

Umowa dzierżawy /wzór/

zawarta Gdańsku, w dniu _____ roku, pomiędzy:

Gminą Miasta Gdańska (Nabywcą) z siedzibą pod adresem: 80-803 Gdańsk, ul. Nowe Ogrody 8/12, NIP: 5830011969, REGON:191675570 w imieniu której i na jej rzecz działa (Odbiorca/Płatnik) **Gdański Ogród Zoologiczny** z siedzibą pod adresem: 80-328 Gdańsk-Oliwa, ulica Karwieńska 3, reprezentowaną przez:

1. Emilię Salach – Dyrektora Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego,

zwaną w dalszej Umowie także „**Wydzierżawiającym**”

a _____

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

zwanymi łącznie Stronami, lub Stroną każda z osobna,

o następującej treści:

§ 1. Przedmiot Umowy

- 1 Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni _____ m², znajdującej się w zasobach Gminy Miasta Gdańska - Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego przy ul. Karwieńskiej 3 w Gdańsku tj.: o powierzchni _____ m², stanowiącej część działki 4/1, dla której prowadzona jest księga wieczysta pod numerem GD1G/00050369/2, w zakresie szczegółowo oznaczonym na mapie stanowiącej Załącznik nr 1 (dalej łącznie: „Przedmiot Dzierżawy”).
- 2 Przedmiot Dzierżawy zostaje oddany Dzierżawcy w dzierżawę wyłącznie w celu dostawy, montażu, uruchomienia i prowadzenia działalności rozrywkowo-edukacyjnej „**Wielowymiarowe kino immersyjne w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym**” zgodnie z postanowieniami Zapytania ofertowego z dnia _____ numer _____ (dalej: „Zapytanie ofertowe”) oraz złożoną przez Dzierżawcy ofertą z dnia _____ (dalej: „Oferta”) zawierającą koncepcję prowadzenia działalności rozrywkowo-edukacyjnej objętej przedmiotem tegoż postępowania. Dokumenty Zapytania ofertowego oraz Oferty stanowią łącznie Załącznik numer 2 do niniejszej Umowy.

§ 2. Oświadczenia

1. Wydzierżawiający oświadcza, że Przedmiot Dzierżawy stanowi własność Gminy Miasta Gdańska i jest oddana w trwały zarząd Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego, który uprawniony jest do zawarcia niniejszej Umowy.
2. Wydzierżawiającemu przysługuje wyłączne prawo do dysponowania nieruchomością objętą niniejszą Umową 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 utrudniało zawarcie i realizację niniejszej Umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że dysponuje niezbędną wiedzą oraz doświadczeniem wymaganym dla świadczenia usług rozrywkowo-edukacyjnych w postaci wielowymiarowego kina immersyjnego, na warunkach określonych w Umowie oraz Zapytaniu Ofertowym, jak również zasobami finansowymi oraz należycie przeszkolonym personelem.
5. Dzierżawca zapewnia, że przed złożeniem Oferty zapoznał się z wszelką dokumentacją dotyczącą postępowania pod nazwą „**Wielowymiarowe kino immersyjne w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym**” 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 handlowej oraz zweryfikował pozyskane dane konieczne do wykonania Umowy. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem Umowy zapoznał się ze stanem udostępnianych nieruchomości gruntowych, a w szczególności uwzględnił ich lokalizację, a także trasy zwiedzania w obrębie Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego i nie zgłasza w stosunku do powyższego jakichkolwiek zastrzeżeń.

6. W przypadku Dzierżawcy, który złożył ofertę wspólną, odpowiedzialność Dzierżawcy jest odpowiedzialnością solidarną.
7. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 Ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 2176 z późn. zm.).
8. Dzierżawca świadomy odpowiedzialności karnej za przestępstwo określone w art. 297 § 1 Kodeksu karnego oraz odpowiedzialności finansowej opartej o przepis art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t. j. Dz. U. 2023 poz. 1497 ze zm.) oświadcza, że nie podlega wykluczeniu, o jakim stanowi przepis art. 7 ust. 1 pkt. 1-3 wskazanej wyżej ustawy co do umów zawieranych w trybie ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.
9. 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 nieruchomości

