K
	2.Liczba akcji w danej serii	80846
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
12	1.Nazwa serii akcji	L
	2.Liczba akcji w danej serii	21300
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
13	1.Nazwa serii akcji	M
	2.Liczba akcji w danej serii	2767
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

1.Data podjęcia uchwały o emisji obligacji zamiennych i akcji wydawanych za te obligacje	1	03.07.2009
--	---	------------

Rubryka 11 - Nie dotyczy

1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	TAK
--	-----

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu
--

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
---	--------

2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI I PODPISYWANIA W IMIENIU ZARZĄDU UPOWAŻNIONY JEST PREZES ZARZĄDU JEDNOOSOBOWO, DWÓCH WICEPREZESÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE LUB WICEPREZES ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM
---------------------------------	---

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1

1.Nazwisko / Nazwa lub Firma

PIECHOCKI

2.Imiona

MAREK LESZEK

3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia

61020502291, -----

4.Numer KRS

5.Funkcja w organie reprezentującym

PREZES ZARZĄDU

6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?

NIE

7.Data do jakiej została zawieszona

2

1.Nazwisko / Nazwa lub Firma

KUJAWA

2.Imiona

JACEK

3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia

74082810693, -----

4.Numer KRS

5.Funkcja w organie reprezentującym

WICEPREZES ZARZĄDU

6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?

NIE

7.Data do jakiej została zawieszona

3

1.Nazwisko / Nazwa lub Firma

LUTKIEWICZ

2.Imiona

PRZEMYSŁAW

3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia

70111103075, -----

4.Numer KRS

5.Funkcja w organie reprezentującym

WICEPREZES ZARZĄDU

6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w

NIE



	czynnościach?	
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
4	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ŁOBODA
	2.Imiona	SŁAWOMIR JÓZEF
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	65020510115, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
5	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	PIECHOCKI
	2.Imiona	MARCIN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	89052212892, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	PIECHOCKI
		2.Imiona	PIOTR PAWEŁ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	87082708233, -----
	2	1.Nazwisko	WIŚNIEWSKI
		2.Imiona	MIŁOSZ PIOTR
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	64050612790, -----
	3	1.Nazwisko	SŁUPSKI
		2.Imiona	GRZEGORZ MARIA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	59012601871, -----
	4	1.Nazwisko	PIECHOCKA
		2.Imiona	JAGODA EWA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	96021912224, -----
	5	1.Nazwisko	MILIŃSKA
		2.Imiona	ALICJA KATARZYNA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	60091706366, -----

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	47, 71, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA ODZIEŻY PROWADZONA W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	46, 41, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA WYROBÓW TEKSTYLNICH
	2	46, 42, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA ODZIEŻY I OBUWIA
	3	47, 72, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA OBUWIA I WYROBÓW SKÓRZANYCH PROWADZONA W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
	4	47, 91, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA PROWADZONA PRZEZ DOMY SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ LUB INTERNET
	5	47, 99, Z, POZOSTAŁA SPRZEDAŻ DETALICZNA PROWADZONA POZA SIECIĄ SKLEPOWĄ, STRAGANAMI I TARGOWISKAMI
	6	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	7	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	8	77, 40, Z, DZIERŻAWA WŁASNOŚCI INTELEKTUALNEJ I PODOBNYCH PRODUKTÓW, Z WYŁĄCZENIEM PRAC CHRONIONYCH PRAWEM AUTORSKIM
	9	82, 99, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	11.07.2002	01.01.2001-31.12.2001
	2	16.07.2003	01.01.2002 - 31.12.2002
	3	12.07.2004	01.01.2003 - 31.12.2003
	4	04.07.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
	5	12.07.2006	01.01.2005-31.12.2005
	6	13.07.2007	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	7	15.07.2008	01.01.2007-31.12.2007
	8	09.06.2009	01.01.2008-31.12.2008
	9	28.07.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	10	05.08.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	11	04.07.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	24.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	02.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	19.08.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	15.12.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	18.08.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	07.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	18.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	19	09.11.2020	OD 01.01.2019 DO 31.01.2020
	20	15.07.2021	OD 01.02.2020 DO 31.01.2021

2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	21	27.05.2022	OD 01.02.2021 DO 31.01.2022
	22	05.07.2023	OD 01.02.2022 DO 31.01.2023
	1	*****	01.01.2001-31.12.2001
	2	*****	01.01.2002 - 31.12.2002
	3	*****	01.01.2003 - 31.12.2003
	4	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	5	*****	01.01.2005-31.12.2005
	6	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	7	*****	01.01.2007-31.12.2007
	8	*****	01.01.2008-31.12.2008
	9	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	10	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	11	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	18	*****	OD 01.01.2019 DO 31.01.2020
	19	*****	OD 01.02.2020 DO 31.01.2021
	20	*****	OD 01.02.2021 DO 31.01.2022
	21	*****	OD 01.02.2022 DO 31.01.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2001-31.12.2001
	2	*****	01.01.2002 - 31.12.2002
	3	*****	01.01.2003 - 31.12.2003
	4	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	5	*****	01.01.2005-31.12.2005
	6	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	7	*****	01.01.2007-31.12.2007
	8	*****	01.01.2008-31.12.2008
	9	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	10	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	11	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	19	*****	OD 01.01.2019 DO 31.01.2020

4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	20	*****	OD 01.02.2020 DO 31.01.2021
	21	*****	OD 01.02.2021 DO 31.01.2022
	22	*****	OD 01.02.2022 DO 31.01.2023
	1	*****	01.01.2001-31.12.2001
	2	*****	01.01.2002 - 31.12.2002
	3	*****	01.01.2003 - 31.12.2003
	4	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	5	*****	01.01.2005-31.12.2005
	6	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	7	*****	01.01.2007-31.12.2007
	8	*****	01.01.2008-31.12.2008
	9	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	10	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	11	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	12	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	18	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	19	*****	OD 01.01.2019 DO 31.01.2020
	20	*****	OD 01.02.2020 DO 31.01.2021
	21	*****	OD 01.02.2021 DO 31.01.2022
	22	*****	OD 01.02.2022 DO 31.01.2023

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	13.07.2007	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	15.07.2008	01.01.2007-31.12.2007
	3	09.06.2009	01.01.2008-31.12.2008
	4	28.07.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	05.08.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	04.07.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	7	24.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	02.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	19.08.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	15.12.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	18.08.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	07.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	18.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	09.11.2020	OD 01.01.2019 DO 31.01.2020

2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	15	15.07.2021	OD 01.02.2020 DO 31.01.2021
	16	31.05.2022	OD 01.02.2021 DO 31.01.2022
	17	05.07.2023	OD 01.02.2022 DO 31.01.2023
	1	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007-31.12.2007
	3	*****	01.01.2008-31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	*****	OD 01.01.2019 DO 31.01.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	15	*****	OD 01.02.2020 DO 31.01.2021
	16	*****	OD 01.02.2021 DO 31.01.2022
	17	*****	OD 01.02.2022 DO 31.01.2023
	1	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007-31.12.2007
	3	*****	01.01.2008-31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	*****	OD 01.01.2019 DO 31.01.2020
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	15	*****	OD 01.02.2020 DO 31.01.2021
	16	*****	OD 01.02.2021 DO 31.01.2022
	17	*****	OD 01.02.2022 DO 31.01.2023
	1	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007-31.12.2007
	3	*****	01.01.2008-31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010

P.

6	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
7	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
8	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
9	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
10	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
11	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
12	*****	OD 01.01.2019 DO 31.01.2020
13	*****	OD 01.02.2020 DO 31.01.2021
14	*****	OD 01.02.2021 DO 31.01.2022
15	*****	OD 01.02.2022 DO 31.01.2023

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe

31.01.2020

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

1	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE LPP S.A. Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU JAKO SPÓŁKĄ PRZEJMującą ZE SPÓŁKĄ ARTMAN S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE JAKO SPÓŁKĄ PRZEJMOWANĄ, W TRYBIE ART.492 PAR.1 PKT 1 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH, TJ. POPRZECZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU ARTMAN S.A. NA LPP S.A. NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA LPP S.A. Z 08.06.2009R., REP.A NR 1949/2009 I UCHWAŁY ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA ARTMAN S.A. Z 08.06.2009R. REP.A NR 5940/2009. W ZWIĄZKU Z TYM, ŻE LPP S.A. POSIADA WSZYSTKIE AKCJE ARTMAN S.A. STOSOWNIE DO ART, 515 PAR.1 K.S.H. POŁĄCZENIE ZOSTAŁO PRZEPROWADZONE BEZ PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO LPP S.A. JAKO SPÓŁKI PRZEJMującej.
	Podrubryka 1	
	Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
	Podrubryka 2	
	Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału	
	1	1.Nazwa lub firma
		ARTMAN SPÓŁKA AKCYJNA,-----
		2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany
		-----,
		5.Numer REGON
		350783695
2	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	W DNIU 13.09.2019 R. WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY LPP SA PODJĘŁO UCHWAŁĘ O POŁĄCZENIU TRANSGRANICZNYM PRZECZ PRZENIESIENIE NA LPP SA JAKO SPÓŁKĘ PRZEJMującą (I JEDYNIEGO WSPÓLNIEK SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ) CAŁEGO MAJĄTKU GOTHALS LTD ORAZ ROZWIĄZANIE GOTHALS LTD BEZ PRZEPROWADZENIA JEJ LIKWIDACJI, ZGODNIE Z ART. 492 § 1 PKT 1 K.S.H. W ZW. Z ART. 516[1] K.S.H. I ART. 516[15] K.S.H. AKT NOTARIALNY REP. A NR 5717/2019
	Podrubryka 1	
	Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
	Podrubryka 2	
	Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału	
	1	1.Nazwa lub firma
		GOTHALS LIMITED, IDIOTIKE ETAIREIA PERIORISMENES EUTHUNES ME METOKHES
		2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany
		CYPR, EPHOROS ETAIREION
		3.Numer w rejestrze
		HE209767
		4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr
		MINISTER ENERGII, HANDLU, PRZEMYSŁU I TURYSTYKI.



5.Numer REGON

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

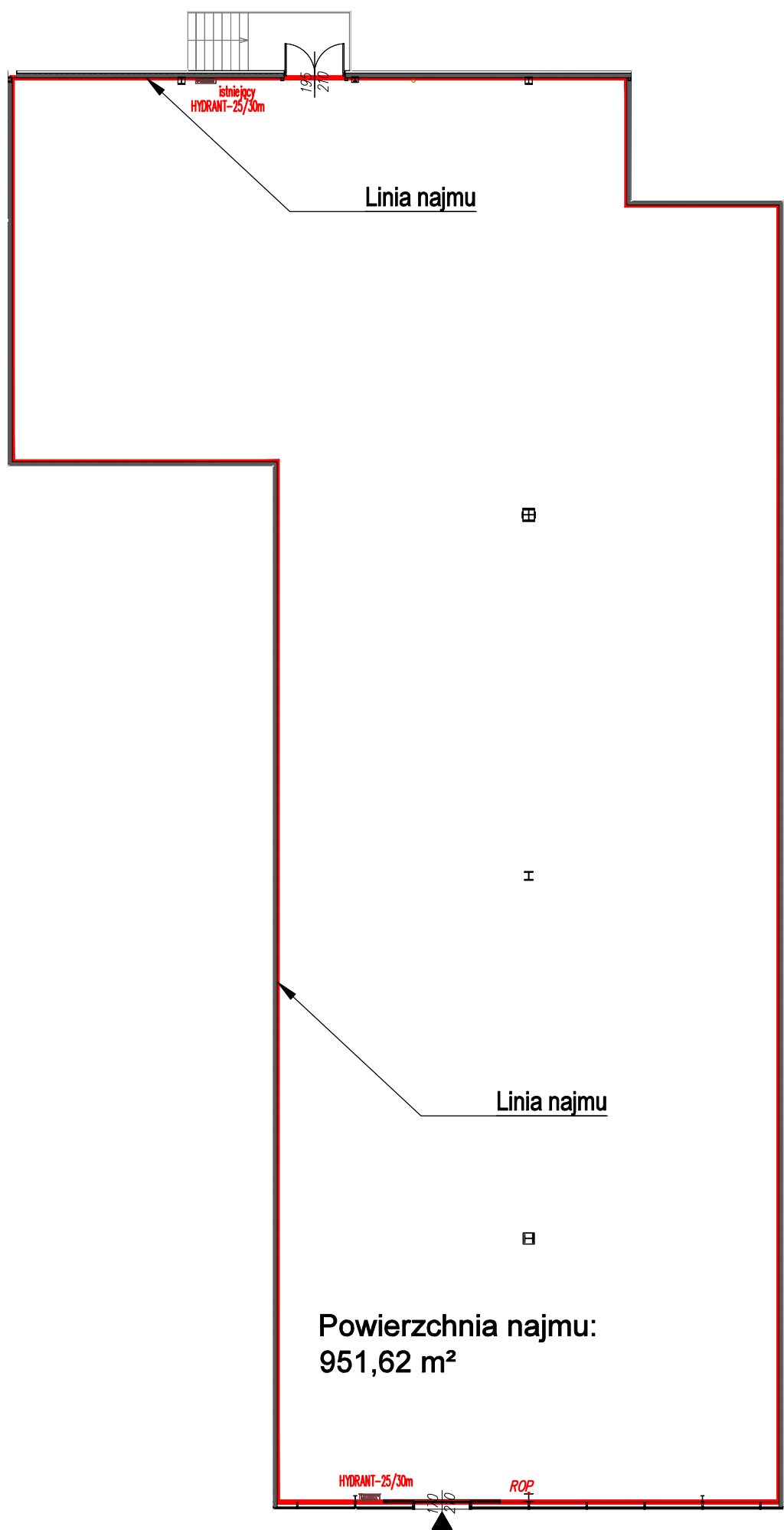
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 09.11.2023

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl



UWAGA
Rysunki przekazane mogą ulec zmianom w zakresie konstrukcji budynku.
Wejścia do lokali w witrynie także mogą ulec zmianom w zakresie ich przesunięcia się.
Zasady dotyczące sytuowania i wyglądu reklam są określone zgodnie z Uchwałą nr LIV/1246/2023 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

