

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu roku w Gdańsku (zwana dalej „Umową”)

pomiędzy:

PKN ORLEN S.A., z siedzibą w Płocku, kod 09-411, przy ul. Chemików 7, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000028860, o kapitale zakładowym w wysokości 783.059.906,25 złotych (w całości opłaconym), będącą podatnikiem podatku VAT, zarejestrowaną pod numerem identyfikacji podatkowej NIP 774-00-01-454 oraz posiadającą REGON 610188201 i nr BDO 000007103, reprezentowaną przez:

1

2

zwaną dalej „Najemcą”,

a

..... z siedzibą w, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w, pod numerem KRS, o kapitale zakładowym w wysokości złotych (opłaconym w całości), będącą podatnikiem podatku VAT, zarejestrowaną pod numerem identyfikacji podatkowej oraz posiadającą REGON i nr BDO, reprezentowaną przez:

1

2

zwaną dalej „Wynajmującym”,
zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a każdą z osobna „Stroną”,
o następującej treści:

§ 1 Definicje

W niniejszej Umowie, o ile z kontekstu nie wynika inaczej:

1. Elektrolizer stałotlenkowy wraz z instalacjami pomocniczymi - tymczasowe obiekty budowlane w postaci kontenerów morskich, w którym zainstalowany jest Elektrolizer stałotlenkowy o mocy 30 kWe oparty na stosie stałotlenkowych ogniw elektrochemicznych, kontener z sprężarką wodoru, kontener z aparaturą kontrolno-pomiarową wraz ze sterownią, kontener z wiązkami wodoru - łącznie 4 kontenery o bryle kontenera morskiego 20 stopowego lub mniejsze; wraz z wykonanymi 6 punktami podparcia dla każdego z kontenerów w postaci bloczków betonowych osadzonych w gruncie oraz wykonaną podsypką z tłucznia lub kruszywa o frakcji 16-32 mm o grubości min 10 cm pod każdym z kontenerów oraz ogrodzeniem tymczasowym wokół instalacji;
2. Instalacja fotowoltaiczna o mocy do 6kWp - instalacja składająca się z paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją wsporczą oraz instalacjami pomocniczymi (m.in.: kable, inwertery, układy zabezpieczeń, inne);

3. Umówiony Użytek - użytek polegający na:
- zainstalowaniu Elektrolizera stałotlenkowego na Przedmiocie Najmu,
 - zainstalowaniu Instalacji fotowoltaicznej o mocy do 6kWp na Przedmiocie Najmu,
 - przeprowadzeniu przez upoważniony przez Najemcę personel i na zlecenie Najemcy badań nad funkcjonowaniem Elektrolizera stałotlenkowego, zwanych w dalszej części Umowy „Cyklami Badawczymi”;
 - umożliwieniu Najemcy dostępu do pomieszczeń sanitarnych na terenie Obiektu bazowego;
4. Media:
- przyłącze elektryczne wolnostojące 3 fazowe o napięciu 400V, mocy 60kW, zabezpieczone wkładką bezpiecznikową 100A wraz z bezpośrednim układem pomiarowo-rozliczeniowym dwukierunkowym przystosowanym do pomiaru wprowadzonej energii elektrycznej z instalacji fotowoltaicznej,
 - przyłącze elektryczne wolnostojące 3 fazowe o napięciu 400V, mocy 60kW, zabezpieczone wkładką bezpiecznikową 100A wraz z bezpośrednim układem pomiarowo-rozliczeniowym,
 - przyłącza w punkcie 1 i 2 mogą być wykonane w jednej szafie.
 - przyłącze z parą wodną o parametrach w punkcie wejścia do kontenera z Elektrolizerem stałotlenkowym:
 - ciśnienie pary suchej (p), nie mniej niż 1 bar, nie więcej niż 3 bar,
 - para sucha o temperaturze (T) nie mniej niż 150 °C,
 - masowe natężenie przepływu pary suchej nie mniej niż 3,2 kg/h, do 30 kg/h,
 - Przyłącze z wodą sieciową o ciśnieniu nie mniej niż 2 bar i nie więcej niż 6 bar zakończone zaworem o średnicy 3/4 cala.
 - Rozliczanie za: energię elektryczną, parę wodną, i wodę nastąpi na podstawie wskazań układów pomiarowych zainstalowanych przez Wynajmującego,
 - Zapewnienie możliwości korzystania z węzła sanitarnego w bliskiej odległości od terenu będącym przedmiotem dzierżawy.
5. Przedmiot Najmu - przygotowany teren o wymiarach/powierzchni xxx według wskazanych w Umowie wytycznych Najemcy wraz z dostępem do Mediów, którego szczegółowe granice określa Plan Nieruchomości stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
6. Obiekt Bazowy - teren zapewniający dostęp do Mediów i umożliwiający zainstalowanie Elektrolizera stałotlenkowego oraz Instalacji fotowoltaicznej, położony w xxx przy ulicy xxx, stanowiący własność Wynajmującego.