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę nieruchomość szczegółowo określoną w § 1 ust. 1 Umowy, na czas oznaczony, wyłącznie z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej (handlowej) w postaci wielowymiarowego kina immersyjnego w obrębie Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego.
2. Przedmiot Dzierżawy zostanie przekazany Dzierżawcy na podstawie podpisanego przez uprawnionych przedstawicieli każdej ze Stron, Protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Przedmiot Dzierżawy zostanie zagospodarowany przez Operatora na zasadach określonych w Zapytaniu ofertowym oraz przy uwzględnieniu zaprezentowanej w Ofercie „koncepcji prowadzenia działalności rozrywkowo-edukacyjnej w postaci wielowymiarowego kina immersyjnego w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym”. W tym celu Dzierżawca na własny koszt i własnym staraniem posadowi w obrębie Przedmiotu Dzierżawy obiekt budowlany w terminach i na zasadach szczegółowo określonych w Zapytaniu ofertowym oraz Ofercie. Obowiązek pozyskania stosownych pozwoleń i innych decyzji właściwych organów administracji publicznej spoczywa na Dzierżawcy.

4. Przed rozpoczęciem działalności w obrębie Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do pozyskania na własny koszt oraz własnym staraniem, wszelkich niezbędnych zgód, uzgodnień lub pozwoleń właściwych organów administracji publicznej wynikających z odpowiednich przepisów prawa dla podejmowania i wykonywania planowanej działalności handlowej.
5. Zakup/budowa niezbędnych do prowadzenia działalności rozrywkowo-edukacyjnej obiektów budowlanych wraz z ich wyposażeniem, pozostaje w wyłącznej gestii oraz na koszt i ryzyko Dzierżawcy z zastrzeżeniem, że muszą one spełniać wymogi prawa krajowego i prawa Unii Europejskiej. Wydierżawiający nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Dzierżawcy za posadowione obiekty budowlane oraz ich wyposażenie oraz pozostały majątek Dzierżawcy znajdujący się na dzierżawionej nieruchomości. 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 obowiązany jest uzgadniać wszelką identyfikację graficzną i wizualną związaną z prowadzoną działalnością handlową w obrębie Przedmiotu dzierżawy, przy czym powinny być one spójne z koncepcją funkcjonowania Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego.
7. Wydierżawiający umożliwi Dzierżawcy korzystanie w Przedmiocie Dzierżawy z instalacji elektrycznej zwanej w dalszej części umowy „Instalacjami”. Operator 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 Operatora lub osoby trzecie wprowadzone przez niego na teren Przedmiotu dzierżawy, naprawa i/lub wymiana takiej Instalacji lub jej części składowej zostanie dokonana przez Operatora i na jego koszt, za zgodą Wydierżawiającego. Operator 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.
8. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niezawinionych przerw w dostawach energii elektrycznej, wody bieżącej lub odprowadzaniu ścieków.

§ 4. Zobowiązania Dzierżawcy z tytułu dzierżawy

1. Dzierżawca obowiązany jest do użytkowania Przedmiotu Dzierżawy określonego w § 1 Umowy, zgodnie z jego celem oraz przeznaczeniem, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, a w szczególności do przestrzegania wszelkich przepisów administracyjnych, sanitarnych, porządkowych oraz innych związanych z prowadzonym w jego obrębie przedsięwzięciem.
2. Dzierżawca w okresie od dnia wydania mu przedmiotu Dzierżawy do dnia jego zdania Wydierżawiającemu 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.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia czystości, porządku i bezpieczeństwa w udostępnionej przestrzeni oraz bezpośrednim otoczeniu.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia, że w Przedmiocie Dzierżawy przestrzegany będzie całkowity zakaz spożywania alkoholu oraz palenia wyrobów tytoniowych oraz tzw. e-papierosów.