SKALA 1:200
RZUT PARTERU

Załącznik nr 4 - HARMONOGRAM BIELSKO-BIAŁA

STRONA ODPOWIEDZIALNA	DZIEŃ POPRZEDZAJĄCY OTWARCIE LOKALU (NR)	OBOWIĄZKI NAJEMCY I WYNAJMUJĄCEGO	DATA (NR)	DZIEŃ TYGODNIA
Wynajmujący/ Najemca	315	PODPISANIE UMOWY NAJMU	2024-01-18	czwartek
Wynajmujący	179	Przekazanie przez Wynajmującego Najemcy, kompletnych i niezmiennych materiałów do projektowania w aCad + podręcznika Najemcy. Najemca potwierdzi otrzymanie kompletnych materiałów.	2024-06-02	niedziela
Najemca	178	Zlecenie wstępnego podziału powierzchni lokalu.	2024-06-03	poniedziałek
Najemca	149	ROZPOCZĘCIE PRAC PROJEKTOWYCH	2024-07-02	wtorek
Wynajmujący	139	UDOSTĘPNIENIE LOKALU DO INWENTARYZACJI. Inwentaryzacja możliwa do wykonania od dnia wskazanego w niniejszym wierszu. Wynajmujący prześle pisemną informację o gotowości Lokalu do przeprowadzenia inwentaryzacji, przynajmniej 7 dni wcześniej. <u>Na dzień inwentaryzacji:</u> Lokal będzie wydzielony ścianami określającymi powierzchnię najmu (oprócz linii witryny), usunięte wszystkie nakłady poprzedniego Najemcy, w Lokalu nie będzie odpadów budowlanych i innych elementów wielkogabarytowych, które mogą utrudniać wykonanie Inwentaryzacji, wykonana będzie podkonstrukcja pod witrynę, przyłącza do Lokalu, otwory pod drzwi ewakuacyjne oraz wszystkie instalacje tranzytowe przechodzące przez Lokal.	2024-07-12	piątek
Wynajmujący	114	Pisemne powiadomienie o dacie przejęcia Lokalu.	2024-08-06	wtorek
Najemca	99	Przekazanie Wynajmującemu Projektu Aranżacji Najemcy w wersji elektronicznej .	2024-08-21	środa
Wynajmujący	99	PRZEKAZANIE LOKALU (pod warunkiem przygotowania go przez Wynajmującego w standardzie zgodnym z Umową Najmu + gotowe drogi podjazdowe i strefy rozładunku min. od strefy tylnej dostaw).	2024-08-21	środa
Wynajmujący	75	Rozpoczęcie prac związanych z wykonaniem dolnych poziomów instalacji p.poż. (SAP, DSO, tryskacze) oraz końcowych elementów oddymiania mechanicznego, kurtyń dymowych i skrzynek hydrantowych na zasadach określonych w umowie. Po zapływowaniu przez Najemcę sufitu - montaż przez wykonawcę Wynajmującego główek, czujek i głośników. (Koordynator Najemcy ustali dla wykonawcy Wynajmującego dokładne terminy wykonania powyższych prac i poinformuje Wynajmującego z kilkudniowym wyprzedzeniem.)	2024-09-14	sobota
Wynajmujący	65	Zakończenie wykonanie dolnych poziomów instalacji ppoż. (SAP, DSO i tryskaczowej), końcowych elementów oddymiania mechanicznego, kurtyń dymowych oraz skrzynek hydrantowych na zasadach określonych w Umowie Najmu.	2024-09-24	wtorek
Wynajmujący	50	Trwałe uruchomienie docelowych przyłączy instalacji wentylacji, elektrycznych i teletechnicznych o parametrach zgodnych z zapisami Umowy Najmu oraz schodów ruchomych/windy (jeśli występuje).	2024-10-09	środa
Wynajmujący	30	Wykonanie podkonstrukcji na elewacji Centrum handlowego dla reklamy zewnętrznej wraz z doprowadzeniem przewodu zasilającego	2024-10-29	wtorek
Najemca	49	Przekazanie Wynajmującemu dokumentacji powykonawczej (potrzebnej na odbiory administracyjne). Pozostały zakres nie później niż do 8.11.2024	2024-10-10	czwartek
Wynajmujący	20	Przekazanie Najemcy dokumentacji powykonawczej w zakresie opracowywanym przez Wynajmującego w formie papierowej z uzgodnieniami.	2024-11-08	piątek
Wynajmujący	10	Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Lokalu/Centrum.	2024-11-18	poniedziałek
Najemca	0	PLANOWANE OTWARCIE LOKALU DO SPRZEDAŻY	2024-11-28	czwartek

Powyższe terminy są zastrzeżone na korzyść Najemcy. Do czasu przeznaczonego na wykonanie przez Najemcę Projektu Najemy oraz wykonanie Prac Adaptacyjnych i Wykończeniowych Najemcy nie wliczają się dni świąteczne oraz okres od 23.12-06.01. Jeśli projektowanie lub budowa lokalu wypadnie w tym okresie wówczas Przekazanie Lokalu/Otwarcie Lokalu przesunie się analogicznie o taką ilość dni w jakim czasie Najemca nie prowadzi swoich prac.

Szczegółowy harmonogram projektowy zostanie przekazany Wynajmującemu po rozpoczęciu prac projektowych.

Szczegółowy harmonogram budowlany wykonawczy (po przejęciu lokalu) zostanie doprecyzowany i ustalony przez strony na etapie koordynacji budowlanej.

Załącznik nr 5 - WARUNKI TECHNICZNE

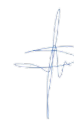
L07 SINSAY

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania Wynajmującego (W) i Najemcy (N) na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego. Wszystkie prace i zobowiązania zostaną zrealizowane w terminach wskazanych w harmonogramie Najemcy.

1.	FAZA PROJEKTOWA	Realizacja	Koszt
1.1	Dostarczenie kompletnego i niezmiennego pakietu Materiałów Projektowych zgodnie z Załącznikiem Nr 1.	W	W
1.2	Przygotowanie i udostępnienie lokalu do pomiarów inwentaryzacyjnych (lokal wydzielony ścianami).	W	W
1.3	Na podstawie projektu Najemcy wykonanie dla Lokalu projektów: dolnych poziomów ppoż. (tryskacze, SAP, DSO,) – uzgodnienie projektu z rzeczoznawcą po stronie Najemcy.	W	W
1.4	Uzyskanie PnB i innych pozwoleń administracyjnych niezbędnych dla prowadzenia prac w Lokalu.	W	W
1.5	Najemca dostosuje się do ogólnej koncepcji Wynajmującego w zakresie standardu witryny, podziału szklenia, rodzaju drzwi, wielkości wejścia do Lokalu oraz wymiarów i ilości logotypów, pod warunkiem, że powyższe standardy będą obowiązywały wszystkich pozostałych najemców Retail Parku. Jeśli, którykolwiek Najemca uzyska odstępstwo o ogólnych wytycznych aranżacyjnych Retail Parku (za wyjątkiem DIY oraz lokali spożywczych), wówczas Najemca uzyska odstępstwo w analogicznym zakresie, Wynajmujący w pełni akceptuje pozostałe standardy aranżacyjne Najemcy i nie będzie oczekiwał od Najemcy dostosowania projektu Lokalu, do koncepcji aranżacyjnej Retail Parku. Budynek, w którym znajduje się Lokal Najemcy będzie zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL I. Najemca nie ma obowiązku wykonywać toalety dla klientów w Lokalu. Wynajmujący zobowiązany jest do wykonania toalet ogólnodostępnych dla klientów oraz pomieszczenia dla matki z dzieckiem w budynku, w którym znajduje się Lokal Najemcy. Najemca ma prawo do wyboru rzeczoznawców uzgadniających projekt Najemcy.	--	--
1.6	Wynajmujący zgadza się na montaż zabudów ściennych oraz regałów (lub przedścianek wykonywanych przez Najemcę) bezpośrednio do ścian międzylokalowych Parku Handlowego zgodnie z przekazanym schematem obciążeń z zabudów na ściany/przedścianki na projektowanej Sali sprzedaży Najemcy	W	W
1.7	Wszelkie możliwe reklamy do zrealizowania opisane są w załączniku nr 1 do WT. W przypadku chęci dodatkowych elementów Najemca uzyska pisemną zgodę UM Bielsko-Biała (kontakt podano w załączniku nr 1) i przedłoży do akceptacji Wynajmującego.	N	N
2.	PRACE WYKONANE DO DNIA PRZEKAZANIA LOKALU		
2.1	Wydzielenie Lokalu szczelnymi ścianami na pełną wysokość (do stropu/dachu). Ściany zewnętrzne, jeśli występują – z odpowiednią izolacją cieplną i przeciwwodną. Konstrukcja dachu (stalowa) będzie wykonana w technologii umożliwiającej bezpośrednie podwieszanie (z zastrzeżeniem pkt 2.5.) elementów wykończeniowych (np., instalacje, elementy dekoracyjne, elementy sufitu podwieszanego) z zastrzeżeniem, że izolacja termiczna będzie ukryta w obudowie dachu (np. blachy trapezowe z rdzeniem termoizolacyjnym).	W	W
2.2	Lokal posiadający wyjścia ewakuacyjne wg przepisów oraz znajdujący się w jednej strefie pożarowej i dymowej (warunek jednej strefy dymowej nie dotyczy lokali wielokondygnacyjnych). Drzwi zewnętrzne - od zalepca aluminiowe istniejące, Wynajmujący przeserwisuje drzwi oraz wymieni szkło na panele aluminiowe. Wynajmujący potwierdza, że drzwi aluminiowe posiadają parametry wymagane dla drzwi antywłamaniowych. Nad wejściami zewnętrznymi (drzwi automatyczne od frontu oraz drzwi tylne) muszą być zamontowane kurtyny powietrzne grzewcze, np. VTS WING EC ze sterownikami z komunikacją ModBus RTU lub równoważne. Parametry kurtyn powietrznych należy dobrać uwzględniając wielkość otworów drzwiowych – kurtyna tylko dla drzwi automatycznych w witrynie i od strony zalepca.	W	W
	Dostawy w godzinach pracy parku handlowego będą odbywać się ze strefy dokowej od tyłu lokalu	N	N
2.3	Wykonanie frontowej elewacji Najemcy, w tym witryn szklanych (należy zastosować szkło bezbarwne), wejścia do Lokalu (automatyczne drzwi przesuwne - lokalizacja zgodnie z podkładami wstępnymi przekazanymi Najemcy), dostarczenie zamków i kompletu kluczy, instalacja kurtyny powietrznej nad wejściem automatycznym o parametrach wskazanych w pkt 2.2. oraz podkonstrukcja i kabel zasilający dla logotypu Najemcy (rozprowadzenie kabli kurtynowych, logotypu, centrali wentylacyjnej z zapasem kabla zgodnie z projektem Najemcy) w lokalu po stronie Najemcy. Drzwi główne w witrynie do Lokalu muszą być wyposażone w sterowniki drzwi przesuwanych (odpowiedzialne za sterowanie otwieraniem i zamykaniem drzwi automatycznych) zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz Lokalu oraz zamek hakowy lub równoważne rozwiązanie.	W	W
2.4	Wysokość lokalu dostępna dla aranżacji Najemcy i wolna od instalacji tranzytowych budynku (w tym instalacji przeciwpożarowych) na poziomie 4,15 m. Maksymalna wysokość Lokalu – 8,62 m.	W	W
2.5	Gwarantowane obciążenia stropu dla instalacji i sufitów Najemcy 30 kg / m ² (15 kg/m ² do blachy + 15 kg/m ² do płatwi) Gwarantowane obciążenie podłogi 500 kg/m ² .	W	W
2.6	Posadzka na poziomie -15 mm od ostatecznej okładziny pasażu. Maksymalne nierówności +/-2 mm na 2 m linii kontrolnej. Jeśli w Lokalu występują dylatacje konstrukcyjne w posadzce, Wynajmujący wykona listwy dylatacyjne. Dopuszcza się, aby Wynajmujący pozostawił istniejącą posadzkę pod ułożenie podłogi Najemcy wyłącznie w uzgodnieniu i za zgodą Najemcy.	W	W
2.7	Przyłącza w miejscach wskazanych przez Najemcę o parametrach:	W	W
	a. WODNOKANALIZACYJNE: pion kanalizacji grawitacyjnej Ø110 + przyłącze wody wraz z licznikiem w miejscu zgodnym z projektem wykonawczym Wynajmującego (załącznik nr 3 do Umowy)	W	W



	b. WENTYLACYJNE: kanały wentylacyjne do Lokalu (króćce przyłączeniowe nawiew i wywiew) zapewniające 5 m ³ /m ² /h wymiany świeżego powietrza (zimą 20°C (+/- 2°C), latem do 24°C) wraz z wentylacją sanitarną z toalety. Centrala wentylacyjna zainstalowana zostanie poza Lokalem Najemcy. Jeśli centrala wentylacyjna obsługuje wyłącznie Lokal Najemcy musi być ona wyposażona w kartę ModBus TCP/IP (lub opcjonalnie RTU). Najemca wskaże producenta oraz typ urządzeń zewnętrznych (do wyboru: VTS, Klimor, Clima Gold, Lennox, Ratherm). Centrala wentylacyjna zasilana z rozdzielnicy Najemcy. Najemca nie akceptuje urządzeń wentylacyjnych wyposażonych w nagrzewnice gazowe.	W	W
	c. ELEKTRYCZNE: 3-fazowe przyłącze elektryczne o mocy 123 W/m ² wraz z licznikiem doprowadzone do rozdzielnicy lokalowej Najemcy z zapasem 5m (na potrzeby przesunięcia aranżacyjnego). Urządzenia HVAC jak centrala wentylacyjna, wentylator wyciągowy oraz kurtyny powietrzne zasilane z rozdzielnicy Najemcy.	W	W
	d. TELEINFORMATYCZNE: kabel światłowodowy jednomodowy dwuwłóknowy doprowadzony do granicy lokalu z zapasem 5 m oraz zapasem na wysokość lokalu.	W	W
2.8	Wykonany podstawowy poziom ochrony ppoż.: pierwszy poziom tryskaczy, SAP, DSO oraz hydranty wraz ze skrzynkami w podkładzie wstępnym projektowym (ściana tylna i przednia witryna). Dopuszcza się wykorzystanie istniejących hydrantów. Wynajmujący zapewnia, że nie są wymagane instalacje oddymiania mechanicznego.	W	W
2.9	Zdemontowane wszystkie elementy aranżacji poprzedniego najemcy: aranżacja witryny, okładziny podłogowe trwale nie związane jak wykładziny, posadzka (w przypadku złej jakości – ocena po stronie Najemcy przed przejściem lokalu wg. pkt. 2.6.), sufity podwieszane, ścianki działowe, wszystkie instalacje, w tym HVAC i elektryczna.	W	W
2.10	Udostępnienie w ramach czynszu miejsca na urządzenia klimatyzacyjne Najemcy na dachu. W odległości maksymalnie 30 m od punktu centralnego Lokalu licząc wzdłuż trasy freonowej. Najemca najczęściej stosuje urządzenia typu split. Jedna jednostka split (orientacyjne gabaryty: masa – 106,7 kg, wys. x szer. x gł. = 1333x952x415 mm) obsługuje 115 m ² lokalu.	W	W
	Urządzenia klimatyzacyjne dostarcza i montuje Najemca oraz rozprowadza instalację wewnątrz i na zewnątrz obiektu. Urządzenia montowane na podkonstrukcjach typu big foot – Najemca dostarczy podkonstrukcję	N	N
	Wynajmujący posadowi dostarczoną przez Najemcę podkonstrukcję BIG FOOT zgodnie z projektem wykonawczym Najemcy	W	W
	Wynajmujący przygotuje uszczelnione przejście przez dach zgodnie z projektem Najemcy na poczet klimatyzacji 1 szt. oraz wyciągu 1 szt.	W	W
3.	PRACE WYKONANE PO DNIU PRZEKAZANIA LOKALU		
3.1	Otworowania w konstrukcji budynku wraz z zabezpieczeniem hydraulicznym i ppoż	W	W
3.2	Drugi poziom ochrony pożarowej (tryskacze, SAP, DSO),	W	N
3.3	Podłączenie instalacji Lokalu do centrali pożarowej	W	W
3.4	Uzyskanie PnU i innych pozwoleń administracyjnych niezbędnych dla otwarcia Lokalu (jeśli konieczne).	W	W
3.5	Wynajmujący w ramach czynszu gwarantuje Najemcy prawo do zawarcia umów na dostawę prądu i usług teleinformatycznych z dowolnym dostawcą, jak również bezpłatnie udostępni dostawcy wybranemu przez LPP instalacje teleinf. do wykorzystania, także jeśli ich właścicielem jest inny podmiot.	W	W
3.6	Podkonstrukcja wg. projekty wykonawczego na elewacji PH dla reklamy zewnętrznej Najemcy oraz doprowadzony kabel el 2kW do wnętrza obiektu najmu – rozprowadzenie przewodu po stronie Najemcy i podłączenie do rozdzielnicy najemcy.	W	W
	Dostawa i podłączenie kasetonu nad wejściem, na elewacji etapu 2 oraz na pylonie liter przestrzennych wg. wytycznych dla reklam po stronie Najemcy.	N	N
	Wynajmujący olicznikuje reklamy na etapie 2 (2,85 m x 1) i pylonie dla każdego z miejsc jednym podlicznikiem rozlicznie będzie następowało na podstawie powierzchni przekazanej powierzchni do wykorzystania względem całej powierzchni wszystkich przekazanych powierzchni reklam. Miejsce wpięcia reklamy zostanie uszczegółowiona w projekcie wykonawczym Wynajmującego.	W	W
	Sterowanie oświetleniem kasetonu nad wejściem z rozdzielnicy budynkowej z zegarem astronomicznym Wynajmującego.	W	W
3.7	Wynajmujący wyraża zgodę na malowanie instalacji znajdujących się w Lokalu oraz dachu/stropu na kolor zgodnie z przyjętym przez Najemcę standardem.	N	N
3.8	Dostawa i montaż rozdzielnicy najemcy wraz z całą instalacją wewnętrzną elektryczną, oświetleniową i teletechniczną dostarcza i montuje Najemca uwzględniając parametry i urządzenia dostarczone przez Wynajmującego np. wg. opisu w projekcie wykonawczym Wynajmującego.	N	N
	Urządzenia wymagane przez Wynajmującego dostarcza i montuje Wynajmujący w uzgodnieniu z Najemcą	W	W