§ 2 Przedmiot Najmu

Wynajmujący oświadcza, że:

1. Jest/w terminie do dnia 31.12.2022 r. będzie¹ właścicielem Przedmiotu Najmu -

¹ W przypadku, gdy Umowa zostanie zawarta z Wynajmującym, który w dacie jej zawarcia nie będzie posiadał prawa własności Przedmiotu Najmu, Umowa zostanie zawarta pod warunkiem zawieszającym, przez który należy rozumieć, że Wynajmujący stanie się właścicielem Przedmiotu Najmu najpóźniej w dniu 31.12.2022 r. („Warunek Zawieszający”) oraz wejdzie w życie pod warunkiem, że Warunek Zawieszający ziści się najpóźniej w dniu 31.12.2022 r. Wynajmujący będzie zobowiązany do złożenia ponadto następujących oświadczeń:

„Strony niniejszym potwierdzają, że Warunek Zawieszający jest warunkiem, o którym mowa w art. 89 Kodeksu Cywilnego. Strony niniejszym potwierdzają, że Warunek Zawieszający nie jest warunkiem niemożliwym, nie jest sprzeczny z prawem, ani z zasadami współżycia społecznego. Strony niniejszym potwierdzają, że Warunek Zawieszający może być w całości bądź w części zależny od woli Wynajmującego i w związku z powyższym może być uznany za niestanowiący warunku w rozumieniu art. 89 Kodeksu Cywilnego. Strony jednakże uzgadniają, że – o ile Strony nie postanowią na piśmie inaczej – w przypadku, gdy Warunek Zawieszający nie spełni się, będzie to pociągało za sobą takie same skutki, jak w przypadku gdyby warunek ten był warunkiem zawieszającym w rozumieniu art. 89 Kodeksu Cywilnego.”

Umowa będzie również podlegała uzupełnieniu o następujące postanowienie: „Umowa niniejsza wygasa, jeśli w terminie do dnia 31.12.2022 r. (włącznie) Wynajmujący nie będzie posiadał prawa własności Przedmiotu Najmu na zasadach określonych w niniejszej Umowie. Umowa wygasa z dniem 31.12.2022 r. bez praw i roszczeń którejkolwiek ze Stron.”

nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w , przy ul. , stanowiącej działkę nr obręb , o powierzchni ha, zwanej dalej „Nieruchomością”. Dla Nieruchomości Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą nr

2. Nieruchomość jest i będzie wolna od wad fizycznych i prawnych;
3. Nieruchomość nadaje się do wykorzystania zgodnie z zamierzeniem Najemcy i Wynajmującemu nie są znane żadne przeszkody prawne ani faktyczne uniemożliwiające zawarcie i pełną realizację niniejszej Umowy oraz utrudniające używanie Nieruchomości zgodnie z zamierzeniem Najemcy;
4. nie toczy się postępowanie sądowe, postępowania administracyjne, ani jakiegokolwiek inne postępowanie, które mogłoby mieć jakiegokolwiek wpływ na prawa lub obowiązki Najemcy wynikające z niniejszej Umowy i wedle najlepszej wiedzy Wynajmującego nie ma ryzyka wszczęcia takiego postępowania w przyszłości;
5. do zawarcia niniejszej Umowy nie jest wymagana zgoda, zatwierdzenie, uzgodnienie lub inna forma akceptacji jakiegokolwiek organu, osób trzecich lub organu administracji publicznej.

§ 3 Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy w najem Przedmiot Najmu pod Elektrolizer stałotlenkowy i Instalację fotowoltaiczną, zaś Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu, o którym mowa w § 6 ust. 1.
2. Najemca może korzystać z Przedmiotu Najmu jedynie dla Umówionego Użytku. Najemca jest zobowiązany informować Wynajmującego na piśmie, z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem (dni robocze), o terminie rozpoczęcia i czasie trwania każdego Cyklu Badawczego.
3. W ramach zobowiązania, o którym mowa w ust. 1, na Wynajmującym ciąży obowiązek dostarczania Najemcy Mediów w okresie od dnia zainstalowania na Przedmiocie Najmu Elektrolizera stałotlenkowego,
4. Strony zgodnie potwierdzają, że Elektrolizer stałotlenkowy zostanie zainstalowany jedynie dla przemijającego użytku, w związku z czym nie stanie się częścią składową Przedmiotu Najmu. Po zakończeniu niniejszej Umowy, Najemca jest zobowiązany do odinstalowania i zabrania Elektrolizera stałotlenkowego w maksymalnym terminie do dnia 31.12.2028 r.
5. Korzystanie z Przedmiotu Najmu przez Najemcę będzie się odbywać zgodnie z obowiązującymi u Wynajmującego zasadami wstępu na teren obiektu oraz zasadami bezpieczeństwa, przy czym zasady upoważniania osób uprawnionych ze strony Najemcy do wstępu na teren obiektu celem dostępu do Przedmiotu Najmu oraz zasady ich przebywania na terenie obiektu określają wewnętrzne regulacje Wynajmującego, które zostały wymienione w **Załączniku nr ...** do Umowy.
6. W każdym przypadku, oprócz uprawnionych organów kontrolnych, jedynie upoważnione przez Najemcę osoby mogą mieć dostęp do Przedmiotu Najmu.
7. Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
8. Wszelkie inne umowy, pozwolenia, decyzje itp., niewymienione w Umowie, a niezbędne Najemcy do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązuje się uzyskać (zawrzeć) we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 4 Wydanie Przedmiotu Najmu

1. Wydanie Najemcy Przedmiotu Najmu nastąpi w terminie do 40 (słownie: czterdziestu) dni roboczych od poinformowania Wynajmującego o gotowości Elektrolizera

stałotlenkowego do instalacji oraz po dostarczeniu Wynajmującemu przez Najemcę Specyfikacji Technicznej Elektrolizera stałotlenkowego ze wskazaniem miejsca przyłączenia Mediów.

2. Wynajmujący zobowiązany jest zawiadomić Najemcę na piśmie o gotowości Przedmiotu Najmu do odbioru. W ciągu 5 dni roboczych od otrzymania przez Najemcę zawiadomienia, o którym mowa ust. 1, Najemca wyznaczy termin odbioru Przedmiotu Najmu i zawiadomi o nim Wynajmującego na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
3. Z czynności odbioru musi zostać sporządzony i podpisany przez Strony protokół odbioru, z którego jednoznacznie powinno wynikać, czy Przedmiot Najmu został odebrany przez Najemcę, a jeżeli nie - to z jakich przyczyn. Jeżeli Przedmiot Najmu został odebrany z zastrzeżeniem usunięcia usterek, usterki te oraz termin ich usunięcia winny zostać szczegółowo określone w protokole odbioru. Wzór protokołu odbioru stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy.