5. Dzierżawca zobowiąże się do przestrzegania wszelkich przepisów porządkowych obowiązujących w obrębie Gdańskiego Ogródu Zoologicznego, w tym także wprowadzanych na czas pandemii i innych klęsk żywiołowych.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do przekazywania Wydierżawiającemu w terminie nie dłuższym niż 7 (siedem) dni, wszelkich wyników przeprowadzonych postępowań przez organy kontroli i straży dotyczących Przedmiotu dzierżawy oraz prowadzonej w jego obrębie działalności gospodarczej.
7. Bez uzyskania uprzedniej zgody Wydierżawiającego i jeśli to konieczne, pisemnej zgody odpowiednich organów, zabrania się Dzierżawcy umieszczania jakichkolwiek oznaczeń, nazw, logotypów, informacji identyfikacji podmiotów trzecich zarówno dostawców jak i klientów,
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. utrzymaniu 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, ewentualnie będzie ponosił koszty wywozu śmieci na zasadach i w terminach określonych przez Gdański Ogród Zoologiczny.
9. Dzierżawca będzie gromadził wytworzone odpady jedynie w miejscu do tego przeznaczonym. Miejsce to ustalone zostanie z Udostępniającym. Dodatkowo, będzie ponosił koszt związany z ich odbiorem i zagospodarowaniem, a także zapewni utrzymanie czystości oraz porządku w miejscu ich składowania, ewentualnie będzie ponosił koszt ich wywozu za pośrednictwem Zamawiającego ponosząc z tego tytułu koszty w terminach i na zasadach określonych przez Zamawiającego. Ponadto, Dzierżawca będzie zapobiegał wysypywaniu lub wylewaniu odpadów z pojemników na odpady. W przypadku wysypania lub wylania odpadów, Dzierżawca niezwłocznie je uprzątnie oraz usunie skutki wysypania lub wylania odpadów.
10. Odpowiedzialność Wydierżawiającego za wady Przedmiotu dzierżawy ogranicza się do rzeczywistej szkody poniesionej przez Dzierżawcę i nie obejmuje utraconych korzyści, w szczególności wynikających z prowadzenia działalności handlowej.

§ 5. Wymogi w zakresie świadczenia usług

1. Dzierżawca, działając jako profesjonalista i przedsiębiorca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w obrębie udostępnionej nieruchomości 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 zysk z prowadzenia planowanej działalności gospodarczej w postaci świadczenia usług handlowych w Gdańskim Ogródku Zoologicznym.
2. Dzierżawca oświadcza, iż dysponuje należyłą wiedzą oraz środkami finansowymi i technicznymi niezbędnymi do przygotowania i obsługi prowadzonej działalności gospodarczej oraz do utrzymania Przedmiotu Dzierżawy na zasadach określonych w Umowie oraz Zapytaniu ofertowym.
3. Dzierżawca udostępnioną mu nieruchomość będzie wykorzystywał i przeznaczy wyłącznie na potrzeby świadczenia działalności rozrywkowo-edukacyjnej w postaci wielowymiarowego kina immersyjnego. Wszelka działalność gospodarcza Dzierżawcy prowadzona w obrębie Przedmiotu Umowy musi

uwzględniać specyfikę funkcjonowania Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego, nie utrudniając przy tym w żaden sposób jego funkcjonowania.

4. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności handlowej zgodnie z najlepszymi standardami w tym zakresie, przepisami prawa polskiego, z należytą starannością z zachowaniem przepisów i zasad bezpieczeństwa, przepisów sanitarnych, przepisów p.poż. oraz na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
5. Dzierżawca realizować będzie działalność gospodarczą w obrębie Przedmiotu dzierżawy pod nazwą: _____.
6. Dzierżawca zobowiązuje się w prowadzonej działalności uwzględniać wszelkie kampanie wizerunkowe Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego.
7. Dzierżawca zapewni **całoroczne** prowadzenie działalności handlowej co najmniej w dniach i godzinach otwarcia Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego, przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach (np. na skutek niekorzystnych warunków pogodowych) za zgodą Wydierżawiającego dopuszcza się możliwość czasowej zmiany dni oraz godzin świadczenia usług w obrębie Przedmiotu dzierżawy.
8. Dzierżawca jest zobowiązany:
 - a) używać Przedmiotu Dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - b) utrzymywać estetykę Przedmiotu Dzierżawy i dbać o jego prawidłowy stan techniczny;
 - c) nie dokonywać bez zgody Wydierżawiającego zmian naruszających substancję Przedmiotu dzierżawy;
 - d) przestrzegać obowiązujących przepisów administracyjno-porządkowych, budowlanych, a także stosować się do zarządzeń sanitarnych;
 - e) niezwłocznie poinformować Wydierżawiającego na piśmie o wszelkich uszkodzeniach czy zniszczeniach, załączając w razie potrzeby dokumentację w postaci zdjęć cyfrowych;
 - f) zapewnić porządek i bezpieczeństwo w Przedmiocie dzierżawy i obszarach przyległych;
 - g) nie zastraniać, nie uszkadzać lub nie czynić niezdatnym do użytku urządzeń służących do wykrywania dymu, ognia lub substancji szkodliwych;
9. 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 Wydierżawiającym.
10. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za całokształt spraw związanych z odpadami, w tym także komunalnymi, które mogą powstać w trakcie prowadzenia działalności w rozumieniu powszechnie obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. W szczególności Dzierżawca jest zobowiązany we własnym zakresie do wywozu nieczystości wyprodukowanych w związku z prowadzoną działalnością. Niedopuszczalne jest wynoszenie bądź wylewanie odpadów poprodukcyjnych i użytkowych do pojemników - zbiorników na odpady przeznaczone do ogólnego użytku. Wydierżawiający udostępni przestrzeń niezbędną do umieszczenia pojemników na odpady.

11. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, pod rygorem nieważności, oddać Przedmiotu dzierżawy w całości lub jej części osobie trzeciej do używania, w poddzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania.
12. Strony uzgadniają, że zmiana nazwy pod jaką prowadzona będzie działalność, zmiana aranżacji wnętrz, dekoracji, koloru ścian i podobnych elementów wystroju wnętrz przedmiotu umowy, a także każdorazowa zmiana oferty prezentowanych treści wymaga akceptacji Wydierżawiającego
13. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności wobec Dzierżawcy, jeżeli świadczenie usługnie jest możliwe ze względu na awarie urządzeń przesyłowych niespowodowane przez Wydierżawiającego lub przerwy w dostawie mediów.

§ 6. Utrzymanie, przeglądy, konserwacje, zmiany i ulepszenia przedmiotu Umowy

1. Sprzątanie obiektów budowlanych posadowionych w obrębie Przedmiotu dzierżawy, w tym mycie okien przynależących do Przedmiotu dzierżawy, zapewnienie w nim czystości, usuwanie sopli, nawisów lodowych i śniegowych, odśnieżanie dróg dojazdu do przedmiotu dzierżawy, zatrudnienie personelu oraz ochrona osób i mienia (w zakresie prowadzonej przez Dzierżawcę działalności handlowej) pozostaje w wyłącznej gestii Dzierżawcy i na jego wyłączny koszt.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do używania obiektów budowlanych posadowionych w obrębie Przedmiotu dzierżawy z zachowaniem wymagań wynikających z instrukcji użytkowania oraz ich eksploatacji oraz urządzeń znajdujących się w ich obrębie.
3. Wykonywanie wszelkich napraw lub remontów lub wymiany zużytych elementów eksploatacyjnych i wyposażenia, gdzie taka konieczność wynikła z bieżącego korzystania przez Dzierżawcę z obiektów budowlanych posadowionych w obrębie Przedmiotu dzierżawy jest obowiązkiem Dzierżawcy.
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 dzierżawy i przy spełnieniu warunków jak poniżej:
 - a) uprzedniego poinformowania o zakresie planowanych zmian w Przedmiocie Dzierżawy uzyskania pisemnej zgody Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego,
 - b) uzyskania odpowiednich zgód, pozwoleń, uzgodnień itp. od właściwych organów administracji publicznej, służb lub innych podmiotów,
5. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać zgodę Wydierżawiającego na umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów oraz oznaczeń Dzierżawcy w przedmiocie dzierżawy. Reklamy, szyldy oraz oznaczenia powinny być zgodne z prawem miejscowym obowiązującym na terenie Gminy Miasta Gdańska.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wydierżawiającego o istniejących lub mogących powstać wadach i awariach przedmiotu dzierżawy, niezależnie od przyczyny ich powstania oraz do niezwłocznego zabezpieczenia awarii przed dalszymi uszkodzeniami, a także do dokumentowania ujawnionych wad i awarii oraz okoliczności związanych z ich powstaniem.

7. Dzierżawca umożliwi Wydierżawiającemu przeprowadzenie co najmniej dwa razy w roku kalendarzowym przeglądów Przedmiotu dzierżawy. W przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzednim Strony sporządzą odpowiednio protokół przeglądu. Dzierżawca umożliwi Gdańskiemu Ogrodowi Zoologicznemu przeprowadzenie przeglądów doraźnych i działań serwisowych, w każdym czasie, w uzgodnieniu z Dzierżawcą. Dzierżawca zobowiązuje się do zastosowania się do wniosków pokontrolnych Wydierżawiającego w powyższym zakresie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

