

## Umowa dzierżawy

zawarta Gdańsku, w dniu \_\_\_\_\_ roku, pomiędzy:

**Gminą Miasta Gdańska** z siedzibą pod adresem: 80-803 Gdańsk, ul. Nowe Ogrody 8/12, NIP:5830011969, REGON:191675570 w imieniu której i na jej rzecz działa:

**Gdański Ogród Zoologiczny** z siedzibą pod adresem: 80-328 Gdańsk-Oliwa, ulica Karwieńska 3, reprezentowany przez:

1. Michała Targowskiego - Dyrektora,  
zwaną w dalszej Umowie także „Wydzierżawiającym”

a \_\_\_\_\_

zwaną(y) w dalszej treści niniejszej Umowy także „Dzierżawcą”,

przy czym wydruk z rejestru przedsiębiorców stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.

zwanymi łącznie Stronami, lub Stroną każda z osobna,  
o następującej treści:

### § 1. Przedmiot dzierżawy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa nieruchomości gruntowej dla potrzeb prowadzenia działalności gospodarczej w postaci świadczenia usług handlu przekąskami i napojami w automatach samoobsługowych (vendingowych) w obrębie powierzchni Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego o wymiarach łącznie: \_\_\_\_\_. Szczegółowe określenie przedmiotu dzierżawy zawiera **Załącznik nr 1** (dalej: Przedmiot dzierżawy).
2. Świadczenie usług w przedmiocie dzierżawy odbywać się będzie na zasadach określonych niniejszą Umową, Zapytaniem ofertowym nr 7/2022 roku z dnia 18.03.2022 roku oraz złożoną przez Dzierżawcę Ofertą. Dokumenty: Zapytanie ofertowe oraz Oferta Dzierżawcy stanowią integralną część Umowy (**Załącznik nr 2**).

### § 2. Oświadczenia

1. Wydzierżawiający oświadcza, że Przedmiot dzierżawy stanowi własność Gminy Miasta Gdańska i jest oddany w trwały zarząd Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego, który uprawniony jest do zawarcia niniejszej Umowy.
2. Wydzierżawiającemu przysługuje wyłączone prawo do dysponowania nieruchomością objętą Przedmiotem dzierżawy z wyłączeniem innych podmiotów.
3. Wydzierżawiający zapewnia, iż Przedmiot dzierżawy jest wolny od wad prawnych, żadnej osobie lub innemu podmiotowi nie przysługuje jakiegokolwiek prawo bądź roszczenie, które uniemożliwiłoby, bądź utrudniłoby zawarcie i realizację niniejszej Umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że dysponuje niezbędną dla prawidłowego świadczenia usług handlu przekąskami i napojami, wiedzą oraz doświadczeniem w tym zakresie działalności

gospodarczej, jak również zasobami finansowymi oraz personelem na warunkach określonych w Umowie oraz Zapytaniu ofertowym.

5. Dzierżawca zapewnia, że przed złożeniem Oferty zapoznał się z wszelką dokumentacją dotyczącą postępowania pod nazwą „**WYBÓR OPERATORA AUTOMATÓW VENDINGOWYCH**” oraz wszystkimi materiałami udostępnionymi przez Gdański Ogród Zoologiczny, a także z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej działalności uzyskał informacje konieczne dla realizacji przyjętych na podstawie Umowy obowiązków w zakresie prowadzenia działalności oraz zweryfikował pozyskane dane konieczne do wykonania Umowy. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem Umowy zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, a w szczególności uwzględnił lokalizację urządzeń w obrębie Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego i nie zgłasza w stosunku do powyższego jakichkolwiek zastrzeżeń, przy czym Dzierżawca zapewnia, że co najmniej począwszy od dnia 01.05.2022 roku rozpocznie działalność handlową wynikającą z Oferty.
6. Gmina Miasta Gdańska oświadcza, że posiada status Dużego przedsiębiorcy w rozumieniu Ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2020 r. oraz Załącznika I do Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z 26.06.2014, str. 1, z późn. zm.).

### **§ 3. Warunki dzierżawy**

1. Wyzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę Przedmiot dzierżawy określony w §1 pkt 1 Umowy, na czas oznaczony, wyłącznie z przeznaczeniem na prowadzenie działalności polegającej na sprzedaży napojów oraz przekąsek w automatach samoobsługowych.
2. W przypadku Dzierżawcy, który złożył ofertę wspólną, odpowiedzialność Dzierżawcy jest odpowiedzialnością solidarną,
3. Dzierżawca uwzględni działania pro-ekologiczne oraz czynnik społeczny w prowadzonej działalności gospodarczej. W szczególności Dzierżawca wykorzysta w swoich automatach energooszczędny system chłodzenia oferowanej żywności.
4. Przed rozpoczęciem działalności w przedmiocie dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do pozyskania na własny koszt oraz własnym staraniem, wszelkich niezbędnych zgód, uzgodnień lub pozwoleń wynikających z odpowiednich przepisów prawa dla podejmowania i wykonywania działalności w obrębie przedmiotu dzierżawy w postaci posadowienia automatu samoobsługowego i prowadzenia za jego pośrednictwem handlu.
5. Dzierżawca obowiązany jest do uzgadniania wszelkiej identyfikacji graficznej i wizualnej związanej z prowadzoną działalnością, przy czym powinny być one spójne z koncepcją działalności Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego. W szczególności automaty winny uwzględniać napisy/fotografie związane z działalnością statutową ogrodu lub treściami ekologicznymi, edukacyjnymi związanymi z ochroną zwierząt, roślin czy środowiska.