§ 5 Zainstalowanie Elektrolizera stałotlenkowego i Instalacji fotowoltaicznej

1. Elektrolizer stałotlenkowy i Instalacja fotowoltaiczna zostaną zainstalowane:
 - 1.1. po wydaniu Przedmiotu Najmu,
 - 1.2. po wykonaniu przyłączy Mediów przez Wynajmującego,
 - 1.3. na koszt Najemcy,
 - 1.4. przez upoważniony podmiot, działający w imieniu i na rachunek Najemcy.
2. Wynajmujący zobowiązany jest współpracować z Najemcą i upoważnionym podmiotem w trakcie instalowania Elektrolizera stałotlenkowego i Instalacji fotowoltaicznej, zaś w szczególności udzielać mu bez zbędnej zwłoki w tym zakresie wszelkich niezbędnych informacji i wyjaśnień.

§ 6 Czynsz Najmu

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu Czynsz Najmu w wysokości **xxx złotych (słownie:...) netto** miesięcznie, powiększony o należny od niego podatek od towarów i usług (dalej jako „Czynsz Najmu”).
2. Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu opłaty za zużycie Mediów (dalej jako „Opłaty za zużycie Mediów”) dostarczanych do Elektrolizera stałotlenkowego w wysokości zgodnej ze wskazaniami układów pomiarowych odczytywanych w cyklach kwartalnych przez Wynajmującego. Koszt zużycia Mediów obejmuje również koszt odbioru odpadów komunalnych. Początkiem okresu rozliczeniowego będzie dzień instalacji układu pomiarowego.
3. Najemca zobowiązany jest do pokrycia Wynajmującemu kosztów wykonania przyłączy Mediów w wysokości wskazanej w **Załączniku nr 2** (dalej jako „Koszty wykonania przyłączy Mediów”).
4. Koszt wykonania przyłączy Mediów zostanie opłacony jednorazowo na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT. Podstawą do wystawienia faktury VAT za wykonanie przyłączy Mediów będzie zaakceptowany przez Najemcę protokół odbioru.
5. Czynsz Najmu przysługuje Wynajmującemu od chwili, w której wydał Najemcy Przedmiot Najmu na podstawie protokołu odbioru.
6. Czynsz Najmu, Opłaty za zużycie Mediów, są płatne:
 - a) na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT,
 - b) co miesiąc, z dołu, do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca kalendarzowego,

- c) przelewem, na wskazany w fakturze rachunek bankowy Wynajmującego, z zastrzeżeniem, że za dzień jego zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Najemcy.
7. Płatności będą realizowane za pośrednictwem rachunku płatniczego Najemcy z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Najemcę faktury z wykazaniem podatkiem VAT wraz z zatwierdzonym raportem wykonanych usług, z zastrzeżeniem innych postanowień Umowy, na poniższy numer rachunku bankowego Wynajmującego:
8. Ze względu na mechanizm podzielonej płatności, podatek VAT wynikający z otrzymanej faktury będzie płacony jedynie w złotych polskich na rachunek bankowy prowadzony zgodnie z polskim prawem bankowym. Wynajmujący zobowiązuje się podać powyższy numer rachunku bankowego na każdej fakturze.
9. Wynajmujący oświadcza, że wskazany wyżej numer rachunku bankowego jest zawarty w wykazie, o którym mowa w art. 96b ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (dalej jako Ustawa o VAT) i jest aktualny. W przypadku zmiany wskazanego numeru rachunku bankowego, na który ma być dokonana płatność, Wynajmujący niezwłocznie poinformuje o tym fakcie, w formie pisemnej (pod rygorem nieważności) podpisanej zgodnie z zasadami reprezentacji obowiązującymi u Wynajmującego. W przypadku, gdy rachunek bankowy, na który ma być dokonana płatność nie występuje w wykazie, o którym mowa w art. 96b Ustawy o VAT, Najemca ma prawo do wstrzymania płatności do dnia, w którym wskazany do płatności rachunek bankowy pojawi się w tym wykazie, zaś okres wstrzymania się z płatnością nie będzie uznawany za opóźnienie ani za zwłokę w zapłacie.
10. Wszelkie płatności będą realizowane po otrzymaniu prawidłowych, rzetelnych i wystawionych we właściwym terminie, zgodnie z przepisami Ustawy o VAT, rozporządzeniami wykonawczymi oraz zapisami niniejszej Umowy, faktur, których jeden z egzemplarzy pozostanie w posiadaniu Wynajmującego. Na każdej fakturze Wynajmujący zobowiązany jest wskazać numer Umowy SAP. Strony dopuszczają możliwość przesłania faktur w formie elektronicznej po podpisaniu odrębnego porozumienia w sprawie e-faktur.
11. Wynajmujący oświadcza, że przedmiotem sprzedaży są/nie są² towary i/lub usługi wymienione w załączniku nr 15 Ustawy o VAT. W przypadku sprzedaży towarów i/lub usług wymienionych w załączniku nr 15 Ustawy o VAT, których wartość brutto wynikająca z faktury przekracza 15 000 zł, Wynajmujący oznaczy faktury wyrazami „mechanizm podzielonej płatności”. Dodatkowo, w przypadku sprzedaży towarów i/lub usług wymienionych w załączniku nr 15 Ustawy o VAT, niezależnie od wartości towaru lub usługi, Wynajmujący jest obowiązany do podania w umowie i/lub na fakturze symbolu PKWiU/CN i/lub numeru pozycji z załącznika nr 15. Brak ww. danych uprawnia Najemcę do wstrzymania płatności do dnia ich uzyskania, zaś okres wstrzymania się z płatnością nie będzie uznawany za opóźnienie ani za zwłokę w zapłacie.
12. Wynajmujący zobowiązuje się, że zrekompensuje Najemcy wszelkie negatywne konsekwencje finansowe, w tym z tytułu utraty prawa do odliczenia podatku VAT powstałe w wyniku uchybień ww. warunków lub powstałe w wyniku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 88 ust. 3a lub art. 96 ust. 9 i 9a ustawy o VAT, z tytułu ponoszenia przez Najemcę odpowiedzialności o której mowa w art. 117ba ustawy z 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa oraz z tytułu braku możliwości zaliczenia wydatku do kosztów podatkowych lub konieczności zmniejszenia kosztów uzyskania przychodów lub zwiększenia przychodów na zasadach określonych w art. 15d ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
13. Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowanym podatnikiem VAT czynnym i nie jest małym podatnikiem rozliczającym się metodą kasową w rozumieniu ustawy o VAT, a w