3.9	Prace ogólnobudowlane (wykonanie ścian wewnątrz lokalowych i sufitów wraz z materiałami wykończeniowymi, wyposażeniem toalet oraz sanitariaty w strefie socjalnej wraz z białym montażem, projekt instalacji wod-kan, drzwi wewnętrzne w lokalu)	N	N
3.10	Na dzień przekazania lokalu Najemcy Zamawiający (GW) podstawí dedykowany kontener na śmieci	W	N
4.	BIEŻĄCE UTRZYMANIE LOKALU - SERWISOWANIE		
4.1	Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt do (i) bieżącego, nieprzerwanego utrzymania nakładów inwestycyjnych, w tym nakładów budowlanych, urządzeń, instalacji i elementów wyposażenia („nakłady inwestycyjne”), znajdujących się w Lokalu i poza nim, wykonywanych przez Najemcę (bez względu na to, która ze Stron poniosła koszt wykonania takich nakładów inwestycyjnych) w dobrym stanie technicznym umożliwiającym ich użytkowanie, w tym do dokonywania serwisowania i przeglądów („bieżące utrzymanie”), oraz (ii) do dokonywania generalnych napraw, w tym napraw i wymiany ww. nakładów inwestycyjnych wykonywanych przez Najemcę, jak również ich części, które ulegną uszkodzeniu lub zużyciu na nowe elementy tego samego rodzaju i jakości („generalne naprawy”), przy czym wyłącznie Najemca według własnego uznania i we własnym zakresie podejmuje decyzję, czy naprawa lub wymiana nakładu inwestycyjnego lub jego części Lokalu jest konieczna.	N	N
4.2	Wynajmujący zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt (i) do bieżącego utrzymania nakładów inwestycyjnych, nie wykonywanych przez Najemcę, znajdujących się zarówno w Lokalu Najemcy jak i poza nim, a obsługujących Lokal Najemcy oraz (ii) do dokonywania generalnych napraw ww. nakładów inwestycyjnych (nie wykonywanych przez Najemcę).	W	W
4.3	Koszty bieżącego utrzymania nakładów inwestycyjnych, nie wykonanych przez Najemcę a znajdujących się w Lokalu Najemcy i obsługujących wyłącznie Lokal Najemcy, zostaną przez Najemcę zwrócone Wynajmującemu na podstawie refaktury wystawionej przez Wynajmującego bez prawa naliczania przez Wynajmującego jakichkolwiek dodatkowych opłat z tego tytułu ponad opłaty naliczone przez podmioty wykonujące usługi w powyższym zakresie. W celu uniknięcia wątpliwości, obowiązek zwrotu kosztów przez Najemcę nie dotyczy (i) napraw generalnych jakichkolwiek nakładów inwestycyjnych nie wykonanych przez Najemcę oraz (ii) bieżącego utrzymania oraz napraw generalnych nakładów inwestycyjnych w zakresie instalacji p.poż. w tym oddymiania (bez względu na ich wykonawcę), których koszty Wynajmujący ponosi w całości.	-	-
4.4	Wynajmujący zapewnia Najemcę, że koszty bieżącego utrzymania, co do których Najemca ma obowiązek zwrotu na rzecz Wynajmującego na podstawie ust. 3 powyżej, będą odpowiadały stawkom rynkowym za usługi tego rodzaju (liczonym wg uśrednionej stawki z ofert trzech podmiotów świadczących usługi tego samego rodzaju w tej samej okolicy – np. w mieście, gminie). W przypadku, przekroczenia ww. uśrednionej stawki rynkowej Wynajmujący będzie zobowiązany zwrócić Najemcy, na jego pisemne żądanie, różnicę pomiędzy kosztami refakturowanymi przez Wynajmującego a ww. uśrednioną stawką rynkową. W każdym przypadku wykonywania czynności przez Wynajmującego na koszt Najemcy, na podstawie postanowień niniejszej Umowy, Najemca każdorazowo ma prawo wglądu w dokumentację związaną z czynnościami podjętymi przez Wynajmującego w tym zakresie, w tym w szczególności w faktury i protokoły.	-	-

LISTA ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr 1 – Wytyczne dla reklam
- Załącznik nr 2 – Lista materiałów projektowych
- Załącznik nr 3 – Karta informacyjna – instalacje elektryczne – wzór dokumentu (do uzupełnienia przez Wynajmującego i przekazania w dniu wydania Pakietu Projektowego Najemcy
- Załącznik nr 4 - Karta informacyjna – instalacje HVAC – wzór dokumentu (do uzupełnienia przez Wynajmującego i przekazania w dniu wydania Pakietu Projektowego Najemcy
- Załącznik nr 5 - Karta informacyjna – instalacje przeciwpożarowe – wzór dokumentu (do uzupełnienia przez Wynajmującego i przekazania w dniu wydania Pakietu Projektowego Najemcy
- Załącznik nr 6 – Schemat z obciążeń z zabudów na ściany/przedścianki



PRACOWNIA PROJEKTOWANIA
I USŁUG INWESTYCYJNYCH ALFA
Spółka z o.o. Spółka komandytowa
ul. Łokietka 18, 59-220 Legnica
tel. 76 852 56 71 | www.ppalfa.pl | pracownia@ppalfa.pl



PARK HANDLOWY

BIELSKO-BIAŁA

WYTYCZNE DLA REKLAM

redkom
development



1.	WPROWADZENIE	3
1.1.	CEL PODRĘCZNIKA	3
1.2.	OBOWIĄZUJĄCY AKT PRAWA MIEJSCOWEGO.....	3
2.	WYCIĄG Z UCHWAŁY NR LIV/1246/2023	3
3.	ZAKRES PROJEKTU NAJEMCY – LOGO NAD WITRYNĄ	5
3.1.	WYMIARY TABLICY REKLAMOWEJ NAD WITRYNĄ.....	5
4.	ZAKRES PROJEKTU NAJEMCY – LOGO NA ELEWACJI FRONTOWEJ W POLU ZBIORCZYM	6
4.1.	WYMIARY TABLIC REKLAMOWYCH W POLU ZBIORCZYM.....	6
5.	ZAKRES PROJEKTU NAJEMCY – LOGO NA PYLONIE REKLAMOWYM	7
5.1.	WYMIARY TABLICY REKLAMOWEJ NA PYLONIE	7
6.	INFORMACJE OGÓLNE	7



1. WPROWADZENIE

1.1. CEL PODRĘCZNIKA

Wytyczne mają na celu określenie ujednoliconych parametrów indywidualnych elementów reklamy poszczególnych najemców, w oparciu o obowiązujące akty prawa miejscowego.

1.2. OBOWIĄZUJĄCY AKT PRAWA MIEJSCOWEGO

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje UCHWAŁA **NR LIV/1246/2023** RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ z dnia 2 lutego 2023r. **w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.**

2. WYCIĄG Z UCHWAŁY NR LIV/1246/2023

§ 1. Ustala się zasady i warunki sytuowania na obszarze miasta Bielska-Białej obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

§ 2. 1. Sytuowanie obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń jest możliwe wyłącznie zgodnie z zasadami i warunkami ustalonymi w niniejszej uchwale.

2. Ustalone w uchwale zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji (MSI).

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

4) **budynku usługowym** – należy przez to rozumieć budynek o funkcji wyłącznie usługowej, w tym handlowej;

5) **części elewacji obejmującej parter budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku parterowego lub część elewacji znajdującą się poniżej gzymsu rozdzielającego parter i kondygnację pierwszego piętra, a w przypadku braku gzymsu, 1 metr poniżej linii wyznaczonej przez parapety okien pierwszego piętra;

6) **elewacji** – należy przez to rozumieć każdą zewnętrzną ścianę budynku lub budowli ze wszystkimi znajdującymi się na niej elementami architektonicznymi z wyłączeniem dachu; skrzydła okien, drzwi, bram i krat otwierane do wewnątrz i na zewnątrz również stanowią elementy architektoniczne elewacji, a w przypadku budynku z arkadami (podcieniami) przez elewację należy rozumieć także arkady z podporami i łukami, jak również zewnętrzne ściany budynku w podcieniach;

7) **podziałach architektonicznych na elewacji budynku** - należy przez to rozumieć linie pionowe i poziome wyznaczone na elewacji budynku przez elementy architektoniczne, w szczególności rytmicznie powtarzające się, takie jak: okna, bramy, balkony, loggie, wykusze, ryzality, kolumny, lizeny, pilastry, gzymsy, płyciny, boniowanie, itp.;

8) **gablocie informacyjnej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w którym eksponowany jest repertuar, harmonogram, plakaty, itp. związane z wydarzeniami odbywającymi się w budynku;

9) **kompozycji literniczej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe składające się z liter lub cyfr, nieposiadające tła;

10) **logo** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe, stanowiące unikalną i charakterystyczną formę graficzną służącą identyfikacji marki;



11) **Miejskim Systemie Informacji (MSI)** – należy przez to rozumieć jednolity architektonicznie oraz wizualnie zespół elementów przestrzennych, stanowiących nośniki informacji publicznej, adresowej, kierunkowej, turystycznej i historycznej, obejmujący elementy takie jak tablice i znaki informacyjne inne niż znaki drogowe;

15) **ogródka gastronomicznego** – należy przez to rozumieć wyznaczone w przestrzeni publicznej miejsce dopuszczone do użytkowania dla celów gastronomicznych;

16) **powierzchni pola ekspozycji** – należy przez to rozumieć powierzchnię przeznaczoną do ekspozycji szyldów lub logo;

17) **powierzchni ekspozycji** – należy przez to rozumieć powierzchnię tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego, służącą ekspozycji reklamy, z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych;

18) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, takie jak: drogi publiczne i wewnętrzne (osiedlowe), ciągi piesze i rowerowe, parkingi, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, tereny zieleni, w tym parki, skwery, bulwary;

19) **kompozycji literniczej stanowiącej nazwę własną** – należy przez to rozumieć kompozycję literniczą umieszczoną na budynku usługowym lub produkcyjnym, stanowiącą nazwę własną tego budynku;

21) **witrynie** – należy przez to rozumieć okno wystawowe służące ekspozycji towarów lub prezentacji usług danego lokalu użytkowego;

22) **wolnostojącej tablicy reklamowej lub wolnostojącym urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe nieumieszczone na obiekcie budowlanym lub urządzeniu budowlanym, takie jak:

a) **billboard** – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, o nie więcej niż dwóch powierzchniach ekspozycji, powiązane z gruntem jednym słupem - elementem konstrukcyjnym,

b) **totem** – wolnostojące, zbiorcze urządzenie dla szyldów lub logo, o maksymalnie 3 powierzchniach pola ekspozycji,

Rozdział 3. Zasady i warunki sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na obszarze II

§ 18. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach innych niż obiekty sportowe:

1) na budynkach handlowych o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 10000 m², nie będących budynkami o wartościach zabytkowych – jak w § 8 pkt 1;

§ 8. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach innych niż obiekty sportowe:

1) na budynkach handlowych o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 10000 m², nie będących budynkami o wartościach zabytkowych:

a) zakaz sytuowania tablic reklamowych w formie banerów, z zastrzeżeniem lit. b,

c) dopuszczenie sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym logo firm prowadzących działalność w budynku, wyłącznie w miejscach do tego celu wyznaczonych,



- d) dopuszczenie sytuowania gablot informacyjnych o maksymalnej powierzchni ekspozycji 10% powierzchni elewacji,
- e) dopuszczenie sytuowania kompozycji literniczych stanowiących nazwę własną i logo na następujących zasadach:
- maksymalnie dwóch – na dwóch różnych elewacjach albo na jednej elewacji i dachu,
 - nakaz dostosowania ich gabarytów do skali budynku w taki sposób, aby nie stanowiły dominanty względem bryły budynku i otaczającej go przestrzeni,
 - maksymalna wysokość – 10% wysokości elewacji;

§ 19. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

3) na terenach obsługi budynków usługowych (w tym handlowych) oraz produkcyjnych o powierzchni zabudowy powyżej 10000 m², nie będących budynkami o wartościach zabytkowych, dopuszczenie sytuowania:

a) jednego totemu o maksymalnej wysokości 20 m,

**WYNAJMUJĄCY (~~NAJEMCA~~ /REW01 korekta z dnia 31.10.2023) DOPUSZCZA
PONIŻEJ OPISANE LOKALIZACJE**

TABLIC REKLAMOWYCH I URZĄDZEŃ REKLAMOWYCH

3. ZAKRES PROJEKTU NAJEMCY – LOGO NAD WITRYNĄ

NAJEMCA ma w obowiązku zaprojektować i przedstawić do akceptacji WYNAJMUJĄCEMU kaseton reklamowy do montażu pod daszkiem maksymalnie na 2 miesiące przed przekazaniem lokalu.

Do lokalizacji tablic reklamowych przeznaczono pas na elewacji pomiędzy witryną, a daszkiem nad ciągiem pieszym.

Zgodnie z definicją tablica reklamowa: „LOGO” stanowiące unikalną i charakterystyczną formę graficzną służącą identyfikacji marki.

Wszelkie wymiary przed przystąpieniem do produkcji i montażu należy zweryfikować na budowie.

3.1. WYMIARY TABLICY REKLAMOWEJ NAD WITRYNĄ

Wysokość tablicy reklamowej : **1,00 m**

Max. szerokość tablicy reklamowej : na całą długość witryny przynależnej NAJEMCY pomniejszone o **2,5 cm** z każdej strony (**5 cm** krótsze całościowo niż podane w załączniku) – pomiary

Max. grubość tablicy reklamowej : **14-15cm**

Jako rozwiązanie zamienne WYNAJMUJĄCY dopuszcza możliwość wykonania tablicy reklamowej nad witryną w postaci zamontowania do podkonstrukcji tła (materiał tła do uzgodnienia z WYNAJMUJĄCYM), do której mocowane będą litery przestrzenne o grubości **14-15 cm.**
(REW03 korekta z dnia 11.01.2024)

Pomiędzy polami przeznaczonymi pod logotypy/loga, a witryną i daszkiem zostały zachowane marginesy: poziome 15cm.