Zabronione jest umieszczanie na automatach oznaczeń Dzierżawcy, czy oferowanych produktów.

6. Dzierżawca umożliwi Wydierżawiającemu przeprowadzenie co najmniej raz w miesiącu planowanego przeglądu Przedmiotu dzierżawy oraz dokonywanie przeglądów doraźnych w każdym czasie.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia czystości, porządku i bezpieczeństwa w dzierżawionej przestrzeni.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia, że w Przedmiocie dzierżawy przestrzegany będzie całkowity zakaz spożywania alkoholu oraz palenia wyrobów tytoniowych oraz tzw. e-papierosów.
9. Oddanie części lub całości przedmiotu dzierżawy do korzystania osobom trzecim wymaga od Dzierżawcy uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego pod rygorem nieważności.
10. Przedmiot dzierżawy zostanie przekazany Dzierżawcy na podstawie Protokołu Zdawczo-Odbiorczego podpisanego przez uprawnionych przedstawicieli każdej ze Stron.
11. Dzierżawca zobowiązuje się do przekazywania w terminie nie krótszym niż 7 (siedem) dni, wszelkich wyników przeprowadzonych postępowań przez organy kontroli i straży dotyczących Przedmiotu dzierżawy oraz prowadzonej działalności gospodarczej.
12. Zabrania się Dzierżawcy:
  - a. bez uzyskania uprzedniej zgody Wydierżawiającego i jeśli to konieczne, pisemnej zgody odpowiednich organów, umieszczania żadnych oznaczeń, nazw, logotypów, informacji identyfikacji podmiotów trzecich zarówno dostawców jak i klientów Dzierżawcy;
  - b. bez uzyskania uprzedniej zgody Wydierżawiającego i jeśli to konieczne pisemnej zgody odpowiednich organów, umieszczania jakichkolwiek reklam, szyldów oraz oznaczeń Dzierżawcy w przedmiocie dzierżawy;
13. Dzierżawca w obrębie Przedmiotu dzierżawy rozpocznie działalność polegającą na sprzedaży przekąsek i napojów i w tym celu posadowi automat samoobsługowy (vendingowy) wraz z wiatą zabezpieczającą przed warunkami atmosferycznymi. Dzierżawca we własnym zakresie uzyska wszelkie wymagane prawem pozwolenia, zgody oraz uzgodnienia właściwych organów administracji publicznej, inspekcji i straży a także innych podmiotów.
14. Posadowiony przez Dzierżawcę automat samoobsługowy będzie wyposażony w szybę wystawową, cyfrowy panel wyboru, wyświetlacz LED oraz możliwość płatności bezgotówkowej (za pośrednictwem karty płatniczej lub w systemie BLIK).

#### **§ 4. Zobowiązania Dzierżawcy**

1. Dzierżawca, działając jako profesjonalista i przedsiębiorca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w obrębie Przedmiotu dzierżawy na własne ryzyko gospodarcze. Tym samym Wydierżawiający zawierając Umowę nie gwarantuje i nie zapewnia Dzierżawcy osiągnięcia przez niego jakichkolwiek korzyści związanych z zawarciem Umowy, w szczególności obejmujących zyski z prowadzenia planowanej

działalności gospodarczej w postaci sprzedaży przekąsek i napojów w automatach samoobsługowych.

2. Wyzierżawiający umożliwi Dzierżawcy korzystanie w Przedmiocie dzierżawy z instalacji elektrycznej, zwanej w dalszej części umowy „Instalacjami”. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z Instalacji zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do przestrzegania zasad prawidłowej eksploatacji Instalacji. W przypadku uszkodzenia Instalacji spowodowanej nieprawidłową eksploatacją Instalacji przez Dzierżawcę lub osoby trzecie wprowadzone przez niego na teren przedmiotu umowy, naprawa i/lub wymiana takiej Instalacji lub jej części składowej zostanie dokonana przez Dzierżawcę i na jego koszt, za zgodą Wyzierżawiającego. Dzierżawca zobowiązuje się także do zamawiania oraz przeprowadzania na własny koszt wszelkich wymaganych przepisami prawa kontroli i okresowych przeglądów obiektów i umiejscowionej w nich ich instalacji.
3. Dzierżawca w okresie od dnia wydania mu przedmiotu dzierżawy do dnia jego zdania Wyzierżawiającemu ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody osobowe i majątkowe powstałe na gruncie objętym niniejszą Umową, wyrządzone jakiegokolwiek osobie fizycznej lub prawnej na skutek działania lub zaniechania Dzierżawcy.
4. Dzierżawca jest obowiązany do korzystania z Przedmiotu Umowy, określonego w § 1 Umowy, zgodnie z jej celem oraz zgodnie z przeznaczeniem, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, a w szczególności do przestrzegania wszelkich przepisów administracyjnych, budowlanych, sanitarnych i innych związanych z dzierżawą przedmiotu Umowy oraz prowadzonym przedsięwzięciem.
5. Zakup niezbędnego do prowadzenia działalności wyposażenia pozostaje w wyłącznej gestii oraz na koszt i ryzyko Dzierżawcy z zastrzeżeniem, że wyposażenie to musi spełniać wymogi prawa krajowego i prawa Unii Europejskiej dla danego rodzaju wyposażenia (w szczególności w zakresie wymogów przeciwpożarowych, w tym odporności na ogień oraz wymogów estetycznych, funkcjonalnych i technicznych). Gdański Ogród Zoologiczny nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Dzierżawcy za wyposażenie, o którym mowa w ustępie oraz majątek Dzierżawcy znajdujący się w przedmiocie dzierżawy. Zabezpieczenie tego wyposażenia i majątku przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie wyposażenia i majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy i jego obciążają koszty z tym związane.
6. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia powstałe w Przedmiocie dzierżawy i w takim przypadku ma obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego nie później niż do 7 dni od momentu ujawnienia uszkodzeń. Przed rozpoczęciem prac mających na celu przywrócenie stanu pierwotnego Dzierżawca zobowiązany jest uzgodnić zakres prac i sposób ich wykonania z Wyzierżawiającym.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonywania drobnych napraw, wymiany zużytych lub zniszczonych elementów eksploatacyjnych i wyposażenia, a w celu wykluczenia wszelkich wątpliwości wskazuje się, że Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania, konserwowania oraz naprawiania posiadanego wyposażenia na terenie przedmiotu umowy w taki sposób, aby wyposażenie:

- a) było sprawne technicznie i nie zagrażało środowisku, życiu oraz zdrowiu osób z niego korzystających;
  - b) odpowiadało właściwym dla danego przedmiotu wymogom bezpieczeństwa eksploatacji;
  - c) posiadało wymagane przez prawo certyfikaty i aprobaty techniczne;
  - d) spełniało **jak najwyższe normy bezpieczeństwa**, mając tym samym na uwadze, że wykorzystywane one będzie w znacznej części przez osoby małoletnie bądź nieletnie;
  - e) spełniało przyjęte standardy estetyczne.
8. Dzierżawca niezwłocznie po przekazaniu Przedmiotu dzierżawy, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia przekazania zapewni odbiór wytworzonych w ramach prowadzonej działalności, odpadów, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 13 września 1996 r. utrzymania czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1439 z późn. zm.) oraz Uchwałą nr XVII/423/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości porządku na terenie miasta Gdańska oraz innymi aktami prawnym regulującymi zagospodarowanie odpadów.
9. Gdański Ogród Zoologiczny nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niezawinionych przerw w dostawach energii elektrycznej, gazu, wody bieżącej lub odprowadzaniu ścieków.
10. Dzierżawca zobowiązuje do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa w zakresie przeciwdziałania pandemii koronawirusa COVID-19 oraz wszelkich wytycznych Wydierżawiającego w tym zakresie.
11. Odpowiedzialność Wydierżawiającego za wady przedmiotu umowy ogranicza się do rzeczywistej szkody poniesionej przez Dzierżawcę i nie obejmuje utraconych korzyści, w szczególności wynikających z prowadzenia działalności.

#### **§ 5. Wymogi w zakresie świadczenia usług**

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy i przeznaczy go wyłącznie na prowadzenie działalności gospodarczej związanej ze sprzedażą napojów i przekąsek w automatach samoobsługowych.
2. Dzierżawca będzie oferował napoje wyłącznie w puszkach/szklanych butelkach/butelkach w 100% wykonanych z materiałów roślinnych (z biomasy),
3. Dzierżawca będzie oferował przekąski wyłącznie jako produkty bez oleju palmowego (lub z certyfikowanym olejem palmowym).
4. Dzierżawca zobowiązuje się w zakresie świadczonych usług do stałego monitoringu stanu zapewnienia posadowionych w Przedmiocie Dzierżawy automatów, w szczególności do uzupełniania ich w terminie do 24 godzin od powzięcia informacji o występujących brakach.
5. Zakres przekąsek oraz napojów oferowanych w automatach będzie każdorazowo podlegał wcześniejszej ich akceptacji przez Wydierżawiającego, z zastrzeżeniem że będą to w szczególności produkty dostosowane do potrzeb zarówno dzieci i dorosłych, charakteryzując się przy tym dużą różnorodnością.

6. Wszelka działalność gospodarcza Dzierżawcy prowadzona w obrębie Przedmiotu dzierżawy musi uwzględniać specyfikę funkcjonowania Gdańskiego Ogródu Zoologicznego, nie utrudniając przy tym w żaden sposób jego działalności.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia wytycznych dotyczących bezpieczeństwa osób zwiedzających rekomendowanych przez Gdański Ogród Zoologiczny.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do każdorazowego reagowania na reklamację osób korzystających z automatów.