² Należy wybrać odpowiednią opcję, zgodnie ze stanem faktycznym.

przypadku zmian w tym zakresie zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić o nich Najemcę pod rygorem obciążenia go wszelkimi negatywnymi konsekwencjami finansowymi z tego tytułu.

§ 7 Obowiązki Najemcy i Wynajmującego

1. Jeżeli nic innego nie wynika z dalszych postanowień niniejszej Umowy, Najemca jest w szczególności zobowiązany:
 - 1.1. utrzymywać Przedmiot Najmu w należyтым stanie technicznym i porządku,
 - 1.2. dopełniać wymogów wynikających z przepisów prawa, dotyczących ochrony przeciwpożarowej, sanitarnej, zdrowotnej i środowiska oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, w szczególności przestrzegać Zasad i wymagań środowiskowych i BHP obowiązujących u Wynajmującego,
 - 1.3. przestrzegać technicznych wymogów korzystania z Przedmiotu Najmu w zakresie, w jakim Wynajmujący zawiadomi go o tych wymogach na piśmie,
 - 1.4. zawiadomić Wynajmującego o każdej awarii lub zdarzeniu, w wyniku których Przedmiot Najmu doznał szkody lub może zostać narażony na szkodę, nie później niż w ciągu trzech dni od zaistnienia awarii lub zdarzenia,
2. Najemcy nie wolno, bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, dokonywać istotnych zmian w Przedmiocie Najmu. Udzielenie zgody, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, Wynajmujący może uzależnić od dopełnienia przez Najemcę określonych warunków lub dotrzymania określonych terminów. Wynajmujący nie odmówi jednak udzielenia Najemcy takiej zgody, bez uzasadnionego powodu.
3. Najemca zobowiązuje się uzyskać niezbędne pozwolenia do montażu Elektrolizera stałotlenkowego i Instalacji fotowoltaicznej oraz przeprowadzenia cyklu badań nad funkcjonowaniem Elektrolizera stałotlenkowego w Przedmiocie najmu. Wynajmujący niezwłocznie udzieli Najemcy wszelkiej pomocy, jaka będzie konieczna do uzyskania przez Najemcę pozwoleń, o których mowa w niniejszym ustępie.
4. Jeżeli nic innego nie wynika z dalszych postanowień niniejszej Umowy, Wynajmujący jest zobowiązany:
 - 4.1. przyłączyć do Elektrolizera stałotlenkowego i Instalacji fotowoltaicznej Media wraz z układami pomiarowymi, wraz z uzyskaniem stosownych zgód jeśli tego wymagają,
 - 4.2. utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie przydatnym dla umówionego Użytku przez cały okres obowiązywania Umowy,
 - 4.3. zapewnić ochronę wokół Elektrolizera stałotlenkowego i Instalacji fotowoltaicznej oraz ochronę Elektrolizera stałotlenkowego i Instalacji fotowoltaicznej w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, w ramach ochrony, którą objęty jest Obiekt Bazowy,
 - 4.4. utrzymywać w porządku i czystości teren wokół Elektrolizera stałotlenkowego i Instalacji fotowoltaicznej, włączając w to parkingi i ciągi komunikacyjne,
 - 4.5. zezwolić Najemcy na umieszczenie - na jego koszt - tablicy informacyjnej o Elektrolizerze stałotlenkowym, zgodnej z wymogami programu operacyjnego Inteligentny Rozwój 2014-2020 - <https://www.poir.gov.pl/strony/o-programie/promocja/zasady-promocji-i-oznakowania-projektow-w-programie-1/zasady-dla-umow-podpisanych-od-1-stycznia-2018-roku/>.
5. Wynajmujący poinformuje Najemcę, z co najmniej miesięcznym wyprzedzeniem, o planowanym wstrzymaniu dostawy Mediów na rzecz Elektrolizera stałotlenkowego.
6. W przypadku wystąpienia awarii podczas trwania Cyklu Badawczego skutkującej ograniczeniem bądź zaprzestaniem dostawy Mediów na rzecz Elektrolizera stałotlenkowego, Wynajmujący usunie awarię i przywróci dostawy Mediów w czasie nie dłuższym niż 48 godzin, licząc od chwili wystąpienia awarii.