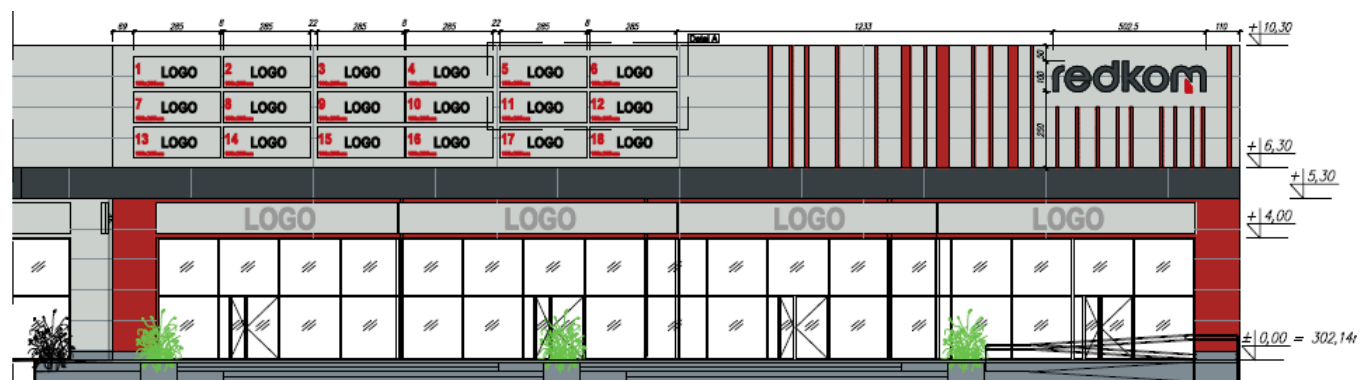


NAJEMCA ma obowiązek wypełnić całą przestrzeń nad witryną wynajmowanego lokalu, tablicą reklamową przygotowaną w sposób nie budzący wątpliwości, iż jest to jeden element stanowiący wyłącznie LOGO najemcy. Przestrzeń ta nie może zawierać więcej niż 1 logotypu (zabrania się duplikacji w związku z wytycznymi ustawy)

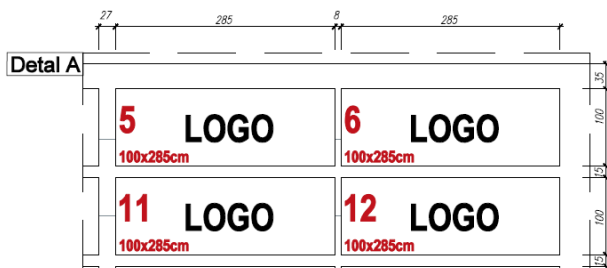


NAJEMCA ma w obowiązku zaprojektować i przedstawić do akceptacji **WYNAJMUJĄCEMU** projekt kasetonu reklamowego do montażu na elewacji frontowej w polu zbiorczym maksymalnie **na 2 miesiące przed przekazaniem lokalu**. Najemca ma obowiązek wykonać logo/kaseton w sposób ujednolicony przyjęty dla całego obiektu.

Pomiędzy polami przeznaczonymi pod logotypy/loga zostały zachowane marginesy: pionowe 8cm i 22cm, poziome 15cm



Rys.1 Schemat rozmieszczenia tablic reklamowych z LOGO najemcy na polu zbiorczym elewacji frontowej.



5. ZAKRES PROJEKTU NAJEMCY – LOGO NA PYLONIE REKLAMOWYM

Najemca ma w obowiązku zaprojektować i przedstawić do akceptacji WYNAJMUJĄCEMU maksymalnie na 2 miesiące przed przekazaniem lokalu projekt kasetonu reklamowy do montażu na totemie reklamowym. Najemca ma obowiązek wykonać logo/kaseton w sposób ujednolicony przyjęty dla całego totemu.

WYTYCZNE DOTYCZĄCE LOGOTYPÓW:

Logotypy/logo muszą być literami lub kształtami przestrzennymi o głębokości ok. 14-15cm, bez możliwości wykonania jednolitego tła za literami, które zakryłoby siatkę. Logotypy/logo/kształty montowane zostaną na przygotowanej podkonstrukcji.

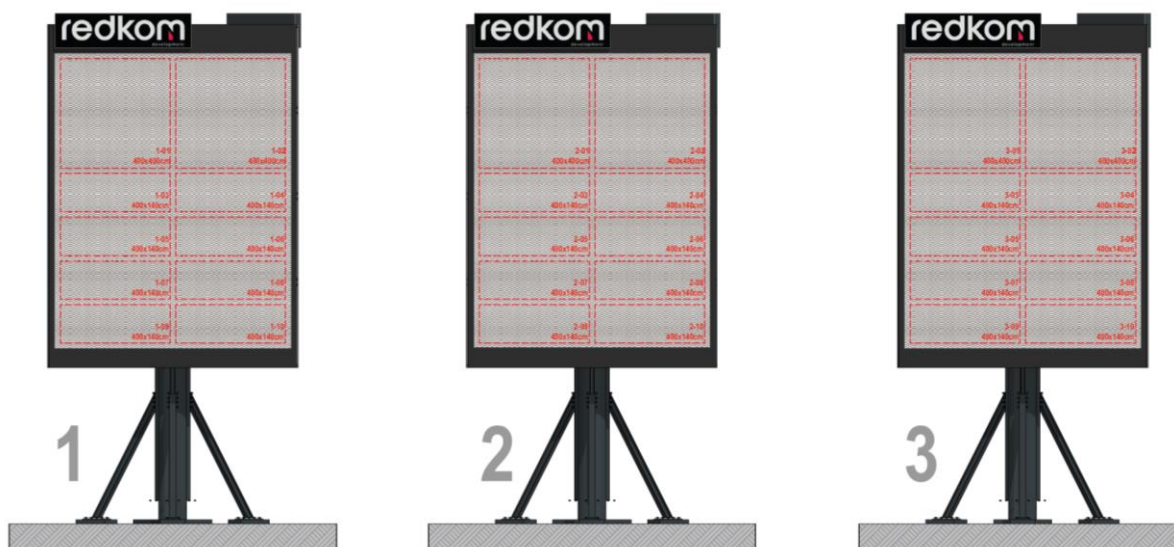
Pomiędzy polami przeznaczonymi pod logotypy/logo zostały zachowane 20cm marginesy. Pola ograniczone czerwoną przerywaną linią wyznaczają granice obrysu w widoku przestrzennego liternictwa czy też kształtów.

5.1. WYMIARY TABLICY REKLAMOWEJ NA PYLONIE

Max wysokość: 1 rząd – 4,00 m, kolejne rzędy 1,40 m

Max. szerokość: 4,00m

Max. grubość: 14-15cm



Rys.1 Schemat rozmieszczenia tablic reklamowych z LOGO najemcy na totemie reklamowym

6. INFORMACJE OGÓLNE

- Sposób montażu reklam zostanie doprecyzowany na etapie projektu wykonawczego. Najemcy otrzymają wytyczne do sposobu ich montażu. Po stronie Wynajmującego – podkonstrukcje pod reklamy oraz zasilenie, montaż i produkcja reklamy po stronie Najemcy.



- Dopuszcza się wykonanie wyłącznie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, o których mowa jest w obowiązującej Uchwale NR LIV/1246/2023 Rady Miejskiej W Bielsku–Białej.
- Wszelkie formy reklamy, także nie ujęte w Instrukcji, należy uzgodnić z Wynajmującym (~~Najemcą~~ /REW01 korekta z dnia 31.10.2023) oraz Zespołem ds. porządkowania i estetyzacji przestrzeni publicznej miasta Bielska-Białej

(33) 4971 563	Marcin Midor	marcin.midor@um.bielsko-biala.pl
(33) 4971 563	Krzysztof Gieleciak	krzysztof.gieleciak@um.bielsko-biala.pl



Załącznik 5.2 – Lista Materiałów Projektowych

Materiały Projektowe	
1	Rzuty ogólne centrum – wszystkie kondygnacje (dwg)
2	Rzut lokalu (dwg)
3	Przekrój przez lokal z uwzględnieniem witryny (dwg)
4	Podręcznik najemcy
5	Przekroje ogólne przez centrum
6	Decyzja o odstąpieniu od oświetlenia dziennego (jeśli dotyczy)
7	Informacja czy centrum będzie wyposażone w instalację tryskaczy
8	Projekt wodno-kanalizacyjny (wskazanie pionu kanalizacyjny i przyłącza wody) lokalu (wraz z oznaczeniem wysokości instalacji tranzytowej) lub całości centrum (dwg)
9	Warunki Ochrony PPOŻ/Operat PPOŻ lub wytyczne oddymiania lokalu/projekt oddymiania lokalu (wraz z oznaczeniem wysokości instalacji tranzytowej) lub całości centrum wraz z wytycznymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej
10	Rzut dachu z parametry centrali oraz lokalizacji centrali, czerpni i wyrzutni nad lokalem lub całości centrum (dwg).
11	Rzuty ze wskazaniem możliwego przebiegu tras freonowych i miejsc lokalizacji big-footów instalacji klimatyzacji na dachu) w odległości nie większej niż 30 m od punktu centralnego Lokalu licząc wzdłuż trasy freonowej dla jednostek zewnętrznych systemu HVAC.
12	Przyłącza elektryczne (lokalizacja) lub projekt elektryczny
13	Elewacje zewnętrzne centrum z podkonstrukcjami dla logotypów (jeżeli dotyczy) (dwg)
14	Projekty aranżacyjne i instalacyjne poprzedniego najemcy
15	Projekt konstrukcyjny lokalu
16	Uzupełnione karty informacyjne – instalacja elektryczna, HVAC, p.poż (zgodnie z załącznikiem 5.2, 5.3, 5.4 do Umowy Najmu)

CH, miasto:

Data:

Lokal:

I.p.	1. Zasilanie lokalu i układ pomiarowy	
1.1.	Moc przydzielona dla lokalu [kW]	
1.2.	Typ i przekrój kabla zasilającego lokal [mm ²]	
1.3.	Typ i wielkość zabezpieczenia przedlicznikowego dla lokalu [A]	
1.4.	Wielkość prądu zwarcowego I_k" [kA] na końcu kabla zasilającego lokal?	
1.5.	Lokalizacja układu pomiarowego (w rozdzielnicy wynajmującego, w rozdzielnicy sklepu czy w osobnej tablicy). Kto dostarcza układ pomiarowy/licznik?	
1.6.	Czy jest wymagany zdalny odczyt z licznika energii? Jeśli tak to po jakim protokole?	
1.7.	Czy operat ppoż wymaga stosowania kabli i przewodów bezhalogenowych?	
2. Dostawcy mediów		
2.1.	Dostawcy energii elektrycznej dla lokalu (z kim należy podpisać umowę)	
2.2.	Dostępni dostawcy usług teletechnicznych dla lokalu	
3. Oświetlenie awaryjne i sterowanie oświetleniem		
3.1.	Oświetlenie awaryjne zasilane indywidualnie (wbudowane inwertery) czy z centralnej baterii wynajmującego (kto wykonuje instalacje)?	
3.2.	Czy wymagany jest inny czas podtrzymania oprav awaryjnych niż 1 godzina?	
3.3.	Sterowanie oświetleniem witryny sklepu przez Centrum czy indywidualnie przez sklep?	
3.4.	Reklama zewnętrzna (na dachu lub elewacji centrum) - skąd i jak zasilić, sposób sterowania?	
4. SSP i DSO		
4.1.	Jak ma być przygotowana rozdzielnica dla sygnałów z SAP Centrum do wyłączenia nagłośnienia i wentylacji (styk NC/NO, 230/24V, AC/DC)	
4.2.	Czy wynajmujący doprowadza zasilanie do klap wentylacji bytowej?	
4.3.	Czy klapy wentylacji bytowej monitorowane są w SSP? Jeśli tak to jakie wymagania są do klap odnośnie monitorowania?	
5. BMS (Building Management System)		
5.1.	Jakie urządzenia w lokalu mają być podłączone do systemu BMS wynajmującego (kto wykonuje instalacje)?	

.....
Podpis i pieczęć Wynajmującego


Załącznik 5.4 KARTA INFORMACYJNA - INSTALACJE HVAC Retail Park

Centrum Handlowe:

Miasto:

Data:

Lokal					
Proszę o uzupełnienie wszystkich pól oznaczonych kolorem zielonym.					
Wentylacja				Komentarze	
1	System wentylacji:				
2	Przylącze wentylacyjne wskazane na materiałach projektowych dostarczonych przez Wynajmującego:				Jeśli NIE, proszę podać datę kiedy zostanie wskazane.
3	Ilość świeżego powietrza [m3/h]:	Nawiew: m3/h	Wywiew: m3/h	Toaleta: m3/h	
4	Maksymalna temperatura nawiewu latem:	 °C przy temp. zewnętrznej °C			
5	Minimalna temperatura nawiewu zimą:	 °C przy temp. zewnętrznej °C			
6	Wentylacja toalety oddzielnym systemem went.:				Jeśli NIE, proszę podać informację, w jaki sposób ma zostać wykonana (poprzez podłączenie do ogólnego systemu wentylacji / poprzez wykonanie osobnej instalacji).
7	Przebiecia dachowe dla wentylacji toalety:	Przebiecia wykonane przez Wynajmującego.			
8	Przebiecia dachowe dla kanałów wentylacyjnych do centrali wentylacyjnej:	Przebiecia wykonane przez Wynajmującego.			
9	Podkonstrukcja pod centralę wentylacyjną:	Podkonstrukcje wykonane przez Wynajmującego.			
10	Zasilanie centrali wentylacyjnej:				
11	Dane pozostających w salonie urządzeń wentylacyjnych:	Moc elektryczna: kW	Ilość powietrza: m ³ /h	Moc chłodnicza: kW	
12	Maksymalne obciążenie dachu:	 kg/m ²			
13	Źródło zasilania klap przeciwpożarowych na wentylacji bytowej:				
14	Sposób otwierania klap przeciwpożarowych na wentylacji bytowej:				Czy wymagane są wyłączniki krańcowe? Jeśli tak, jakiego typu?
Klimatyzatory typu split				Komentarze	
15	Możliwość montażu urządzeń typu split:				Jeśli NIE, proszę podać powód.
16	Posadowienie jednostek zewnętrznych nie wymaga obliczeń konstrukcyjnych (konstrukcja dachu wytrzyma dodatkowe obciążenie):				Jeśli obliczenia konstrukcyjne są wymagane, zostaną wykonane przez Wynajmującego.
17	Lokalizacja podkonstrukcji pod urządzenia zewnętrzne:	Podkonstrukcje wykonane przez Wynajmującego.			
18	Przebiecia dachowe dla rur freonowych:	Przebiecia wykonane przez Wynajmującego:			
19	Odległość jednostki zewnętrznej klimatyzatora od środka salonu nie przekracza 30 metrów:				Jeśli więcej niż 30 m, proszę podać orientacyjną odległość
20	Instalacja pomiędzy jednostkami nie przechodzi przez powierzchnie innych najemców:				
21	Dowolność wyboru producenta urządzeń:				Jeśli NIE, proszę wskazać rodzaj urządzenia.
Woda grzewcza				Komentarze	
22	Czy w lokalu znajdują się grzejniki?				Jeśli TAK, proszę dostarczyć rysunek.
23	Sposób zasilania kurtyn powietrznych:				
24	Parametry przyłączy wody grzewczej (jeśli dostępne):	Moc grzewcza: ... kW	Parametry wody: °C / °C	Ciśnienie dyspozycyjne: kPa	