#### **§ 6. Utrzymanie, konserwacje, zmiany i ulepszenia przedmiotu dzierżawy**

1. Dzierżawca oświadcza, iż dysponuje należyłą wiedzą oraz środkami finansowymi i technicznymi niezbędnymi do przygotowania i obsługi prowadzonej działalności oraz do utrzymania Przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zaniechania wnoszenia, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, na terenie przedmiotu umowy żadnych trwałych i tymczasowych obiektów budowlanych oraz ogrodzeń w zakresie wykraczającym poza realizację celu Umowy.
3. Dzierżawca nie może żądać wykonania przez Wydierżawiającego żadnych napraw bądź modyfikacji przedmiotu Umowy w szczególności, mając na uwadze funkcjonowanie inwestycji.
4. Wszelkie ulepszenia i adaptacje przedmiotu dzierżawy podczas ich eksploatacji mogą być dokonywane przez Dzierżawcę na jego koszt i ryzyko bez prawa dochodzenia od Wydierżawiającego roszczeń z tytułu poniesionych wydatków, w szczególności z tytułu jakichkolwiek nakładów poczynionych w Przedmiocie umowy i przy spełnieniu warunków jak poniżej:
  - a) uprzedniego poinformowania o zakresie planowanych zmian w Przedmiocie dzierżawy i uzyskania pisemnej zgody Gdańskiego Ogródu Zoologicznego,
  - b) uzyskania odpowiednich zgód, pozwoleń, uzgodnień itp. od właściwych organów administracji publicznej, służb lub innych podmiotów,
5. Sprzątanie Przedmiotu dzierżawy, zapewnienie w nim czystości pozostaje w wyłącznej gestii Dzierżawcy i na jego wyłączny koszt.

#### **§ 7. Opłaty z tytułu dzierżawy**

1. Miesięczny czynsz dzierżawny gruntu wynosi \_\_\_\_\_ netto i stanowi wartość iloczynu \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> zajmowanej powierzchni gruntu oraz stawki dziennej \_\_\_\_\_ zaproponowanej w Ofercie.
2. Do czynszu określonego w §7 ust 1 dolicza się podatek od towarów i usług w wysokości ustalonej na podstawie obowiązujących przepisów tj. \_\_\_\_\_.
3. W razie zmiany obowiązujących przepisów określających wysokość stawek podatku od towarów i usług, czynsz brutto ulegnie zmianie polegającej na uwzględnieniu nowej wysokości stawki podatku. Zmieniona wysokość czynszu obowiązywać będzie od czasu

oznaczonego przez odpowiednie przepisy. Zmiana wartości czynszu z tego tytułu nie wymaga sporządzenia i podpisania aneksu do umowy.

4. Wyzierzawiający będzie wystawiał Dzierżawcy faktury z tytułu dzierżawy w następujący sposób: faktura za czynsz dzierżawny obejmujący stałą stawkę – z terminem płatności z góry do 10-go dnia miesiąca kalendarzowego,
5. Czynsz dzierżawy obejmuje koszt dostarczonej energii elektrycznej dla potrzeb funkcjonowania urządzenia. Nie obejmuje kosztów innych mediów. W przypadku dostawy ich za pośrednictwem Wyzierzawiającego, Dzierżawca będzie ponosił koszt zużycia mediów wedle stanów podliczników w terminach i na zasadach określonych przez Wyzierzawiającego.
6. Dokumenty faktur będą doręczane Dzierżawcy w formie elektronicznej (format PDF) na następujący adres \_\_\_\_\_
7. Dzierżawca będzie uiszczal wszelkie płatności wynikające z Umowy na następujący numer rachunku bankowego Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego **88 1240 1268 1111 0010 3859 7339**.
8. Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wyzierzawiającego.
9. Czynsz za okres, krótszy niż okres całego miesiąca kalendarzowego obliczany jest proporcjonalnie do ilości dni korzystania z przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę w danym miesiącu.
10. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności Wyzierzawiającemu, przysługują bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty.
11. Wyzierzawiającemu niezależnie od nabycia uprawnienia do odsetek, przysługuje od Dzierżawcy bez wezwania rekompensata za koszty odzyskiwania należności na zasadach określonych w art. 10 Ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. DZ.U. z 2021 r. poz. 424)
12. Wyzierzawiający wezwie Dzierżawcę do zapłaty zaległych kwot listem elektronicznym nadanym na adres skrzynki elektronicznej (e-mail) Dzierżawcy wskazany w treści Umowy.
13. Wpłaty dokonywane po terminie w pierwszej kolejności zaliczane będą na rekompensatę za koszty odzyskiwania należności i odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
14. Dzierżawca nie ma prawa do obniżenia, zatrzymania lub odmawiania zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie należnego czynszu dzierżawnego lub wszelkich innych należności wynikających z warunków niniejszej Umowy, jeżeli również roszczenia takie są przedmiotem sporu lub nie zostały prawnie zasądzone.
15. Dzierżawca nie ma prawa do dokonywania potrąceń czynszu oraz innych wierzytelności przysługujących Wyzierzawiającemu na podstawie umowy z wierzytelnościami Dzierżawcy względem Wyzierzawiającego z jakiegokolwiek tytułu.