§ 8 Ubezpieczenie

Najemca będzie utrzymywał ubezpieczenie Elektrolizera stałotlenkowego i Instalacji fotowoltaicznej od ognia i innych zdarzeń losowych oraz od kradzieży z włamaniem i aktów wandalizmu, na sumę ubezpieczenia w wysokości xxx (xxx) oraz ubezpieczenie następstw nieszczęśliwych wypadków osób pracujących przy Instalacji.

§ 9 Odpowiedzialność Najemcy za szkody

1. Najemca ponosi wobec Wynajmującego odpowiedzialność za wszelkie szkody w Obiekcie Bazowym, spowodowane z winy Najemcy lub jego personelu, a także przez osoby, którymi się posługiwał lub z usług, których korzystał w związku z instalacją Elektrolizera stałotlenkowego.
2. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe z winy Najemcy (i) związane z zanieczyszczeniem Przedmiotu Najmu lub Obiektu Bazowego (w tym dotyczące gruntu oraz wód gruntowych) oraz (ii) wszelkie szkody związane z zanieczyszczeniem sąsiednich nieruchomości (w tym dotyczące gruntu oraz wód gruntowych), będące następstwem korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu. Tym samym, Najemca będzie zobowiązany do uzyskania wymaganych przez przepisy prawa wszelkich zgód, decyzji administracyjnych, postanowień, zezwoleń oraz uzgodnień niezbędnych do przeprowadzenia działań naprawczych zgodnie z prawem, na swój koszt.
3. Najemca zobowiązany jest do poinformowania Wynajmującego o każdym zdarzeniu stanowiącym ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia Przedmiotu Najmu lub Obiektu Bazowego, a także o wszelkiej korespondencji prowadzonej z organami administracji publicznej w związku z zanieczyszczeniem Przedmiotu Najmu.
4. Odpady inne niż odpady komunalne, wytworzone w ramach prowadzonej działalności badawczej, w szczególności w związku z działaniem Elektrolizera stałotlenkowego, Najemca wywiezie i zutylizuje we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 10 Kary umowne

1. Wynajmujący zobowiązany jest do uiszczenia Najemcy kary umownej w kwocie stanowiącej równowartość 3% Czynszu Najmu za każdy dzień opóźnienia w wydaniu mu Przedmiotu Najmu lub wykonaniu przyłączy Mediów przez Wynajmującego, nie więcej jednak niż
2. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia Wynajmującemu kary umownej w kwocie stanowiącej równowartość 3% Czynszu Najmu za każdy dzień zwłoki w zwrocie Wynajmującemu Przedmiotu Najmu po zakończeniu niniejszej Umowy, nie więcej jednak niż wartość Czynszu Najmu.
3. Wynajmujący upoważnia Najemcę do potrącania kar umownych z wierzytelnościami Wynajmującego z tytułu Czynszu Najmu, Opłat za zużycie Mediów oraz Kosztów wykonania przyłączy Mediów. Roszczenia z tytułu kar umownych mogą być pokrywane w pierwszej kolejności z należnych Wynajmującemu Czynszu Najmu, Opłat za zużycie Mediów oraz Kosztów wykonania przyłączy Mediów, na co Wynajmujący wyraża zgodę.
4. Kary umowne przysługujące Stronom stają się wymagalne z chwilą i w dacie powstania podstawy dla ich naliczenia, bez konieczności odrębnego wezwania drugiej Strony do ich zapłaty.
5. Obowiązek zapłaty kar umownych pozostaje niezależny tak od wysokości poniesionej szkody, jak i niezależny od zaistnienia szkody, w tym ewentualnego braku szkody.
6. W przypadku, gdy zastrzeżone gdziekolwiek w Umowie kary umowne należne Stronom

nie pokrywają poniesionej przez Strony szkody, każda ze Stron jest uprawniona do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jak i odszkodowania za przypadki niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, dla których nie zostały przewidziane kary umowne, na zasadach ogólnych do pełnej wysokości poniesionej szkody.

§ 11 Czas trwania Umowy i jej wypowiedzenie.

1. Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia, z tym zastrzeżeniem, że okres najmu rozpoczyna się z dniem wydania Przedmiotu Najmu.
2. Umowę niniejszą zawarto na czas określony do dnia 31.12.2023 r.
3. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - 1.1. dopuszcza się opóźnienia z zapłatą Czynszu Najmu za dwa pełne miesiące, z zastrzeżeniem jednak obowiązku uprzedzenia o tym Najemcy na piśmie pod rygorem nieważności oraz udzielenia mu dodatkowego, co najmniej miesięcznego terminu do zapłaty zaległego Czynszu Najmu,
 - 1.2. używa Przedmiot Najmu niezgodnie z Umówionym Użytkiem, z zastrzeżeniem jednak obowiązku uprzedzenia o tym Najemcy na piśmie pod rygorem nieważności i udzielenia mu dodatkowego, co najmniej 14 dniowego terminu do zaniechania naruszeń i usunięcia ich skutków.
4. Najemca może wypowiedzieć niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Wynajmujący pozostaje w opóźnieniu w wydaniu mu Przedmiotu Najmu, przekraczającym 30 dni, z zastrzeżeniem jednak obowiązku uprzedniego wezwania Wynajmującego do wydania Przedmiotu Najmu oraz udzielenia mu dodatkowego, co najmniej 7 dniowego terminu do jego wydania.

§ 12 Zwrot Przedmiotu Najmu

1. W terminie 21 (słownie: dwadzieścia jeden) dni od zakończenia Umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu określonego w protokole odbioru, o którym mowa w § 4 ust. 3, z zastrzeżeniem jednak zużycia wynikającego z normalnego korzystania dla Umówionego Użytku. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu Najmu będące następstwem prawidłowego używania zgodnie z celem najmu.
2. Zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie sporządzonego przez Strony protokołu odbioru Przedmiotu Najmu, z którego powinno wynikać, w szczególności, w jakim stanie technicznym znajdował się Przedmiot Najmu w chwili jej odbioru.
3. Po zakończeniu Umowy, Najemca ma prawo do odłączenia i zabrania wszelkich urządzeń zainstalowanych na Przedmiocie Najmu.