.....
Podpis i pieczęć Wynajmującego



Załącznik 5.5 - Karta informacyjna – instalacje przeciwpożarowe

CH, miasto

Data

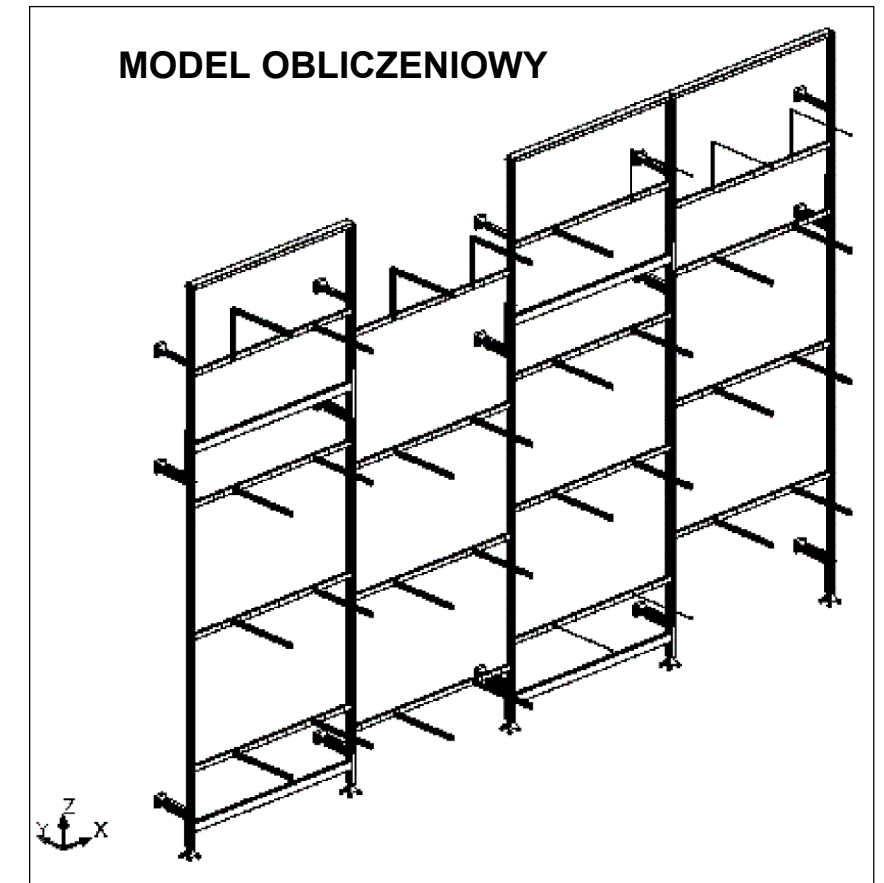
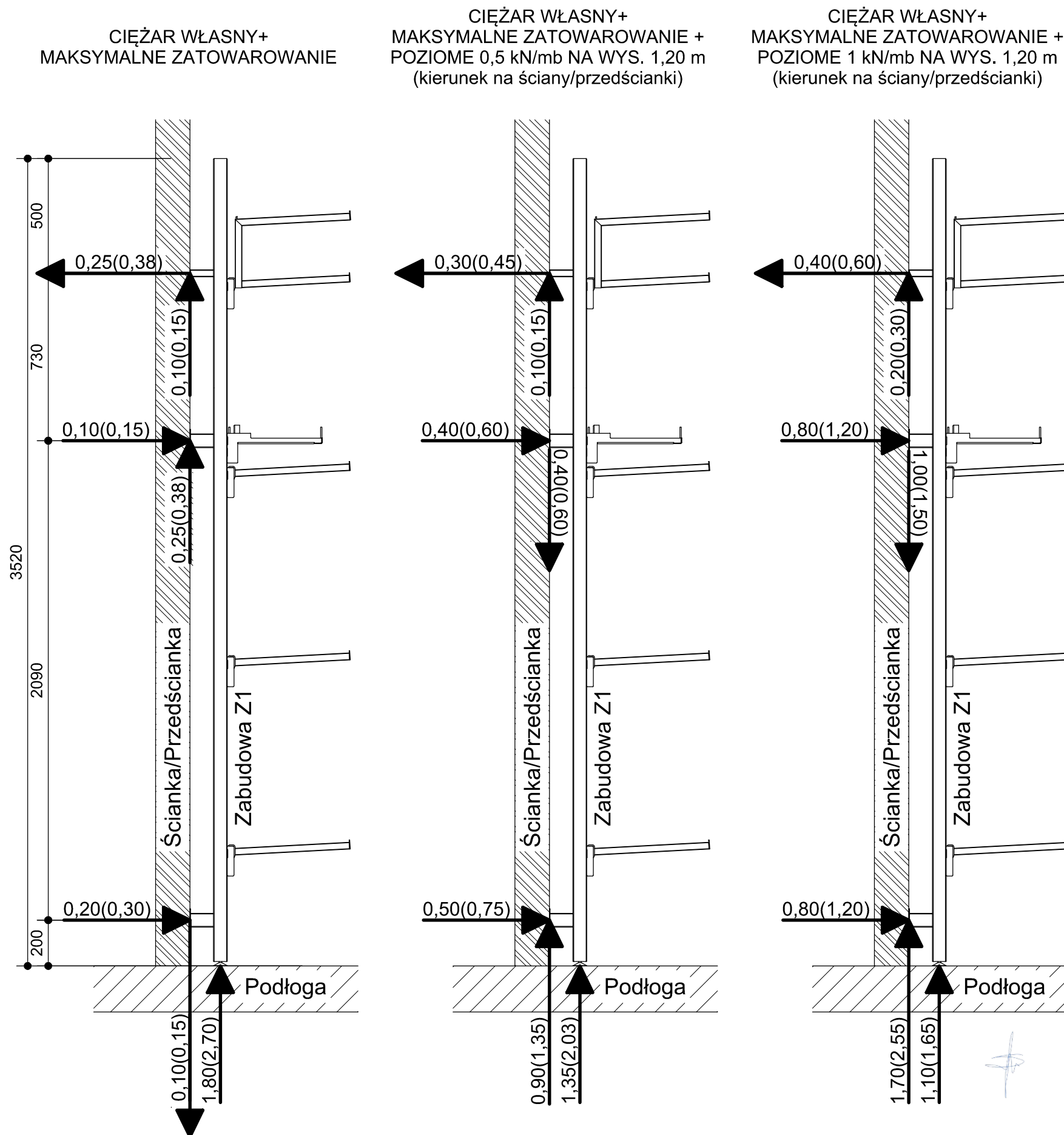
Lokal

Lp.	Rodzaj instalacji/dane szczegółowe	
Instalacja tryskaczowa		
1.	wytyczne do projektowania (VdS CEA, NFPA, BS, inne - jakie?)	
2.	producent tryskaczy	
3.	nazwa/typ tryskacza	
4.	parametry tryskacza	
4a.	średnica przyłącza DN (10, 15, 20, 25, inny - jaki?)	
4b.	współczynnik wypływu K (75, 80, 115, 160, 202, 242, 363, inny - jaki?)	
4c.	szybkość reagowania RTI (<50, 50-80, >80, inna - jaka?)	
5.	możliwość stosowania tryskaczy ukrytych	Tak/Nie
System sygnalizacji pożaru		
1.	rodzaj czujki	
1a.	ciepła	
1b.	dymu	
1c.	optyczna	
1d.	plomienia	
1e.	temperatury	
1f.	inna np. wielosensorowa	
2.	producent czujki	
3.	typ czujki	
4.	producent i typ ręcznego ostrzegacza pożarowego	
Dźwiękowy system ostrzegawczy		
1.	producent głośnika	
2.	typ głośnika	
Instalacja hydrantów wewnętrznych		
1.	producent hydrantu	
2.	typ hydrantu	
3.	maksymalny zasięg hydrantu	
Oddymianie		
1.	mechaniczne	
2.	grawitacyjne	
3.	mieszane	
4.	wytyczne dotyczące sposobu oddymiania	Tak/Nie
5.	Jak napowietrzany jest lokal? Przez pasaż czy przez kratki napowietrzające? Jeśli przez kratki to jakie są wytyczne co do wielkości i lokalizacji tych kratki?	
6.	Z jakich materiałów jest wykonana instalacja oddymiania (kanały typu PD / kanały w izolacji np. CONLIT / kanały w technologii PROMAT)?	

.....
podpis i pieczęć Wynajmującego

SALONY SINSAY - ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY 1

MAKSYMALNE SKUPIONE REAKCJE ZABUDÓW PRZYŚCIENNYCH "SS18.Z1" NA ŚCIANKI/PRZEDŚCIANKI



Uwagi :

- 1) Zestawienie opracowano dla zabudowy z nadstawką i maksymalnych wymiarów stosowanego mebla.
- 2) Maksymalny rozstaw osiowy podpór zabudowy w kierunku poziomym wynosi 1,21 m. Dla alternatywnego rozstawu osiowego 0,61 m należy podane wartości reakcji zredukować o połowę.
- 3) Wartości reakcji podano dla oddziaływań charakterystycznych. W nawiasach podano wartości obliczeniowe z zastosowaniem współczynnika obciążenia 1,5.
- 4) Wartości reakcji podano w kN (1 kN≈100 kg).
- 5) Ciężary zatowarowania (wg danych LPP) - zastosowano wariant "SALE" :

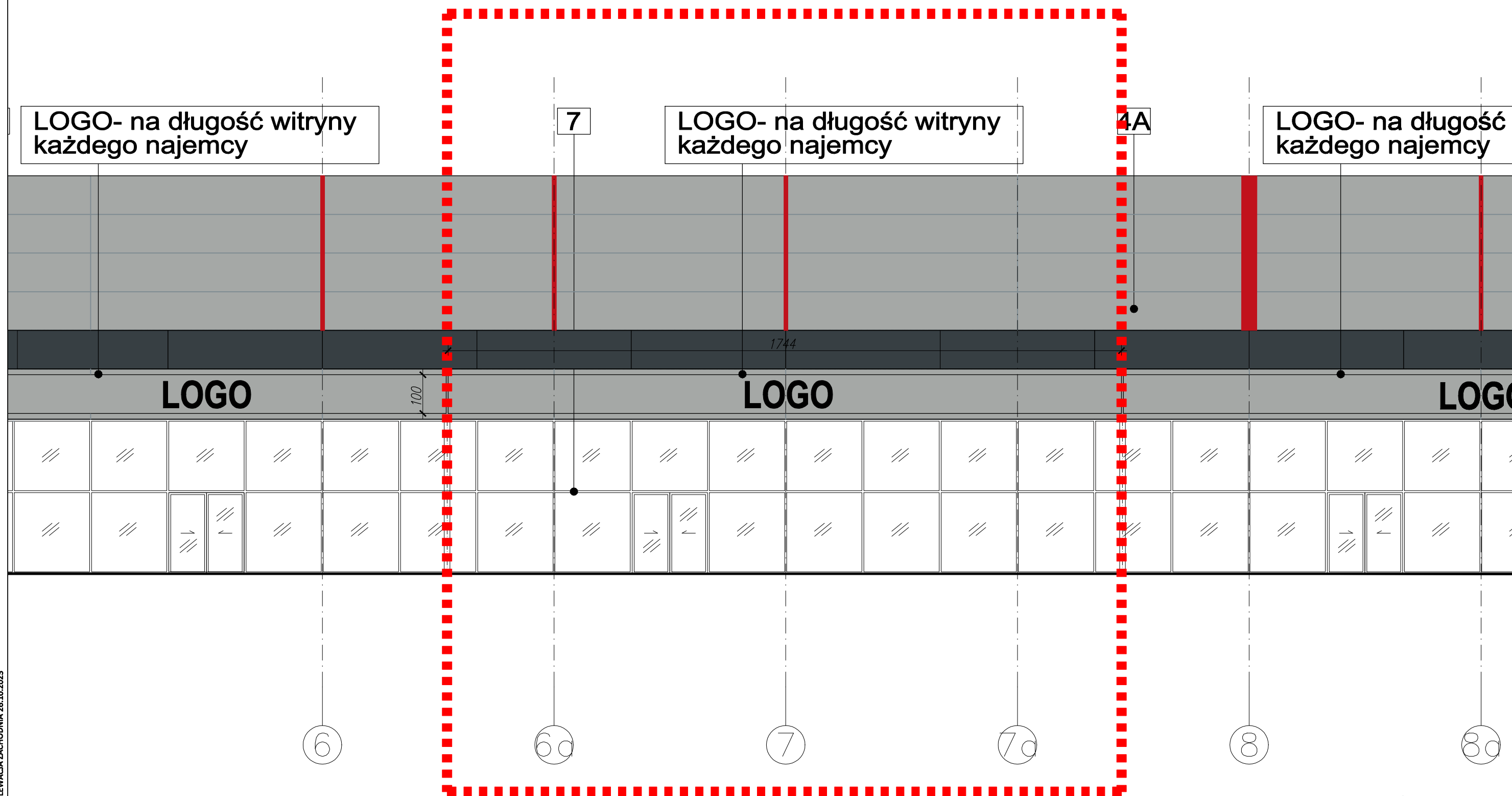
„Standard” oznacza zwykłe zatowarowanie, a „Sale” – zatowarowanie maksymalne podczas okresów wyprzedaży.

GRUPA TOWAROWA	STANDARD	SALE
KURTKI	12 sztuk = 6,7 kg	17 sztuk = 9,5 kg
BLUZY	24 sztuki = 13,3 kg	30 sztuk = 16,7 kg
SWETRY	12 sztuk = 10,3 kg	17 sztuk = 15 kg
T-SHIRT	24 sztuki = 5,2 kg	32 sztuki = 6,9 kg
SPODNIE	20 sztuk = 6 kg	26 sztuk = 7,7 kg
SZORTY JEANS	20 sztuk = 8,2 kg	26 sztuk = 10,6 kg

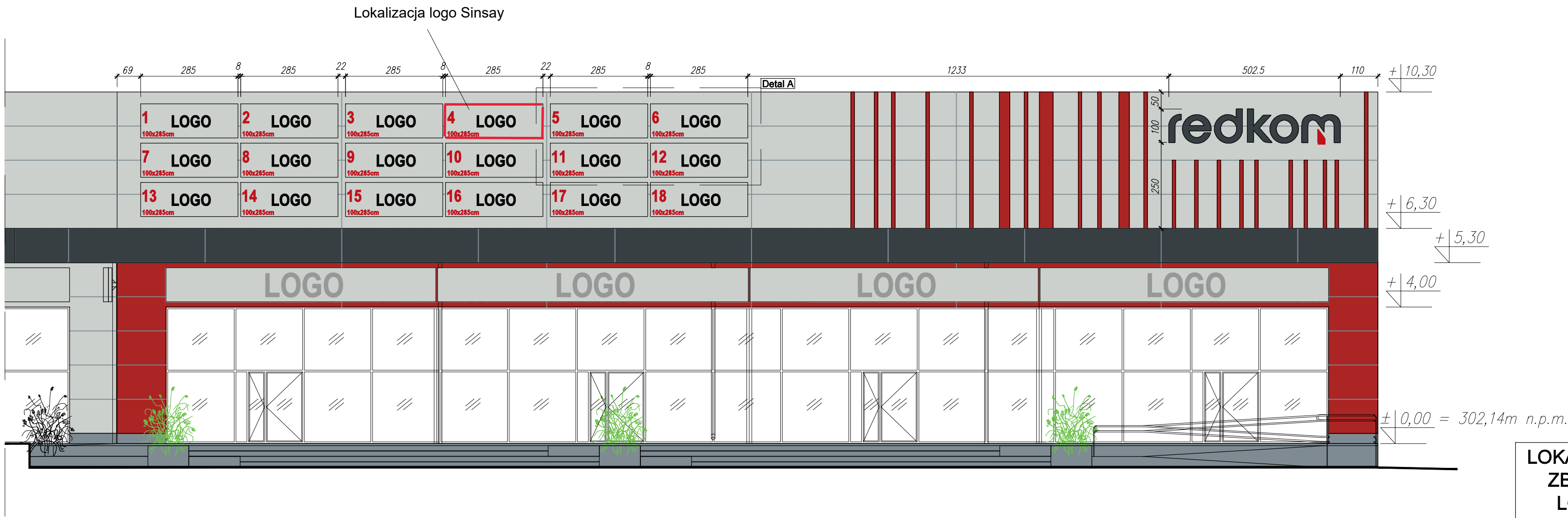
Frontem nazywamy zatowarowanie na jednej szpilce.