§ 7. Opłaty z tytułu dzierżawy

1. Z tytułu dzierżawy, Operator jest zobowiązany do zapłaty czynszu w wysokości:
 - a) stałej stawki czynszu dzierżawy tytułem powierzchni dzierżawionej dla potrzeb prowadzenia działalności handlowej za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy dzierżawy w wysokości _____ x _____ m², łącznie _____
 - b) % od otrzymanego przychodu z działalności handlowej prowadzonej w obrębie Przedmiotu dzierżawy tj.: _____ % wskazanego w Ofercie Operatora od uzyskanego miesięcznego przychodu z tytułu sprzedaży biletów wstępu.
2. Do należności o których mowa w § 7 ust 1 a- b Umowy, doliczony zostanie podatek VAT wedle obowiązującej stawki.
3. Kwota czynszu, o której stanowi w § 7 ust 1a Umowy powyżej podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik „wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogółem” ogłaszany Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy, lecz nie mniej niż o 3%. Powyższa waloryzacja nie wymaga zmiany umowy w formie pisemnej. Pierwsza waloryzacja nastąpi w lutym.... roku. Dodatkowo zastrzega się, iż stawki czynszu dzierżawy nie mogą być niższe, niż wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów i zarządzeń organów Gminy Miasta Gdańska, w tym obowiązującego w chwili zawarcia umowy Zarządzenia Prezydent Miasta Gdańska nr 652/24 z dnia 10.04.2024 roku zmieniającego zarządzenie w sprawie określenia minimalnych stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowych stanowiących zasób Gminy Miasta Gdańska, wydierżawionych na cele inne niż rolnicze.
4. Wydierżawiający będzie wystawiał Dzierżawcy faktury z tytułu dzierżawy w następujący sposób:
 - a) faktura za czynsz dzierżawy obejmujący stałą stawkę – z terminem płatności z góry do 10-go dnia miesiąca kalendarzowego obejmującego dzierżawę,
 - b) faktura za czynsz obejmujący stawkę procentową, płatną po miesiącu w którym dokonano odczytów z raportów i kas fiskalnych z 14 dniowym terminem płatności,
5. Operator w terminie do 5 – go dnia następującego po miesiącu w którym dokonano odczytów z kas fiskalnych (bądź innych urzędzeń fiskalnych) prześle Wydierżawiającemu wszelkie dokumenty księgowe (tj. raporty, paragony, faktury itp.) celem udokumentowania rzeczywistego przychodu osiągniętego z tytułu sprzedaży biletów wstępu. Wydierżawiający zastrzega sobie uprawnienie do przeprowadzenia audytu dokumentacji Dzierżawcy, na podstawie której ustalany jest przychód Dzierżawcy z Przedmiotu dzierżawy, zarówno samodzielnie jak również przez podmiot profesjonalnie wykonujący usługi audytorskie. Wydierżawiający zastrzega uprawnienia do określania formy oraz sposobu przekazywania danych, w tym w szczególności ich porządkowania czy grupowania.

6. Dokumenty faktur będą doręczane Dzierżawcy w formie elektronicznej (format PDF) na następujący adres: _____
7. Dzierżawca niezależnie od czynszu dzierżawy o którym mowa w ust 1 powyżej, zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości od przedmiotu dzierżawy zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170). Wszelkie czynności konieczne do określenia tegoż obowiązku podatkowego obciążają Dzierżawcę. Dzierżawca obowiązany jest w każdym roku trwania Umowy do przedłożenia Wydzierżawiającemu decyzji ustalającej kwotę podatku od nieruchomości dla dzierżawionej przestrzeni wraz z dowodem/dowodami uiszczenia płatności z tego tytułu.
8. Niezależnie od czynszu dzierżawy o którym mowa w ust. 1 powyżej, Dzierżawcę obciążają następujące opłaty eksploatacyjne:
 - a) opłata za zużytą energię elektryczną według faktury wystawionej na podstawie odczytanych na koniec miesiąca stanów podliczników, a w ostatnim miesiącu trwania Umowy, po zakończeniu ostatniej czynności związanej z prowadzoną działalnością w obrębie Przedmiotu dzierżawy i odłączeniu urządzeń celem zaprzestania działalności,
 - b) opłata miesięczna za wywóz śmieci w kwocie _____ zł. netto (słownie _____) powiększona o podatek VAT, według zasad określonych w danym roku kalendarzowym przez Gdański Ogród Zoologiczny, przy czym opłaty te naliczać będzie Wydzierżawiający, wyznaczając co najmniej 14 dniowy termin płatności.
9. Dzierżawca będzie uiszczał wszelkie płatności wynikające z czynszu oraz opłat eksploatacyjnych na następujący numer rachunku bankowego Wydzierżawiającego **88 1240 1268 1111 0010 3859 7339**.
10. Czynsz za okres, krótszy niż okres całego miesiąca kalendarzowego obliczany jest proporcjonalnie do ilości dni korzystania z przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę w danym miesiącu.
11. W przypadku zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług wysokość opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany Umowy.
12. Dzierżawca nie ma prawa do obniżenia, zatrzymania lub odmawiania zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie należnego czynszu dzierżawy lub wszelkich innych należności wynikających z warunków niniejszej Umowy, jeżeli również roszczenia takie są przedmiotem sporu lub nie zostały prawnie zasądzone.