§ 13 Poufność

1. Strony zgodnie zobowiązują się zachować w ścisłej tajemnicy wszelkie informacje dotyczące drugiej Strony (zwane dalej „Informacjami”), w szczególności techniczne, technologiczne, ekonomiczne, finansowe, handlowe, prawne, organizacyjne, know-how, w tym informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa drugiej Strony, bez względu na formę ich wyrażenia i fakt lub sposób ich utrwalenia na jakimkolwiek nośniku materialnym, a nabyte, otrzymane lub uzyskane w ramach lub w związku z Projektem. PKN ORLEN S.A. informuje, iż podjęła działania i wdrożyła rozwiązania organizacyjne, które zapobiegają nieuprawnionemu ujawnieniu Informacji oraz ograniczają dostęp do Informacji osobom nieuprawnionym.

2. Obowiązek określony w ust. 1 powyżej odnosi się do wszelkich Informacji, niezależnie od tego, czy Strona otrzymała je bezpośrednio od drugiej Strony, czy też za pośrednictwem jej podwykonawców bądź też osób trzecich działających w imieniu drugiej Strony, bądź też weszła w ich posiadanie bez pośrednictwa osób trzecich.
3. Każda ze Stron może ujawniać Informacje w niezbędnym zakresie swoim spółkom zależnym lub dominującym lub spółkom, dla których podmiotem dominującym jest ten sam podmiot, co dla tej Strony, profesjonalnym doradcom, audytorom, ubezpieczycielom lub podmiotom finansującym, pod warunkiem, iż podmioty te zostaną zobowiązane na piśmie do zachowania Informacji w tajemnicy na zasadach analogicznych lub zabezpieczających interes drugiej Strony co najmniej w takim stopniu jaki wynika z niniejszej Umowy.
4. Każda ze Stron może ujawniać Informacje na żądanie właściwych organów państwa lub uprawnionym podmiotom w wykonaniu obowiązków nałożonych przepisami prawa. Strona jest zobowiązana niezwłocznie poinformować drugą Stronę o każdym przypadku ujawnienia Informacji zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, chyba że byłoby to sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
5. Kontrahent zastrzega sobie prawo do ujawniania informacji poufnych bez ograniczeń Ministerstwu właściwemu - na dzień podpisania niniejszej umowy jest to Ministerstwo Aktywów Państwowych.
6. W innych wypadkach niż te określone w ust. 3 i 4 Strony mogą ujawniać Informacje wyłącznie za pisemną, pod rygorem nieważności, zgodą drugiej Strony.
7. Strony zobowiązują się nie wykorzystywać Informacji w celach innych niż należyte wykonanie zobowiązań w ramach Projektu, z uwzględnieniem ust. 3-5. W szczególności Strony wyrażają zgodę na powielanie lub utrwalanie Informacji jedynie w celach służących realizacji Projektu. Powielanie lub utrwalanie Informacji w jakiegokolwiek formie lub na jakichkolwiek nośnikach w innych celach wymaga uzyskania pisemnej pod rygorem nieważności zgody Strony, której te Informacje dotyczą.
8. Strony zobowiązują się nie pozyskiwać Informacji bez wiedzy lub zgody drugiej Strony. Powyższe dotyczy w szczególności informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa, które nie są niezbędne do realizacji Projektu i obejmuje zwłaszcza zakaz pozyskiwania informacji w drodze nieuprawnionego dostępu, przywłaszczenia, kopiowania dokumentów, przedmiotów, materiałów, substancji, plików elektronicznych obejmujących te informacje lub umożliwiających wnioskowanie o ich treści.
9. Strony oświadczają, że na zasadach określonych w przepisach obowiązującego prawa lub w Umowie, ponoszą odpowiedzialność za szkodę wywołaną niezgodnym z prawem lub Umową, ujawnieniem, wykorzystaniem lub pozyskaniem Informacji, w szczególności wynikłą z przekazania lub udostępnienia Informacji podmiotom nieuprawnionym lub za brak odpowiedniego zabezpieczenia Informacji przed dostępem podmiotów nieuprawnionych.

§ 14 Postanowienia dotyczące społecznej odpowiedzialności przedsiębiorstw

1. Strony oświadczają, że w prowadzonym biznesie stosuje zasady etyki, przeciwdziałania korupcji, przestrzegania praw pracowniczych i praw człowieka, przestrzegania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz działania zgodnego z wymaganiami ochrony środowiska.
2. Strony oświadczają, że zachowuje należyłą staranność przy weryfikacji swoich dostawców, również pod kątem prawidłowości ich rozliczeń podatkowych ze szczególnym uwzględnieniem rozliczeń z tytułu podatku od towarów i usług.