- średnie zatowarowanie na moduł to 5 frontów i 4 belki;
- maksymalne zatowarowanie: 6 frontów + 4 belki ze względu na dodawanie do ścian modeli ACC;
- przyjęto możliwość zatowarowania nadstawki max 3 fronty

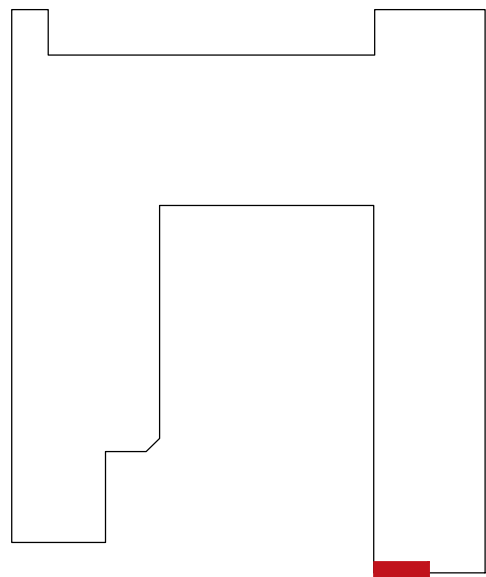
REDKOM - PARK HANDLOWY BIELSKO-BIAŁA



A3 poziomo
V-23_KOM_L07_SINSAY_ELEWACIE 301_ELEWACIA ZACHODNIA 26.10.2023



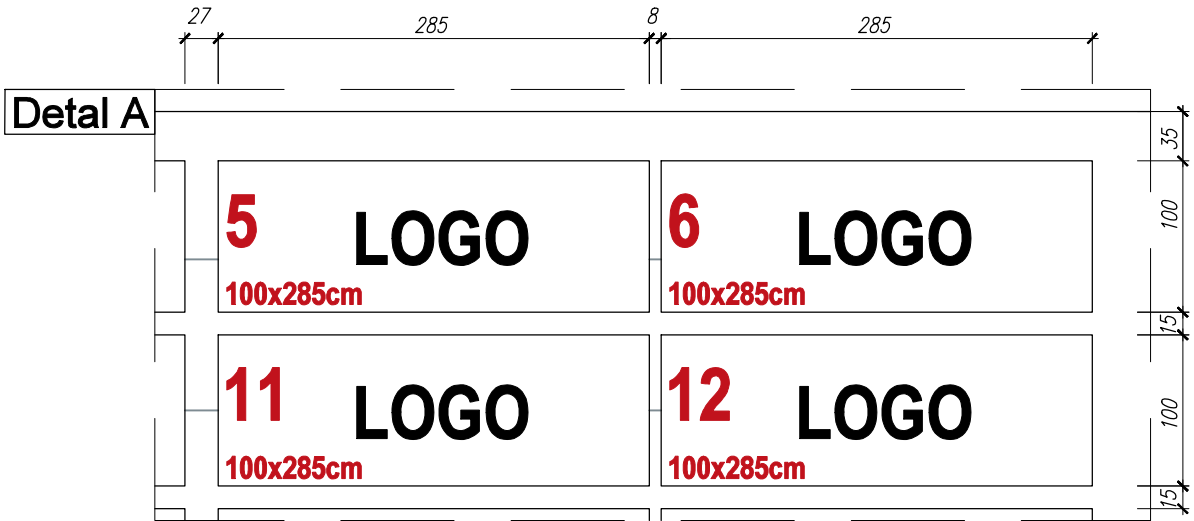
SCHEMAT BUDYNKU



LOKALIZACJA POLA
ZBIORCZEGO Z
LOGOTYPAMI

Elewacja frontowa
LOGA W POLU ZBIORCZYM

WYTYCZNE DOTYCZĄCE LOGOTYPÓW
Max wys.tablicy reklamowej na polu zbiorczym: 1,00m
Max. szer. tablicy reklamowej na polu zbiorczym: 2,85m
Max. gr. tablicy reklamowej : 14-15cm
Pomiędzy polami przeznaczonymi pod logotypy/loga zostały
zachowane marginesy:
| pionowe 8 i 22cm,
_ poziome 15cm



WIZUALIZACJA - WIDOKI PERSPEKTYWICZNE

KOPIOWANIE BEZ PISEMNEJ ZGODY AUTORA ZABRONIONE

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE

PRACOWNIA PROJEKTOWANIA
I USŁUG INWESTYCYJNYCH ALFA

Spółka z o.o. Spółka komandytowa
59-220 LEGNICA, ul. ŁOKIETKA 18
+48 76 8525671 www.ppalfa.pl pracownia@ppalfa.pl

ALFA

PRACOWNIA

OBIEKT

PRZEBUDOWA BUDYNKU HANDLOWEGO
BIELSKO BIAŁA
UL. WARSZAWSKA 180

IMIĘ I NAZWISKO:
PROJEKTANT:
mgr inż. arch. Dawid Małkowski
uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej nr 18/DSOKK/2012

PODPIS:

SPRAWDZAJĄCY:
mgr inż. arch. Agata Zygmunt-Sidor
uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej nr 87/DSOKK/2018

ASYSTENT PROJEKTANTA:
mgr inż. arch. Aleksandra
Wojtowicz

TYTUŁ RYSUNKU:
ELEWACJA FRONTOWA
LOGA W POLU ZBIORCZYM

BRANŻA:
ARCHITEKTURA

NR V-23	STADIUM P.A.B	SKALA 1:200	NR RYS
ID ZMIAN -	DATA 30.08.2023	NAZWA PLIKU: V-23_PK_A_E-POLE ZBIORCZE REKLAM.nrw.1-105 ELEWACJE	

REDKOM PARK HANDLOWY BIELSKO-BIAŁA

LOGOTYP NA PYLONIE REKLAMOWYM



WYTYCZNE DOTYCZĄCE LOGOTYPÓW:

LOGOTYPY/ LOGA MUSZĄ BYĆ LITERAMI LUB KSZTAŁTAMI PRZESTRZENNYMI O GŁĘBOKOŚCI ok. 14-15cm, BEZ MOŻLIWOŚCI WYKONANIA JEDNOLITEGO TŁA ZA LITERAMI, KTÓRE ZAKRYŁOBY SIATKĘ. LOGOTYPY/LOGA/KSZTAŁTY MONTOWANE ZOSTANĄ NA PRZYGOTOWANEJ PODKONSTRUKCJI.

Pomiędzy polami przeznaczonymi pod logotypy/loga zostały zachowane 20cm marginesy. Pola ograniczone czerwoną przerywaną linią wyznaczają granice obrysu w widoku przestrzennego liternictwa czy też kształtów.



2

WIDOK NA PYLON REKLAMOWY - 2



AKT NOTARIALNY

Dnia /////////////// przede mną notariuszem w ///////////////, w siedzibie prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej w//////////, stawiała się:-----

///////////////// działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą LPP Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku przy ulicy Łąkowej nr 39/44 (adres korespondencyjny), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000000778, NIP 5831014898, REGON 190852164 - **jako Pełnomocnik** Spółki na podstawie pełnomocnictwa udzielonego dnia /////////////// przez dwóch Wiceprezesów Zarządu uprawnionych do łącznej, dwuosobowej reprezentacji Spółki, objętego aktem notarialnym Rep. A nr ///////////////notariusza w Gdańsku ///////////////, które według oświadczenia stawiającej nie zostało odwołane ani nie wygasło, upoważniającego między innymi do poddawania LPP Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdańsku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązków wynikających z zawartych przez powyższą Spółkę umów najmu i dzierżawy wszelkich lokali i pomieszczeń, w tym biurowych i usługowych, odpis pełnomocnictwa dołączono do aktu notarialnego Rep. A nr ///////////////z dnia ///////////////roku tutejszej Kancelarii. -----

OŚWIADCZENIE

O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

§1./////////////// oświadcza, że Spółkę pod firmą /////////////// wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS ///////////////, REGON ///////////////, NIP ///////////////, (zwaną dalej „Wynajmującym”) i LPP Spółkę Akcyjną z siedzibą w Gdańsku (zwaną dalej „Najemcą”) łączy umowa najmu zawarta dnia ///////////////, zmieniona późniejszymi Aneksami (umowa najmu wraz z aneksami zwana jest dalej „Umową Najmu”), na mocy której Najemca wynajął od Wynajmującego lokal z przeznaczeniem na **salon pod szyldem** /////////////// o powierzchni

//////////m² //////////znajdujący się na ///// budynku Centrum Handlowego w przy ulicy
////////// -----

§2. //////////oświadcza, że zgodnie z treścią wyżej opisanej Umowy najmu:

- a) została ona zawarta na czas określony – tj. **do dnia** ////////// (czyli 28 lutego roku następującego po dniu, w którym upłynie //// (///) lat od Daty Otwarcia Lokalu dla klientów, które nastąpi dnia //////////) albo (czyli 31 lipca roku, w którym upłynie //// lat od Daty Otwarcia Lokalu dla klientów, które nastąpi dnia //////////); stosunek najmu **może podlegać maksymalnie** //////////**krotnemu przedłużeniu** w stosunku do okresu najmu wskazanego powyżej, każdorazowo na dalszy czas oznaczony ////////// lat, liczonych od dnia zakończenia bieżącego okresu najmu, na warunkach określonych w art. /// Umowy najmu – **Umowa najmu może zatem trwać do dnia** //////////);-----
- b) Lokal oznaczony jest na planie stanowiącym Załącznik nr // do Umowy najmu; -----
- c) Najemca przeznaczy Lokal wyłącznie na prowadzenie działalności handlowej - salon prowadzony pod nazwą ///; -----
- d) Począwszy od dnia Otwarcia Lokalu dla Klienta zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu z tytułu najmu („**Czynsz**”), -----
- równowartości w walucie polskiej kwoty //////////**EUR** () miesięcznie za każdy m² (metr kwadratowy) powierzchni Lokalu, która to kwota zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług (VAT) („**Czynsz Podstawowy**”) i będzie waloryzowany zgodnie z art. /// lub -----
 - czynszu od obrotu, który wynosił będzie ////% (///procent) Obrotu netto Najemcy w danym roku kalendarzowym, zgodnie z definicją Obrotu w Art. // pkt //) Umowy najmu, która to kwota powiększona będzie o należny podatek od towarów i usług (VAT) („**Czynsz od Obrotu**”); Czynsz od Obrotu płatny będzie na podstawie wyliczenia dokonanego przez Wynajmującego w oparciu o dostarczane przez Najemcę roczne oświadczenie o Obrocie uzyskanym w poprzednim roku kalendarzowym; Czynsz od Obrotu będzie rozliczany w stosunku rocznym (po zakończeniu każdego roku kalendarzowego); -----
- e) Począwszy do Dnia Otwarcia Lokalu dla klientów Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu **Opłaty Eksploatacyjnej**, w kwocie //////////**zł** () za każdy m² (metr kwadratowy) powierzchni Lokalu, która to kwota powiększona będzie o należny podatek od towarów i usług (VAT);-----
- f) Niezależnie od obowiązku uiszczania Czynszu od dnia przekazania Lokalu, Najemca pokrywać będzie koszty dostawy mediów i innych usług do Lokalu, (w tym odbioru odpadów) zużytych indywidualnie przez Najemcę w Lokalu („**Opłaty Indywidualne**”); Najemca zobowiązany jest do ponoszenia Opłat Indywidualnych

w wysokości wynikającej ze wskazań liczników i podliczników zainstalowanych w Lokalu; Opłaty Indywidualne będą rozliczane bądź bezpośrednio z dostawcami tych mediów lub usług jeśli Najemca posiada bezpośrednie umowy z dostawcami, bądź będą zwracane Wynajmującemu na podstawie wskazań podliczników zainstalowanych w Lokalu (lub dla Lokalu) jeśli Najemca korzystać będzie z mediów dostarczanych za pośrednictwem Wynajmującego na zasadach określonych w ///Umowy najmu;-----

- g) wszelkie kwoty podane w Umowie najmu jako równowartość w złotych polskich odpowiedniej kwoty podanej w EUR zostaną przeliczone na polskie złote według średniego kursu wymiany EUR ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski i obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień wystawienia faktury VAT lub innego dokumentu stanowiącego podstawę płatności; jeżeli Umowa najmu nie stanowi inaczej to wszelkie płatności należne Wynajmującemu będą dokonywane w terminie 14 (czternastu) dni od dnia dostarczenia Najemcy faktury lub innego dokumentu księgowego; -----
- h) Strony są uprawnione do rozwiązania Umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, z przyczyn określonych w ///// Umowy najmu;-----
- i) zgodnie z Art. ///Umowy najmu, Najemca **zobowiązany jest do zwrotu Lokalu Wynajmującemu w /// (dzień zwrotu lokalu);** -----
- j) Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kar umownych określonych w Umowie najmu; -----
- k) zgodnie z Art. ///Umowy najmu Najemca zobowiązał się dostarczyć Wynajmującemu wypis aktu notarialnego zawierający oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zwrotu Lokalu, a ponadto zawierający oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty wszystkich opłat należnych Wynajmującemu do kwoty /////////////// () miesięcznych Czyszców Podstawowych i /////////////// miesięcznych Opłat Eksploatacyjnych wraz z podatkiem VAT.-----

§3.Co do obowiązku zapłaty Wynajmującemu tj. Spółce pod firmą /////////////// wynikających z Umowy Najmu opisanej w §§ 1 i 2 niniejszego aktu notarialnego:-----

- a) Czyszcza Podstawowego wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT);-----
- b) Czyszcza od Obrotu wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT);-----
- c) Opłaty Eksploatacyjnej wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT);-----
- d) Opłat Indywidualnych wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT);-----

e) innych wymagalnych świadczeń wynikających z Umowy Najmu, w tym kar umownych-----

w określonych w Umowie Najmu terminach, w tym w terminach wynikających z wystawionych faktur i wezwań do zapłaty, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, naliczanymi od dnia następującego po dniu, w którym dane świadczenie stało się wymagalne do dnia zapłaty -----

- ////////// działając w imieniu i na rzecz LPP Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdańsku **poddaje reprezentowaną przez nią osobę prawną z mocy tego aktu egzekucji** w trybie art. 777 §1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty ////////// stanowiącej w walucie polskiej równowartość kwoty ////////// przy przeliczeniu EUR na PLN według tabeli kursów średnich walut obcych NBP, o której mowa w §8 niniejszego aktu. --