## **§ 8. Zabezpieczenie**

1. Tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu i wszelkich pozostałych roszczeń Wyzierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy mogących wynikać z realizacji niniejszej umowy, Dzierżawca wniesie kaucję w kwocie **20 000 zł** (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) w następujących terminach i kwotach
  - a. najpóźniej w terminie 3 dni od zawarcia Umowy Dzierżawy w kwocie **10 000 zł** (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100);
  - b. nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia rozpoczęcia świadczenia usług w przedmiocie dzierżawy, w kwocie **10 000 zł** (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100);
2. Kaucja, o której stanowi ust. 1 lit a) lub lit. b) może zostać wniesiona według wyboru Dzierżawcy:
  - a. w środkach pieniężnych wpłaconych na rachunek bankowy **15 1240 1268 1111 0010 3859 7586**, którego posiadaczem jest Wyzierżawiający, albo
  - b. w postaci gwarancji bankowej udzielonej przez bank krajowy lub gwarancji ubezpieczeniowej udzielonej przez krajowy zakład ubezpieczeń w wysokości łącznie 20.000 zł (słownie: dziesięciu tysięcy złotych 00/100), której ważność jest dłuższa o co najmniej 60 dni kalendarzowych od terminu obowiązywania umowy dzierżawy, przy czym gwarancja taka będzie nieodwołalna, bezwarunkowa i płatna na pierwsze żądanie Wyzierżawiającego.
3. W przypadku, gdy termin ważności gwarancji złożonej przez Dzierżawcę będzie niewystarczający Dzierżawca zobowiązuje się odpowiednio wydłużyć jej ważność lub złożyć nową gwarancję, jednakże nie później niż na 30 dni przed upływem ważności gwarancji. Jeżeli Dzierżawca nie wykona obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim Wyzierżawiający jest uprawniony do skorzystania z gwarancji dotychczasowej i zaliczenia wypłaconych środków na kaucję pieniężną.
4. W przypadku złożenia gwarancji o której mowa w ust. 2 lit b), kaucje wniesione w formie pieniężnej zostaną zwrócone Dzierżawcy w terminie do 30 dni kalendarzowych.
5. W przypadku zaspokojenia roszczeń Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego z jakiegokolwiek zabezpieczenia, o którym mowa w tym paragrafie, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić to zabezpieczenie do kwot lub w sposób wymagany, nie później niż w terminie 7 dni od dnia, w którym uzyskał informację od Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego o realizacji zabezpieczenia i konieczności dokonania jego uzupełnienia.

## **§ 9. Uruchomienie zabezpieczenia**

1. Wyzierżawiający jest uprawniony do uruchomienia złożonych przez Dzierżawcę zabezpieczeń, o których mowa w §8 ust. 1 lub 2 Umowy, w sytuacji, gdy zadłużenie Dzierżawcy z tytułu czynszu przekroczy kwotę 5.000 zł. (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100) i będzie z nich pokrywał swe roszczenia z tytułu niezapłaconego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, a także poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania przedmiotu dzierżawy.

2. W przypadku, gdy nie zajdą zastosowania okoliczności, o których mowa w ust. 1 uzasadniające uruchomienie zabezpieczeń, kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy w ciągu 14 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej umowy i zwrócenia przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu przedmiotu umowy w stanie niebudzącym zastrzeżeń Wydierżawiającego po wcześniejszym przeprowadzeniu przez Dzierżawcę niezbędnych napraw substancji przedmiotu dzierżawy.

### **§ 10. Cesja**

Dzierżawca nie może przenosić jakichkolwiek wierzytelności i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy bez uprzedniej zgody Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności. Powyższy zakaz obejmuje również umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie i przystąpienia do długu. Zakaz powyższy powinien być wprowadzony do umów z Podwykonawcami.

### **§ 11. Siła wyższa**

Strony nie odpowiadają za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy spowodowane siłą wyższą. Dla potrzeb niniejszej Umowy siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, o charakterze zewnętrznym, niezależnym od Stron, któremu nie można zapobiec. Strona podlegająca działaniu siły wyższej niezwłocznie zawiadomi na piśmie drugą Stronę o wystąpieniu siły wyższej.

### **§ 12. Okres obowiązywania umowy**

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania przez obie Strony.
2. Umowa zostaje zawarta na okres 1 roku tj. od ..... do ....., z możliwością przedłużenia okresu jej obowiązywania do 3 lat.

### **§ 13. Zwrot przedmiotu dzierżawy**

1. W przypadku rozwiązania, wygaśnięcia lub upływu terminu wypowiedzenia umowy Dzierżawca będzie zobowiązany do zwrotu przedmiotu umowy w terminie 7 dni od daty rozwiązania, wygaśnięcia Umowy lub upływu terminu wypowiedzenia umowy, w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu stwierdzonego w protokole zdawczo- odbiorczym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji Przedmiotu umowy. Na dowód opisanego w protokole stanu sporządza się dokumentację fotograficzną.
2. W przypadku podjęcia przez Wydierżawiającego decyzji o pozostawieniu na gruncie nakładów i ulepszeń poczynionych przez Dzierżawcę i zatrzymaniu takowych nakładów przez Wydierżawiającego, Strony ustalają, że Dzierżawcy nie przysługują i nie będą przysługiwać wobec Wydierżawiającego roszczenia o zwrot wartości takowych nakładów i ulepszeń i w takim wypadku Dzierżawca zrzeka się w stosunku do Wydierżawiającego wszelkich roszczeń z tytułu pozostawienia na gruncie nakładów (ulepszeń) i zwalnia Wydierżawiającego z powstałego z tego tytułu długu.

3. W przypadku jakichkolwiek zastrzeżeń Wydzierżawiającego zostaną one odnotowane w protokole, o którym mowa w ust. 1. Dzierżawca zobowiązany jest do zastosowania się do zastrzeżeń zgłoszonych przez Wydzierżawiającego we wskazanym przez niego terminie. Dzierżawca zobowiązany jest do uporządkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z wytycznymi Wydzierżawiającego. Koszty usunięcia uszkodzeń w przedmiocie dzierżawy stwierdzone w trakcie przekazywania Wydzierżawiającemu przez Dzierżawcę spowodowanych przez Dzierżawcę obciążają Dzierżawcę. W przypadku nieusunięcia uszkodzeń w przedmiocie dzierżawy przez Dzierżawcę w terminie 7 (siedmiu) dni Wydzierżawiający uprawniony będzie do ich usunięcia na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez konieczności wyznaczania mu dodatkowego terminu lub do pokrycia kosztu ich usunięcia z kwoty kaucji.
4. Wydzierżawiający uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, niezależnie od wysokości kar umownych przewidzianych w niniejszej umowie.