§ 15 Klauzula RODO PKN ORLEN S.A. (osoby fizyczne)

1. Polski Koncern Naftowy ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku, ul. Chemików 7, (dalej: PKN ORLEN S.A.) informuje, że jest administratorem Pani/Pana danych osobowych. Kontaktowe numery telefonów do administratora danych: (24) 256 00 00, (24) 365 00 00, (22) 778 00 00.
2. Do kontaktu z Inspektorem Ochrony Danych w PKN ORLEN S.A. służy następujący adres e-mail: daneosobowe@orlen.pl. Z Inspektorem Ochrony Danych można skontaktować się także pisemnie na adres siedziby PKN ORLEN S.A., wskazany w pkt 1, z dopiskiem „Inspektor Ochrony Danych”. Dane dot. Inspektora Ochrony Danych dostępne są również na stronie www.orlen.pl w zakładce „Kontakty”.
3. Pani/Pana dane osobowe, które zostały przekazane do PKN ORLEN S.A. przez - podmiot współpracujący z PKN ORLEN S.A. lub zamierzający współpracować z PKN ORLEN S.A. stanowią, w zależności od rodzaju współpracy, dane niezbędne do reprezentacji osoby prawnej, dane kontaktowe, dane zawarte w posiadanych przez Panią/Pana dokumentach potwierdzających uprawnienia lub doświadczenie.
4. Pani/Pana dane osobowe mogą być przetwarzane przez PKN ORLEN S.A., w zależności od rodzaju współpracy, w następujących celach:
 - a) wykonania obowiązków wynikających z umowy z PKN ORLEN S.A., której stroną jest/będzie podmiot wskazany w pkt 3, w szczególności w celu weryfikacji oświadczeń złożonych przez podmiot wskazany w pkt 3, w tym potwierdzenia posiadanych uprawnień do reprezentacji, kwalifikacji osób wskazanych do realizacji umowy, kontaktu przy wykonaniu umowy, wymiany korespondencji, wydania pełnomocnictw do reprezentowania PKN ORLEN S.A., kontroli należytego wykonania umowy, rozliczenia umowy, zachowania zasad poufności oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - b) obsługi, dochodzenia i obrony w razie zaistnienia roszczeń, w tym roszczeń pomiędzy PKN ORLEN S.A. a Panią/Panem lub pomiędzy PKN ORLEN S.A. a podmiotem wskazanym w pkt 3,
 - c) wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na PKN ORLEN S.A., w tym w szczególności obowiązków instytucji obowiązanej, wynikających z ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, prawa budowlanego, rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) w sprawie nadużyć na rynku lub innych przepisów wynikających ze specyfiki realizowanej umowy.
5. Podstawą prawną przetwarzania przez PKN ORLEN S.A. Pani/Pana danych osobowych, w zależności od rodzaju współpracy, w celach wskazanych w ust. 4 powyżej jest:
 - a) prawnie uzasadniony interes PKN ORLEN S.A. (zgodnie z art. 6 ust. 1 lit f RODO) polegający na umożliwieniu prawidłowego i efektywnego wykonywania umowy pomiędzy PKN ORLEN S.A., a podmiotem wskazanym w pkt 3,
 - b) wypełnianie obowiązków prawnych (zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. c RODO) ciążących na PKN ORLEN S.A.
6. Pani/Pana dane osobowe mogą być ujawniane przez PKN ORLEN S.A. podmiotom z nim współpracującym (odbiorcom), w szczególności podmiotom świadczącym usługi informatyczne, doręczania korespondencji i przesyłek, usługi ochrony osób i mienia, usługi zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy, doradcze, prawne, archiwizacji.
7. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są przez okres niezbędny do realizacji prawnie uzasadnionych interesów PKN ORLEN S.A. oraz wykonania obowiązków wynikających

z przepisów prawa. Okres przetwarzania danych może być przedłużony jedynie w przypadku i w zakresie, w jakim będą wymagać tego przepisy prawa.

8. Przysługują Pani/Pan prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych:
 - a) prawo dostępu do treści swoich danych,
 - b) prawo do sprostowania danych osobowych,
 - c) prawo do usunięcia danych osobowych lub ograniczenia przetwarzania,
 - d) prawo wniesienia sprzeciwu - w przypadkach, kiedy PKN ORLEN S.A. przetwarza Pani/Pana dane osobowe na podstawie swojego prawnie uzasadnionego interesu; sprzeciw można wyrazić ze względu na szczególną sytuację.Żądanie dotyczące realizacji ww. praw może Pani/Pan wysłać na adres poczty elektronicznej: daneosobowe@orlen.pl lub adres siedziby PKN ORLEN S.A. wskazany w pkt.1 z dopiskiem „Inspektor Ochrony Danych”.
9. Przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

§ 16 Klauzula RODO Kontrahenta (osoby fizyczne)

1. (Do uzupełnienia przez Kontrahenta)

§ 17 Konflikt interesów

1. Strony oświadczają, iż nie występuje konflikt interesów, który mógłby stanowić przeszkodę dla wykonywania Umowy przez którąkolwiek ze Stron, wpływać na bezstronność, niezależność lub rzetelność Stron.
2. W przypadku powstania w okresie obowiązywania Umowy ryzyka ewentualnego konfliktu interesów, Strona o zaistniałym ryzyku powiadomi drugą Stronę i niezwłocznie zapobiegnie takiemu potencjalnemu konfliktowi i jego skutkom, w zgodzie z interesami Stron.

§ 18 Klauzula antykorupcyjna

Strony Umowy zgodnie postanawiają, że żadnej z nich nie wolno udzielać ani przyjmować korzyści majątkowych lub osobistych w związku zawarciem lub realizacją niniejszej Umowy. Udzielenie lub przyjęcie korzyści majątkowej lub osobistej w celu wpłynięcia na treść, zawarcie lub wykonanie niniejszej Umowy stanowi naruszenie postanowień wyżej opisanego zobowiązania.