///////// oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest: -----

a) wystanie na adres Najemcy wskazany w dniu wysyłki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wezwania Najemcy przez Wynajmującego do zapłaty, w terminie nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia wezwania, zaległych kwot tytułem całości lub części wskazanego w wezwaniu jakiegokolwiek okresowego zobowiązania pieniężnego wynikającego z Umowy Najmu, ze wskazaniem rachunku bankowego, na który powinna nastąpić zapłata, w którym to wezwaniu Wynajmujący uprzedzi o zamiarze wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności oraz określi kwotę wymagalnego zadłużenia;-----

b) w przypadku kar umownych i innych zobowiązań pieniężnych - wystane na adres Najemcy wskazany w dniu wysyłki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wezwania Najemcy przez Wynajmującego do zapłaty, w terminie nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia wezwania, zaległych kwot ze wskazaniem rachunku bankowego, na który powinna nastąpić zapłata, w którym to wezwaniu Wynajmujący uprzedzi o zamiarze wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności oraz określi kwotę wymagalnego zadłużenia;-----

///////// działając w imieniu i na rzecz LPP Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdańsku oświadcza, że dowodem zaistnienia zdarzenia będzie: -----

a) pisemne oświadczenie Wierzyciela (Wynajmującego), z podpisem notarialnie poświadczonym, stwierdzające, że wierzytelność wynikająca z Umowy Najmu jest wymagalna i nie została zaspokojona przez Najemcę we wskazanej w oświadczeniu kwocie i w terminie, pomimo pisemnego wezwania Najemcy, zgodnie z Umową Najmu, ze wskazaniem dodatkowego terminu do zaspokojenia takiej wierzytelności oraz -----

b) dokument urzędowy, zgodnie z ustawą z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (t.j. Dz. U. 2022 poz. 896 ze zm.), tj. dowód nadania, na adres Najemcy ujawniony w

dacie nadania w Rejestrze Przedsiębiorców, przesyłki rejestrowanej, w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe, zawierającej wezwanie do zapłaty. -----

////////działając w imieniu i na rzecz LPP Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdańsku ponadto oświadcza, że Wynajmujący może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności przez cały okres obowiązywania Umowy najmu oraz do upływu //// dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy najmu - najpóźniej dnia //////////////, ponadto oświadcza, że Wynajmujący może występować o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności wielokrotnie, co do każdorazowego naruszenia przez Najemcę obowiązku zapłaty należności wynikających z Umowy najmu – akt niniejszy może stanowić podstawę wielokrotnego nadawania klauzuli wykonalności.-----

§4.Co do wynikającego z Umowy Najmu opisanej w §1 i §2 niniejszego aktu notarialnego obowiązku wydania Spółce pod firmą ////////////// Lokalu oznaczonego numerem porządkowym//////// znajdujące się w Centrum Handlowym pod nazwą ////////////// w /// przy ulicy////////, w dniu wygaśnięcia Umowy Najmu na skutek upływu terminu, na jaki została zawarta, albo w terminie //// dni od jej wypowiedzenia

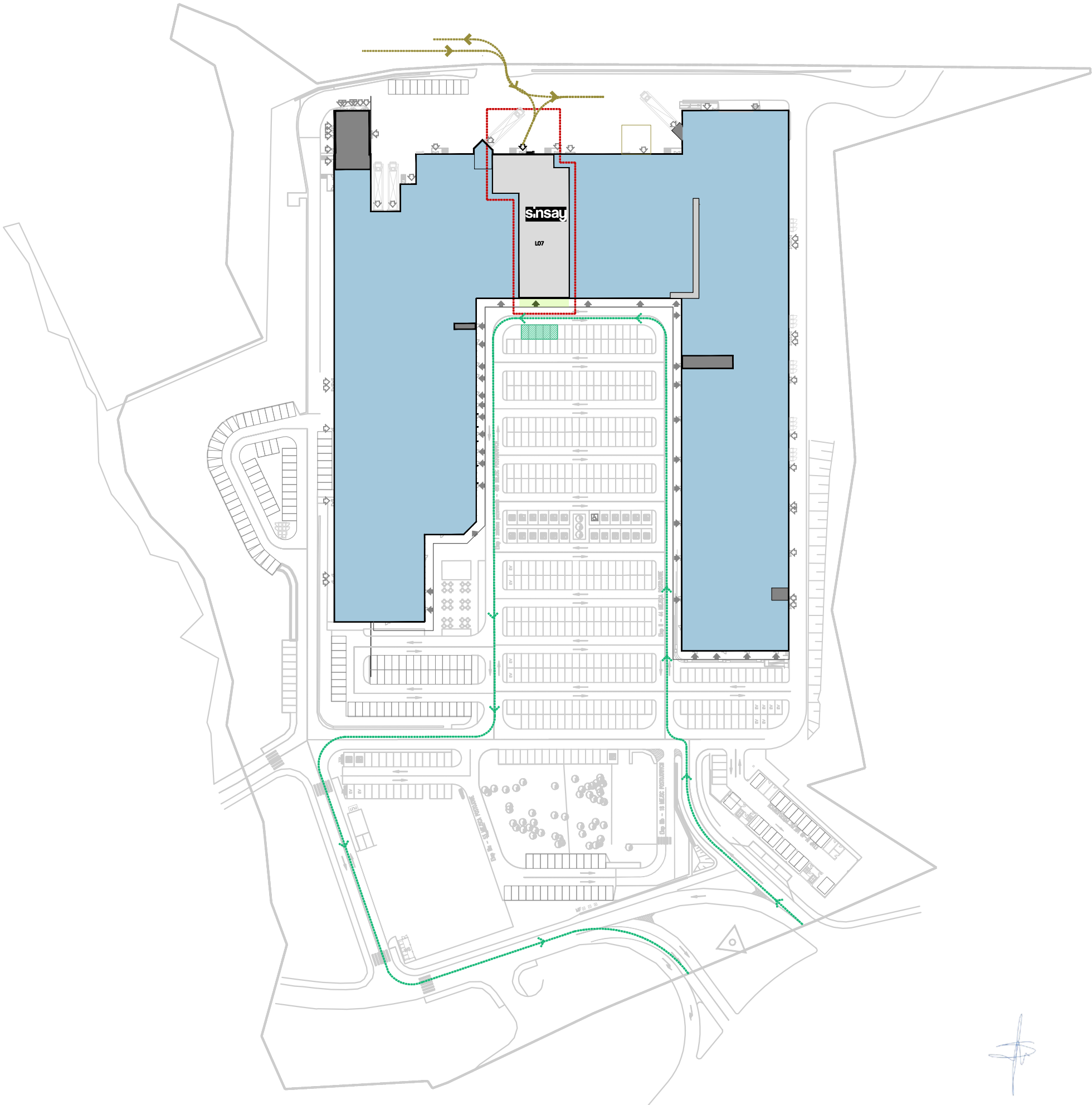
////////działając w imieniu i na rzecz LPP Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdańsku **poddaje reprezentowaną przez nią osobę prawną z mocy tego aktu egzekucji** w trybie art. 777 §1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, oświadczając, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tytułu egzekucyjnego jest wystanie do Najemcy wezwania do zwrotu lokalu w terminie nie krótszym niż ////////////// złożonego w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, w którym to wezwaniu Wierzyciel wskaże podstawę swojego żądania, dowodem zaistnienia tego zdarzenia jest dokument urzędowy, zgodnie z ustawą z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (t.j. Dz. U. 2022 poz. 896 ze zm.), tj. dowód nadania, na adres Najemcy ujawniony w dacie nadania w Rejestrze Przedsiębiorców, przesyłki rejestrowanej, w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe, zawierającej wezwanie do zwrotu lokalu. ----

§5.//// ////////////// działając w imieniu i na rzecz LPP Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdańsku działając w imieniu i na rzecz LPP Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdańsku oświadcza, że uprawnienia opisane wyżej w §3 i §4 niniejszego aktu notarialnego przysługiwać będą na zasadzie art. 788 Kodeksu postępowania cywilnego także podmiotowi, na który dotychczasowy Wynajmujący, tj. ////////////// przeniesie wszelkie wynikające z Umowy Najmu prawa i obowiązki Wynajmującego. -----

§6.Koszty wynikające z niniejszego aktu ponosi //////////////.

§8.Wypisy aktu można wydawać Najemcy i Wynajmującemu w dowolnej ilości.

Za podstawę wyliczenia taksy notarialnej przyjęto kwotę ////////////// stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty //////////////**EUR** zgodnie z tabelą nr ////A/NBP//// kursów średnich walut ogłoszoną przez NBP w dniu //////////////roku i obowiązującą w chwili podpisania niniejszego aktu notarialnego, zgodnie z którą 1 EUR wynosi//// PLN.



LEGENDA

- DROGA DOSTAW
- DROGA DOSTAWY WARUNKOWEJ
- OPRACOWYWANY LOKAL
- POZOSTAŁE LOKALE
- MIEJSCE DLA ROZŁADUNKU DOSTAW - DOSTAWA MUSI ODBYĆ SIĘ W GODZINACH NOCNYCH DO GODZINY OTWARCIA PIERWSZEGO SKLEPU W PARKU HANDLOWYM
- KOMUNIKACJA WEWNĘTRZNA
- TOALETY I POM. GOSPODARCZE
- ETAP II
- WEJŚCIE DO LOKALU
- WEJŚCIE DLA DOSTAW
- MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW
- STREFA WOLNA

LISTA PRAC DODATKOWYCH

1. **Wykonanie w lokalu posadzki** (płytki wraz z jej montażem)
2. **Wykonanie instalacji wentylacyjno-klimatyzacyjnej** (projekt rozprowadzenia wentylacji i klimatyzacji, wykonanie instalacji wewnętrznej wraz z urządzeniami)
3. **Wykonanie oświetlenia i oświetlenia dekoracyjnego** (projekt elektryczny, montaż instalacji elektrycznej, oświetlenie główne wraz z oświetleniem awaryjnym i ewakuacyjnym oraz oświetleniem dekoracyjnym)



Protokół Odbioru Lokalu

Data:	Nr lokalu:	Nazwa brandu:	Nazwa Najemcy Lokalu:

Działając na podstawie Umowy Najmu zawartej w dniu
pomiędzy:

Przekazujący - Wynajmujący:

.....
reprezentowany przez:
.....

przekazuje Lokal w posiadanie Najemcy

Odbierający - Najemca:

.....
reprezentowany przez:
.....

1.	NAJEMCA DOSTARCZYŁ DOKUMENTY	T	N	nd	Uwagi
1.1	Pełnomocnictwo dla upoważnionej osoby	☐	☐	☐	
1.2	Gwarancja Bankowa/Kaucja gwarancyjna	☐	☐	☐	
1.3	Ubezpieczenie „Ryzyk Budowlano-Montażowych”	☐	☐	☐	
1.4	Polisa ubezpieczeniowa od odpowiedzialności cywilnej zgodnie z umową	☐	☐	☐	
1.5	Harmonogram planowanych prac	☐	☐	☐	
1.6	Projekt Wielobranżowy Wykonawczy	☐	☐	☐	
2.	WYNAJMUJĄCY PRZEKAZAŁ DOKUMENTY I LOKAL ZGODNIE Z UMOWĄ NAJMU I STANDARDEM LPP:	T	N	nd	Uwagi
2.1	Obmiar geodezyjny Lokalu (powierzchnia: ...)	☐	☐	☐	
2.2.	Lokal wydzielony ścianami	☐	☐	☐	
2.3	Wykonana witryna zewnętrzna/Podkonstrukcja pod witrynę	☐	☐	☐	
2.4	Lokal posiada wyjścia ewakuacyjne wg przepisów	☐	☐	☐	
2.5	Wysokość Lokalu dostępna dla aranżacji Najemcy i wolna od instalacji tranzytowych budynku (w tym instalacji przeciwpożarowych) na poziomie 4,5m – dopuszcza się lokalne obniżenia zgodnie z podkładami do projektowania.	☐	☐	☐	
2.6	Wylewka wyrównująca, na poziomie -15 mm od ostatecznej okładziny pasażu. Maksymalne nierówności +/-2 mm na 2 m linii kontrolnej	☐	☐	☐	
2.7	Przyłącza w miejscach wskazanych przez Najemcę:	☐	☐	☐	
2.8	a. Wodno-kanalizacyjne	☐	☐	☐	
2.9	b. Wentylacyjne	☐	☐	☐	



2.10	c. Elektryczne	☐	☐	☐	
2.11	d. Teleinformatyczne	☐	☐	☐	
2.12	Wykonany podstawowy poziom ochrony ppoż.: pierwszy poziom tryskaczy, SAP, DSO, oraz hydranty wraz ze skrzynkami	☐	☐	☐	
2.13	Wykonanie przejść przeciwpożarowych	☐	☐	☐	
2.14	W lokalach dwupoziomowych winda (typ urządzeń, ich ilość i lokalizacja zgodnie z postanowieniami Umowy). Działanie urządzeń potwierdzone protokołem, dla jednoznaczności uruchomienie dźwigu zgodnie z harmonogramem prac.	☐	☐	☐	
2.15	Zdemontowane wszystkie elementy aranżacji poprzedniego najemcy: witryna, okładziny podłogowe, sufity podwieszane, ścianki działowe, wszystkie instalacje, w tym HVAC i elektryczna.	☐	☐	☐	
2.16	Wykonana podkonstrukcja pod urządzenia wraz z trasą łączącą urządzenia wewnętrzne i zewnętrzne instalacji Najemcy maksymalnie 30 m od Lokalu.	☐	☐	☐	
2.17	Uszczelnienie przejść instalacyjnych	☐	☐	☐	
2.18	Temperatura w Lokalu (minimum +14°C)	☐	☐	☐	
2.19	Wilgotność powietrza w zakresie 40-60%	☐	☐	☐	
2.20	Wykonanie przejść pożarowych wraz z uszczelnieniem PPOŻ	☐	☐	☐	

Liczniki:

Licznik wody:

Numer licznika:

Stan licznika:

Pozostałe ustalenia:

Licznik elektryczny:

Numer licznika:

Stan licznika:

Pozostałe ustalenia:

Reprezentanci Stron niniejszym potwierdzają dokonanie przekazania Lokalu zgodnie z Umową Najmu

**Przekazujący
Przedstawiciel Wynajmującego**

**Odbierający
Przedstawiciel Najemcy**

Protokół został sporządzony w ... egzemplarzach i posiada następujące załączniki:

- Załącznik nr 1 – Wykaz usterek
- Załącznik nr 2 – Pomiar geodezyjny Lokalu
- Załącznik nr 3 – Pełnomocnictwo dla do przejęcia Lokalu
- Załącznik nr 4 – Pełnomocnictwo dla do przekazania lokalu.
- Załącznik nr 5 – Protokół odbioru schodów ruchomych i windy

Załącznik 1 do protokołu przekazania Lokalu

WYKAZ USTEREK

Lp.	Opis elementu	Zakres prac	Data usunięcia usterki
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

W przypadku niewykonania poprawek przez Wynajmującego w zadeklarowanych powyżej terminach, Wynajmujący zwróci Najemcy koszty dodatkowe związane np. z przestojami, dodatkowymi dojazdami czy noclegami ekip wykonawczych Najemcy itp.