#### **§ 14. Kary umowne**

1. W razie opóźnienia w opuszczeniu i wydaniu Wydzierżawiającemu Przedmiotu Umowy w stanie opisanym w § 13 Umowy, Dzierżawca zobowiązany będzie zapłacić Wydzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jednego tysiąca złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia, aż do czasu faktycznego opuszczenia i wydania Przedmiotu Umowy Wydzierżawiającemu zgodnie z postanowieniami Umowy. Ponadto, do dnia faktycznego zwrotu Przedmiotu Umowy Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich należności obciążających grunt, w tym należności publicznoprawnych Wydzierżawiającego. Powyższe nie wyklucza możliwości dochodzenia przez Wydzierżawiającego dalej idących roszczeń.
2. Wydzierżawiający uprawniony jest do naliczenia kar umownych w przypadku zaistnienia którejkolwiek z poniższych przesłanek:
  - a) w wysokości 10 000,00 zł. (słownie: dziesięciu tysięcy złotych, 00/100) za każdy jednostkowy przypadek stwierdzenia naruszenia obowiązków dotyczących utrzymania Przedmiotu dzierżawy,
  - b) w wysokości 10 000, 00 zł (słownie: dziesięciu tysięcy złotych, 00/100) za każdy jednostkowy przypadek stwierdzenia oddania całości bądź części przedmiotu dzierżawy do używania osobie trzeciej na jakiegokolwiek podstawie prawnej, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
  - c) w wysokości 10 000,00 zł (słownie: dziesięciu tysięcy złotych, 00/100) za każdy jednostkowy przypadek stwierdzenia prowadzenia działalności gospodarczej w obrębie Przedmiotu dzierżawy z naruszeniem przepisów prawa, w tym w szczególności bez uzyskania stosownych zgód, uzgodnień, koncesji bądź decyzji właściwych organów administracji publicznej, ewentualnie w przypadku prowadzenia działalności w sposób sprzeczny z Umową tj. w szczególności oferowania napojów bądź przekąsek w sposób sprzeczny z warunkami Umowy,

- d) w wysokości 10 000,00 zł. (słownie: dziesięć tysięcy złotych, 00/100) za każdy przypadek braku świadczenia usług za pośrednictwem urzędów ponad 48 h w okresie maj – wrzesień,
  - e) w wysokości 30 000,00 zł. (słownie: trzydzieści tysięcy złotych, 00/100) w przypadku rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia na skutek okoliczności obciążających Dzierżawcę,
3. Kary umowne stają się wymagalne z chwilą stwierdzenia okoliczności uzasadniających ich naliczenie.
  4. Strony mogą dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
  5. Dzierżawca wyraża zgodę na potrącanie przez Wydierżawiającego kar umownych z Zabezpieczenia. Jeżeli kwota kar umownych przewyższy Zabezpieczenie, Dzierżawca zapłaci kwotę przewyższającą w terminie 7 dni od otrzymania stosownego wezwania do zapłaty. Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę na piśmie o fakcie pomniejszenia Zabezpieczenia w związku z powstaniem obowiązku zapłaty kwoty kar umownych.
  6. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy uprawnia Wydierżawiającego do naliczenia Dzierżawcy kary umownej to prawo takie będzie przysługiwało również pomimo wypowiedzenia Umowy.
  7. Kary umowne należą się bez względu na ustanie Umowy w jakimkolwiek trybie.

#### **§ 15. Wypowiedzenie umowy**

1. Wydierżawiający może wypowiedzieć Dzierżawcy Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - a) zwłoki Dzierżawcy z zapłatą czynszu za co najmniej jeden pełen okres płatności i brakiem jego całkowitego uregulowania pomimo wyznaczenia Dzierżawcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty,
  - b) przekraczającego 14 dni opóźnienia w zapłacie i dodatkowego wezwania z wyznaczonym dodatkowym terminem 14 dni, innych świadczeń pieniężnych nie wymienionych w pkt a) powyżej, wymagalnych na podstawie wystawionych przez Wydierżawiającego faktur lub innych dokumentów księgowych w szczególności not księgowych,
  - c) nieudzielenia przez Dzierżawcę Zabezpieczenia określonego w § 8 w terminie oraz w formie wskazanej w Umowie;
  - d) złożenia przez Dzierżawcę wniosku o ogłoszenie upadłości, w razie wszczęcia wobec Dzierżawcy procedury związanej z wykreśleniem go z rejestru przedsiębiorców bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego;
  - e) otwarcia likwidacji przedsiębiorstwa Dzierżawcy,
  - f) nie zawarcia lub nieodnowienia przez Dzierżawcę polis ubezpieczeniowych wymaganych na podstawie § 10 Umowy,
  - g) nieprzestrzegania przez Dzierżawcę istotnych postanowień dotyczących warunków zagospodarowania i utrzymania Przedmiotu Umowy;