§ 19 Porozumiewanie Stron

1. Wszelkie oświadczenia i zawiadomienia związane z wykonaniem niniejszej Umowy będą przekazywane drugiej Stronie - za potwierdzeniem odbioru - listami poleconymi, pocztą kurierską, pocztą elektroniczną lub wręczane jej osobiście.
2. Preferowaną formą wymiany informacji jest poczta elektroniczna i w tym celu Strony wskazują następujące adresy:
Dla Wynajmującego: xxx
Dla Najemcy: Marek Laskowski, adres e-mail: marek.laskowski@grupalotos.pl, tel. kom. +48 514 867 099.
3. Przedstawiciele Stron wskazani w ust. 2 są uprawnieni wyłącznie do prowadzenia bieżących spraw związanych z realizacją Umowy, w tym do dokonywania odbiorów i nie są uprawnieni do uzgadniania w imieniu Stron jakichkolwiek zmian czy modyfikacji Umowy, w szczególności nie są uprawnieni do dokonywania żadnych ustaleń, które mogą wywoływać powstanie kosztów lub zobowiązań finansowych dla Strony,

bezpośrednio lub pośrednio.

4. Zmiana adresów lub osób wskazanych w ust. 2 powyżej, nie wymaga aneksu do niniejszej Umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia drugiej Strony przez Stronę dokonującą zmiany i jest skuteczna z chwilą potwierdzenia przez drugą Stronę faktu otrzymania wiadomości z taką zmianą.
5. Oświadczenie lub zawiadomienie wysłane pocztą elektroniczną stanie się skuteczne z chwilą, w której druga Strona pocztą elektroniczną - potwierdziła jego otrzymanie.
6. Strony mają obowiązek informować się wzajemnie o każdej zmianie adresu do doręczeń, w tym adresów poczty elektronicznej. Zaniechanie tego obowiązku skutkować będzie domniemaniem prawidłowego doręczenia korespondencji na adres wskazany w niniejszej Umowie lub ostatni adres, o którego zmianie poinformowała Strona.

§ 20 Standardy CSR

Wynajmujący oświadcza, iż zapoznał się z dokumentem „Standardy CSR dla Kontrahentów Grupy Kapitałowej Grupy LOTOS S.A.” (opublikowanym na stronie internetowej: https://www.lotos.pl/1327/dla_biznesu/dla_dostawcow/dokumenty_do_pobrania oraz zobowiązuje się do ich stosowania oraz przestrzegania we współpracy z Najemcą. Wynajmujący zobowiązany jest ponadto do zapoznania swoich podwykonawców (o ile wystąpią) z ww. dokumentem.

§ 21 Audit Wynajmującego

Mając na uwadze należyte wykonanie Umowy, w tym w szczególności jakość wykonywanych prac, bezpieczeństwo pracy oraz ochronę środowiska, PKN ORLEN S.A. zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia u Wynajmującego auditów w obszarze będącym przedmiotem Umowy. Działania te mają na celu umożliwienie dokonania oceny spełnienia wymagań określonych w dokumentach umownych oraz innych dokumentach, do przestrzegania których zobowiązany jest Wynajmujący, a także w odpowiednich przepisach prawa, normach i standardach obowiązujących przy realizacji Umowy.

§ 22 Postanowienia końcowe

1. Strony zgodnie postanawiają, iż jakiegokolwiek spory wynikające z Umowy będą rozwiązywane polubownie w drodze negocjacji. Jeżeli porozumienie nie zostanie osiągnięte w terminie czternastu (14) dni kalendarzowych od dnia, w którym jedna Strona wezwała drugą Stronę do polubownego rozwiązania sporu, taki spór będzie rozwiązany przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Najemcy.
2. Wynajmujący nie przeniesie ani nie zastawi praw ani zobowiązań określonych w Umowie w całości ani w części bez uprzedniej zgody Najemcy wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, w szczególności nie dokona bez takiej zgody cesji przysługującego mu na podstawie Umowy Czynszu Najmu oraz innych opłat. Przeniesienie i zastawienie praw lub obowiązków określonych w Umowie bez zgody Najemcy, o której mowa w zdaniu poprzednim, jest bezskuteczne wobec Najemcy. Najemca jest uprawniony do przeniesienia całości lub części praw i zobowiązań wynikających z Umowy na rzecz spółek z Grupy Kapitałowej, do której należy Najemca, na co Wynajmujący wyraża zgodę.
3. Umowa podlega prawu polskiemu. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.

4. Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z treści Umowy, wszelkie jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Wszystkie załączniki przywołane w niniejszej Umowie lub do niej załączone stanowią jej integralną część.
6. Najemca oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z 08.03.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
7. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

Załącznik nr 1 - Plan Nieruchomości z zaznaczonym miejscem posadowienia kontenera z Elektrolizerem stałotlenkowym.

Załącznik nr 2 - Koszt jednostkowy Mediów i Opłaty Przyłączeniowej.

Załącznik nr 3 - Wzór protokołu odbioru.

Załącznik nr 4 - Klauzule sankcyjne.

Wynajmujący:

Najemca:

Załącznik nr 2

Lp	Nazwa	Ilość	Cena jednostkowa netto PLN	Kwota netto PLN
1	Czynsz Najmu	11 miesięcy		
2	Opłata za zużycie Mediów: para wodna	20 t		
3	Opłata stała za Media: para wodna	11 miesięcy		
4	Opłata za zużycie Mediów: energia elektryczna	60 000 kWh		
5	Opłata stała za Media: energia elektryczna	11 miesięcy		
6	Opłata za zużycie Mediów: woda	20 m3		
7	Opłata stała za Media: woda	11 miesięcy		
8	Koszt wykonania przyłączy pary wodnej (Opłata Przyłączeniowa - jednorazowa)			
9	Koszt wykonania przyłączy energii elektrycznej (Opłata Przyłączeniowa - jednorazowa)			
10	Koszt wykonania przyłączy wody (Opłata Przyłączeniowa - jednorazowa)			