Załącznik 13 do Umowy Najmu

Obiekt:

Wynajmujący :

Nazwa i numer Lokalu :

Data:

PROTOKÓŁ ODBIORU PRAC DODATKOWYCH

Sporządzony na okoliczność wykonania Prac Dodatkowych w ramach kontrybucji stanowiących nakłady inwestycyjne opisane w załączniku nr 11 do Umowy Najmu

Niniejszym komisja w składzie:

Najemca:

Wynajmujący :

stwierdza wykonanie następującego zakresu Prac dodatkowych

Lp.	Opis Prac Dodatkowych	Uwagi/Braki/Usterki	Data usunięcia
1.	Wykonanie w lokalu posadzki (płytki wraz z jej montażem)		
2.	Wykonanie instalacji wentylacyjno-klimatyzacyjnej (projekt wentylacji i klimatyzacji, wykonanie instalacji wraz z urządzeniami)		



Załącznik 13 do Umowy Najmu

3.	Wykonanie oświetlenia i oświetlenia dekoracyjnego (projekt elektryczny, montaż instalacji elektrycznej, oświetlenie główne wraz z oświetleniem awaryjnym i ewakuacyjnym oraz oświetleniem dekoracyjnym)		
----	---	--	--

W imieniu Wynajmującego:

.....

W imieniu Najemcy:

.....



Dotyczy Centrum Handlowego:

Wysokości obrotów netto osiągniętych w lokalu
mieszczącym się w Centrum Handlowym
w _____, przez firmę: LPP S.A.

OBROTY ZA MIESIĄC	OBROTY NETTO
Styczeń 20..	
Luty 20..	
Marzec 20..	
RAZEM I KWARTAŁ	
Kwiecień 20..	
Maj 20..	
Czerwiec 20..	
RAZEM II KWARTAŁ	
Lipiec 20..	
Sierpień 20..	
Wrzesień 20..	
RAZEM III KWARTAŁ	
Październik 20..	
Listopad 20..	
Grudzień 20..	
RAZEM IV KWARTAŁ	
RAZEM OBROTY 20..	0,00

Imię i Nazwisko Głównej Księgowej składającej oświadczenie: Lucyna Dziańach

Główna Księgowa

Lucyna Dziańach

.....
Podpis i pieczęć

E-mail kontaktowy dotyczący informacji o obrotach: ap_contracts@lppsa.com

Załącznik nr 7

do Umowy najmu Lokalu
PARK BIELSKO-BIAŁA

REGULAMIN WEWNĘTRZNY



REGULAMIN WEWNĘTRZNY

1. Wstęp

Niniejszy regulamin („**Regulamin Wewnętrzny**”) stanowi integralną część umów najmu lokali wchodzących w skład Parku Handlowego położonej w Bielsku-Białej („**Park**” lub „**Park Handlowy**”).

Regulamin Wewnętrzny określa zasady i warunki funkcjonowania Parku celem zapewnienia optymalnych warunków prowadzenia działalności handlowej na jego terenie, utrzymania dobrych stosunków pomiędzy Najemcami oraz Najemcami i Wynajmującym, a także kreowania pozytywnego wizerunku Parku wśród jego klientów.

Zasady zawarte w Regulaminie Wewnętrznym są wiążące dla wszystkich Najemców, którzy zobowiązują się zapewnić przestrzeganie tych zasad zarówno osobiście jak też przez osoby z nimi związane, w szczególności pracowników i dostawców. Za wszelkie działania i zaniechania powołanych osób Najemca odpowiada jak za działania i zaniechania własne.

Ilekcroć w niniejszym Regulaminie Wewnętrznym jest mowa o „**Wynajmującym**”, należy przez to rozumieć również podmiot sprawujący w imieniu Wynajmującego zarząd Parku Handlowego.

2. Ogólne zasady eksploatacji lokali

1. Najemcy udostępnią Klientom powierzchnię użytkową lokali z wyłączeniem części przeznaczonych na cele administracyjne, socjalne i magazynowe.
2. Na terenie Parku zabrania się wszelkiej działalności zagrażającej życiu lub zdrowiu Najemców, personelu i klientów a także właściwemu funkcjonowaniu Parku. W szczególności zakazane jest:
 - emisja hałasów i nieodpowiednich zapachów oraz wszelkich wyziewów,
 - palenie na terenie Parku wszelkiego rodzaju wyrobów tytoniowych za wyjątkiem miejsc do tego celu specjalnie wyznaczonych,
 - wnoszenie na teren Parku urządzeń lub materiałów niebezpiecznych, w szczególności broni palnej oraz materiałów łatwopalnych i wybuchowych,
 - używanie otwartego ognia,
 - prowadzenie działalności sprzecznej z dobrymi obyczajami lub zagrażającej porządkowi publicznemu. Zabronione jest również przeprowadzania manifestacji, zgromadzeń, publicznych przemówień i agitacji politycznej lub religijnej,
 - wprowadzanie na teren Parku zwierząt (z wyjątkiem psów przewodników).
3. Najemcy nie mogą instalować sprzętu, którego funkcjonowanie może naruszać prawa innych Najemców. W szczególności dotyczy to instalowania na zewnątrz lokali radioodbiorników, magnetofonów, głośników, zestawów telewizyjnych itp.



3. Dni i godziny otwarcia

1. Lokale w Parku są czynne dwanaście miesięcy w roku, przez siedem dni w tygodniu chyba, że co innego wynika z ograniczeń wprowadzonych przez organy administracji publicznej, zawartych umów najmu lub wynikających z bezwzględnie wiążących przepisów prawa.
2. W godzinach otwarcia Parku lokale powinny funkcjonować bez zakłóceń.
3. Najemcy są zobowiązani do przestrzegania godzin otwarcia Parku ustalonych przez Wynajmującego.
4. Najemca jest zobowiązany zgłosić Wynajmującemu chęć przeprowadzenia inwentaryzacji w Lokalu w terminie 7 dni przed faktem jej dokonania.

4. Bezpieczeństwo

1. Zabrania się składowania na terenie Parku, zarówno w obrębie lokali jak i poza nimi, jakichkolwiek przedmiotów i substancji niebezpiecznych, łatwopalnych, wybuchowych, żrących, szkodzących zdrowiu. Jakiegokolwiek tego typu przedmioty lub substancje mogą być składowane lub używane w lokalu wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego. Najemca poniesie wszelkie koszty z tym związane, w szczególności koszty zwiększonych środków zapobiegawczych oraz podwyższonych składek na ubezpieczenie. Wynajmujący może uzależnić wydanie zgody od złożenia stosownego zabezpieczenia.
2. Zabrania się wszelkiej ingerencji i nieuzasadnionego użycia urządzeń przeciwpożarowych. Wyjścia bezpieczeństwa i drogi ewakuacyjne powinny być zawsze drożne i właściwie oznakowane.
3. Każdy Najemca ma obowiązek niezwłocznego dokonania naprawy zepsutych lub uszkodzonych urządzeń przeciwpożarowych, za które ponosi odpowiedzialność.
4. Każdy Najemca ma także obowiązek zawiadomienia Wynajmującego o wiadomych mu uszkodzeniach urządzeń przeciwpożarowych lub niewłaściwego oznakowania wyjść bezpieczeństwa i dróg ewakuacyjnych znajdujących się poza zajmowanym przez niego lokalem.
5. Na terenie lokalu nie mogą znajdować się żadne przedmioty przekraczające swą masą ograniczenia przewidziane dla obciążenia stropów, ścian, schodów lub jakichkolwiek innych części budynku Parku.
6. Usługi nadzoru i ochrony świadczone będą przez całą dobę na Powierzchniach wspólnych za pomocą systemu monitoringu. Najemcy odpowiadają za bezpieczeństwo na terenie swoich lokali. Najemcy będą mogli mieć w Parku Handlowym swój personel zajmujący się nadzorem i ochroną.

5. Higiena i czystość

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania lokalu w należyтым porządku i czystości. Najemca prowadzący sprzedaż produktów spożywczych lub działalność gastronomiczną jest zobowiązany do podjęcia wszelkich niezbędnych kroków celem zapobieżenia występowania i rozprzestrzeniania się owadów, insektów lub gryzoni.

2. Najemca zobowiązany jest składować odpady w miejscach do tego przeznaczonych i określonych przez Wynajmującego.
3. Najemcy są odpowiedzialni za utrzymanie czystości witryn sklepowych, drzwi wejściowych, szyldów, a także szyb od wewnątrz lokalu, gablot szklanych, itp. Witryny, szyby oraz szyldy należy przez cały czas utrzymywać w czystości.
4. Informacje dotyczące osób wykonujących prace porządkowe, o ile nie są one członkami stałego personelu, należy przekazywać Wynajmującemu.
5. Posiłki mogą być przygotowywane i spożywane wyłącznie w pomieszczeniach przeznaczonych do tego celu.

6. Dostawy i zaopatrzenie

1. Transport towarów w częściach wspólnych może odbywać się wyłącznie poza godzinami otwarcia Parku dla klientów.
2. Wynajmujący może na uzasadniony wniosek Najemcy odmiennie określić miejsce oraz czas przeładunku i transportu z uwzględnieniem specyfiki działalności Najemcy i interesów pozostałych Najemców.
3. Najemca zobowiązany jest posługiwać się przy dostawie i transporcie towarów taką ilością personelu, aby zapewnić sprawny i bezpieczny przeładunek.
4. Zarówno miejsca przeładunku jak i droga transportu muszą być właściwie w tym celu przygotowane a po zakończeniu wspomnianych czynności jak najszybciej uprzątnięte, nie później jednak niż na pół godziny przed otwarciem Parku dla klientów.
5. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody wynikłe z niewłaściwie przeprowadzonej dostawy lub transportu towarów.
6. Korzystanie z dźwigów towarowych odbywa się na odpowiedzialność osoby, która dźwigu tego używa.
7. Ruchome chodniki lub schody w żadnym razie nie mogą być używane do transportu lub dostawy towarów.

7. Zabezpieczenia antywłamaniowe

1. Uprawnionym do posiadania kluczy do wspólnych wejść do Parku jest wyłącznie Wynajmujący.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ochronę lokali będących przedmiotem Umowy Najmu.

8. Powierzchnie wspólne

1. Zabrania się używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, choćby czasowo, powierzchni przeznaczonych do wspólnego użytku („Powierzchnie wspólne”) do celów własnej działalności. W szczególności dotyczy to: prowadzenia sprzedaży, eksponowania towarów, rozpowszechniania ulotek lub broszur reklamowych, umieszczania tablic reklamowych, prowadzenia jakiejkolwiek działalności promocyjnej a także działalności temu podobnej.

2. Za Powierzchnie Wspólne uważa się w szczególności:
 - tereny zewnętrzne wchodzące w skład Parku takie jak: parkingi, drogi dojazdowe i inne drogi użytkowane przez Wynajmującego i Najemców, tereny zielone, alejki itp.,
 - tereny wewnętrzne, wejścia, drzwi ewakuacyjne, hole, korytarze, toalety, stołówki, sale konferencyjne,
 - pomieszczenia biurowe użytkowane przez Wynajmującego i obsługę techniczną Parku,
 - wszelkiego rodzaju instalacje.
3. Wynajmujący ma prawo usunąć wszelkie przedmioty pozostawione na Powierzchniach wspólnych i złożyć je do depozytu na koszt i ryzyko Najemcy.
4. Każdy Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody na terenie Powierzchni wspólnych powstałe w wyniku działalności Najemcy lub osób, którymi się posługuje.
5. Każdy Najemca jest zobowiązany do zachowania czystości na terenie Powierzchni wspólnych.
6. Wynajmujący zapewni porządek i utrzymanie w należyтым stanie technicznym Powierzchni wspólnych (poprzez wynajęcie profesjonalnych podmiotów). W związku z tym zabrania się Najemcom jakiejkolwiek ingerencji w elementy infrastruktury technicznej Parku. Wszelkie zauważone nieprawidłowości powinny być komunikowane Administracji Parku.

9. Miejsca parkingowe

1. Parkingi na terenie Parku przeznaczone są wyłącznie do użytku klientów.
2. Działalność handlową, promocyjną lub podobną można prowadzić na terenie parkingu tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
3. Wynajmujący oznaczy miejsca parkingowe, z których Najemca może korzystać w celach dostawy towarów oraz godziny, w których te miejsca będą mu udostępniane.
4. W przypadku wyznaczenia przez Wynajmującego parkingu dla Najemców i ich pracowników zabrania się parkowania poza wskazaną strefą. Wynajmujący zastrzega sobie prawo opracowania innych zasad ograniczających parkowanie prywatnych pojazdów osobowych Najemców oraz ich pracowników.
5. Wynajmujący wyznaczy strefy gromadzenia wózków należących do Parku Handlowego.

10. Niezbędne roboty i naprawy

1. Niezbędne naprawy, roboty i prace konserwacyjne zostaną przeprowadzone w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemców i klientów Parku. Po zakończeniu ww. czynności Lokal zostanie niezwłocznie przywrócony do stanu początkowego. Powyższe prace, jeżeli dotyczą Lokalu Najemcy mogą zostać przeprowadzone wyłącznie w terminie uzgodnionym z Najemcą.
2. Najemcy umożliwią wykonawcom lub personelowi technicznemu Parku dostęp do lokali w celu sprawdzenia należytego funkcjonowania kanalizacji, przewodów, rur hydraulicznych, osłon klimatyzacyjnych, zaworów lub dla stwierdzenia przyczyn przecieków. Powyższe

prace, jeżeli dotyczą Lokalu Najemcy mogą zostać przeprowadzone wyłącznie w terminie uzgodnionym z Najemcą.

11. Personel

1. Najemcy zatrudnią ilość fachowych pracowników odpowiednią w celu zapewnienia obsługi Klientów na najwyższym poziomie i stworzenia miłej i spokojnej atmosfery w lokalach.
2. Personel Najemców powinien spełniać wymogi uczciwości, należytego zachowania.
3. Najemca nie może dopuścić do pracy osób chorych w szczególności na choroby zakaźne lub inne, którymi może zarazić klientów i pracowników Najemców lub stanowiących zagrożenie epidemiologiczne.

12. Reklama

1. Zabrania się reklamy mogącej naruszyć dobre imię Parku lub pozostałych Najemców.
2. Najemcy zobowiązani są utrzymywać witryny oraz szyldy odpowiednio oświetlone, co najmniej w godzinach otwarcia Parku dla klientów, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień zawartych w Umowie.
3. Na życzenie Wynajmującego witryny oraz reklamy zewnętrzne mogą pozostać dłużej oświetlone niż w godzinach otwarcia Parku. Reklamy znajdujące się na zewnątrz budynku Parku powinny być podświetlone od zmierzchu do świtu, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień zawartych w Umowie.
4. Na terenie Parku Handlowego, poza Przedmiotem Najmu nie jest dopuszczone rozdawanie przez Najemcę broszur, materiałów reklamowych, próbek towarów ani ulotek. W drodze wyjątku będzie jednak możliwe, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, rozdawanie klientom ulotek dotyczących promocji poszczególnych sklepów Parku Handlowego.
5. Najemcy nie są upoważnieni do zamieszczania drogowskazów i innego rodzaju materiałów na terenie Parku Handlowego, bez zgody Wynajmującego.

13. Kary

Celowo usunięto.

14. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Regulaminu zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego. Jednorazowa zgoda na postępowanie Najemcy niezgodnie z niniejszym Regulaminem udzielone przez Wynajmującego nie będzie stanowić zmiany niniejszego Regulaminu.

2. Niniejszy Regulamin stanowi integralną część Umowy Najmu i zostaje w całości przyjęty przez Strony.
3. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszego Regulaminu a Umową Najmu, pierwszeństwo stosowania mają postanowienia zawartych Umów Najmu.