- h) utrudniania przez Dzierżawcę prowadzenia działalności Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego,
- i) oddania Przedmiotu Umowy osobie trzeciej do używania w jakiegokolwiek formie, także nieodpłatnie, w tym jego podnajmu lub poddzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
- j) naruszenia przez Dzierżawcę zakazu przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na osoby trzecie,
- k) stwierdzenia prowadzenia działalności gospodarczej w obrębie Przedmiotu Umowy z naruszeniem przepisów prawa, w tym w szczególności bez wymaganych zgód, koncesji, pozwoleń, decyzji organów administracji publicznej lub z naruszeniem Umowy.

przy czym każda z powyżej wskazanych przesłanek ma charakter rozłączny i każda z osobna może stanowić przyczynę wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia,

2. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy należy poprzedzić pisemnym wezwaniem do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu, nie krótszego niż 14 (czternaście) dni.

#### **§ 16. Postanowienia dodatkowe**

1. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które poniósł Wydierżawiający, a które wynikają bezpośrednio bądź pośrednio z prowadzonej przez Dzierżawcę działalności w przestrzeni będącej przedmiotem umowy oraz na terenie nieruchomości.
2. Wszelki powiadomienia określone w umowie będą wymagały formy pisemnej, chyba że umowa stanowi inaczej.
3. Osobami upoważnionymi do kontaktu w sprawie realizacji umowy są:
  - a. ze strony Wydierżawiającego: tel....., e-mail.....
  - b. ze strony Dzierżawcy: tel....., e-mail.....
4. Zmiana osób, o których stanowi ust. 3 nie wymaga formy pisemnego aneksu, wymagane jest jedynie poinformowanie drugiej Strony umowy.
5. Wydierżawiający uprawniony jest do składania oświadczeń Dzierżawcy za pośrednictwem formy elektronicznej na adres e- mail [redacted] (format plików PDF)
6. Dzierżawca zobowiązany jest poinformować na piśmie Wydierżawiającego o zmianach firmy, siedziby albo miejsca prowadzenia działalności nie później niż w terminie 14 dni od daty dokonania takiej zmiany. Jeżeli Dzierżawca nie poinformuje Wydierżawiającego o zmianie dotychczasowego adresu podanego Wydierżawiającemu, wszelką korespondencję przekazaną przez Wydierżawiającego na adres dotychczasowy Dzierżawcy uważa się za prawidłowo doręczone.
7. Rozwój Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego jako jednostki organizacyjnej Gminy Miasta Gdańska opiera się na wartościach i zasadach respektujących prawa jednostek ludzkich i ich wspólnot (w szczególności: klientów, pracowników i udziałowców). Te wartości i zasady są zgodne z normami postępowania określonymi w Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka, standardach Międzynarodowej Organizacji Pracy oraz wytycznych OECD.

8. Wyzierżawiający działając zgodnie z powyższymi wartościami i zasadami wymaga, aby Dzierżawca, jego pracownicy, podwykonawcy, podmioty zależne oraz wszelkie inne osoby przy pomocy których wykonuje Umowę przestrzegali tych samych co Gdański Ogród Zoologiczny standardów etycznych. W związku z tym, Dzierżawca niniejszym zobowiązuje się działać zgodnie z przyjętymi w Europie i na świecie zasadami etycznego i odpowiedzialnego zachowania, włączywszy te dotyczące praw człowieka, ochrony środowiska naturalnego, zasobów przyrodniczych, zrównoważonego rozwoju (dalej: "Zasady") oraz zapewnić, że jego podwykonawcy oraz inne osoby przy pomocy których wykonuje Umowę będą przestrzegali Zasad.
9. Strony zgodnie potwierdzają, że Zasady obejmują w szczególności zasady, postanowienia i zobowiązania zawarte w szczególności w poniższych aktach oraz w jakichkolwiek znajdujących zastosowanie unormowaniach prawa krajowego, które implementują te akty:
  - a. Powszechna Deklaracja Praw Człowieka,
  - b. Standardy Międzynarodowej Organizacji Pracy,
  - c. Wytyczne OECD.
10. W przypadku uzyskania przez Dzierżawcę informacji o naruszeniu Zasad przez jego pracowników, którąkolwiek z osób przy pomocy których wykonuje Umowę, podmioty zależne lub podwykonawców, Dzierżawca niezwłocznie powiadomi Wyzierżawiającego o takim naruszeniu oraz o krokach podjętych w odpowiedzi na to naruszenie i w celu przywrócenia zgodności z Zasadami.
11. Jeżeli zostanie wykryta niezgodność postępowania Dzierżawcy z Zasadami, Dzierżawca na pisemne żądanie Wyzierżawiającego ma obowiązek usunąć naruszenie niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania żądania. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, Wyzierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym i bez ostrzeżenia, za pisemnym powiadomieniem Wyzierżawiającego przy czym takie rozwiązanie nie umniejsza prawa Wyzierżawiającego do roszczeń odszkodowawczych przysługujących mu na mocy stosownych postanowień Umowy.

### **§ 17. Klauzula RODO**

1. Wyzierżawiający oświadcza, że dane osobowe Dzierżawcy, będą przetwarzane przez Gdański Ogród Zoologiczny jako administratora danych osobowych. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U.2019.1781 z późn. zm.), Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 27 kwietnia 2016 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej „RODO”) oraz innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w celu realizacji postanowień niniejszej umowy.
2. Z administratorem można się kontaktować poprzez adres: e-mail: [iod@zoo.gdansk.pl](mailto:iod@zoo.gdansk.pl) lub pisemnie na adres siedziby administratora (Gdański Ogród Zoologiczny, ul. Karwieńska 3, 80-328 Gdańsk)

3. Dane osobowe Dzierżawcy będą przetwarzane przez Gdański Ogród Zoologiczny przez czas obowiązywania umowy oraz wymagany po tym czasie przepisami prawa okres (w tym przez prawo podatkowe), a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz.U. 2018 r. poz. 217 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach. Dane z monitoringu wizyjnego przetwarzane są przez okres maksymalnie 3 miesięcy.
4. Dane osobowe przetwarzane są na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b i c) RODO (przetwarzanie w związku z podjęciem działań zmierzających do zawarcia umowy, przetwarzanie na podstawie umowy oraz na podstawie przepisów prawa).
5. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia niniejszej umowy.
6. W związku z realizacją umowy dzierżawy, osobom których dane osobowe są przetwarzane przysługuje prawo dostępu do treści danych osobowych oraz ich poprawiania, sprostowania danych, żądania ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania, a także prawo do wniesienia skargi do Prezesa UODO (na adres Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00 - 193 Warszawa).
7. Odbiorcami danych osobowych mogą być:
  - a. Urząd Miasta Gdańska i Gdańskie Centrum Usług Wspólnych;
  - b. dostawcy systemów informatycznych oraz usług IT;
  - c. podmioty świadczące na rzecz Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego usługi badania jakości obsługi, dochodzenia należności, usługi prawne, analityczne;
  - d. operatorzy pocztowi i kurierzy;
  - e. operatorzy systemów płatności elektronicznych oraz banki w zakresie realizacji płatności;
  - f. organy uprawnione do otrzymania danych osobowych Uczestnika konkursu na podstawie przepisów prawa;
  - g. wszyscy zainteresowani w zakresie w jakim przysługuje im prawo dostępu do informacji publicznej.

### **§ 18. Postanowienia Końcowe**

1. Wszelkie powiadomienia dokonywane na mocy Umowy będą przekazywane w formie pisemnej na adresy podane przy oznaczeniu Stron lub na inne adresy, które zostaną podane do wiadomości jednej Strony przez drugą Stronę.
2. Nagłówki nie stanowią podstawy interpretacji treści postanowień Umowy.
3. Odniesienia do paragrafów, ustępów i załączników bez wskazania innego dokumentu są odniesieniami do paragrafów, ustępów i załączników Umowy.
4. Określenia wskazujące na liczbę pojedynczą dotyczyć będą również liczby mnogiej i na odwrót, w zależności od kontekstu.
5. Śródtytuły nie wpływają na interpretację postanowień umownych.
6. Datą podpisania i zawarcia Umowy jest data podpisania jej przez ostatnią ze Stron. W przypadku braku określenia dat złożenia podpisów pod Umową, datą podpisania i zawarcia Umowy będzie data wskazana w komparycji Umowy.

7. Terminy określone w dniach, tygodniach, miesiącach, latach odnoszą się do dni, tygodni, miesięcy, lat kalendarzowych, chyba że Umowa stanowi inaczej. Bieg i upływ terminów przyjmuje się zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego.
8. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Umowa podlega prawu polskiemu i będzie interpretowana zgodnie z tym prawem.
10. W przypadku rozbieżności treści Umowy, Zapytania ofertowego, Oferty i Załączników, które to dokumenty wzajemnie się uzupełniają i razem określają całość zobowiązań Dzierżawcy przyjmuje się następującą kolejność uwzględnienia ich treści:
  - a. Umowa,
  - b. Zapytanie ofertowe wraz z załącznikami,
  - c. Załączniki do Umowy z wyjątkiem Oferty Dzierżawcy,
  - d. Oferta Dzierżawcy.
11. Wyłącznie właściwymi miejscowo w zakresie rozstrzygania sporów mogących w przyszłości wyniknąć z Umowy lub w związku z nią (w tym sporów dotyczących pozaumownych zobowiązań wynikających z Umowy lub w związku z nią, lub sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania Umowy lub skutków jej nieważności) są polskie sądy powszechne właściwe dla siedziby Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego.
12. Jeżeli jedno z postanowień niniejszej Umowy jest lub okaże się nieważne nie narusza to ważności pozostałych postanowień niniejszej Umowy. Strony zobowiązują się nieważne postanowienie zastąpić postanowieniem, które w sposób możliwie dokładny odpowiadać będzie nieważnemu postanowieniu.
13. Żadne zaniechanie, opóźnienie w reakcji lub wykonaniu przez Wydierżawiającego jego praw oraz milczenie Wydierżawiającego nie może być poczytywane jako zrzeczenie się przez niego z danego prawa lub braku woli jego zastosowania albo za akceptację
14. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
15. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności przepisy, Kodeksu cywilnego.
16. Integralną częścią Umowy są załączniki..
  - Załącznik nr 1 Oznaczenie Przedmiotu dzierżawy.
  - Załącznik nr 2 Zapytanie ofertowe wraz z ofertą.
  - Załącznik nr 3 Odpis z Rejestru Przedsiębiorców.