§ 8. Zabezpieczenie

1. Tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu dzierżawy oraz wszelkich pozostałych roszczeń Wydzierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy mogących wynikać z realizacji niniejszej umowy, Dzierżawca wniesie kaucję zabezpieczającą w kwocie **30 000,00 zł** (słownie: trzydzieści tysięcy złotych 00/100) w następujących terminach i kwotach
 - a) najpóźniej w dniu zawarcia Umowy w kwocie 20 000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych 00/100);
 - b) nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia rozpoczęcia świadczenia usług handlowych w przedmiocie dzierżawy w kwocie 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100);
2. Dzierżawca, nie później niż w terminie 21 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy:

- a) złoży akt notarialny sporządzony na swój koszt, w którym podda się dobrowolnej egzekucji w przypadku niewywiązywania się wobec Wyzdierżawiającego ze zobowiązań finansowych, wynikających z umowy (art. 777 §1 pkt 5 k.p.c.), do kwoty stanowiącej co najmniej równowartość kaucji tj. łącznie do kwoty 30 000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych 00/100);
 - b) złoży zabezpieczenie opuszczenia i opróżnienia przedmiotu dzierżawy w formie aktu notarialnego sporządzonego na swój koszt, w którym podda się on dobrowolnej egzekucji obejmującej obowiązek wydania przedmiotu dzierżawy w przypadku jego nieopuszczenia i nieopróźnienia w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy lub upływu terminu wypowiedzenia (art. 777 §1 pkt 4 k.p.c.).
3. 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 Wyzdierżawiający, albo
 - b) w postaci gwarancji bankowej udzielonej przez bank krajowy lub gwarancji ubezpieczeniowej udzielonej przez krajowy zakład ubezpieczeń w wysokości 30 000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych 00/100), której ważność jest dłuższa o co najmniej 30 dni kalendarzowych od terminu obowiązywania umowy dzierżawy, przy czym gwarancja taka będzie nieodwołalna, bezwarunkowa i płatna na pierwsze żądanie Wyzdierżawiającego.
4. 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 21 dni przed upływem ważności gwarancji. Jeżeli Dzierżawca nie wykona obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Wyzdierżawiający jest uprawniony do skorzystania z gwarancji dotychczasowej i zaliczenia wypłaconych środków na kaucję pieniężną.
- W przypadku złożenia gwarancji o której mowa w ust. 3 lit b), kaucje wniesione w formie pieniężnej zostaną zwrócone Operatorowi w terminie do 30 dni kalendarzowych.
- Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 2 należy ustanowić z terminem wykonalności do dnia, w którym upływa 90 dni od daty zakończenia obowiązywania umowy.
- W przypadku zaspokojenia roszczeń Wyzdierżawiającego 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 14 dni od dnia, w którym uzyskał informację od Wyzdierżawiającego o realizacji zabezpieczenia i konieczności dokonania jego uzupełnienia.
- W celu realizacji uprawnień wynikających z zabezpieczeń ustanowionych w postaci aktu notarialnego, Wyzdierżawiający wezwie Dzierżawcę do dobrowolnego spełnienia świadczenia w terminie nie dłuższym niż 10 dni od dnia otrzymania wezwania.

§ 9. Uruchomienie zabezpieczenia

1. Wyzdierżawiający jest uprawniony do uruchomienia złożonych przez Dzierżawcę zabezpieczeń, o których mowa w § 8 ust. 1 lub § 8 ust. 2 Umowy, w sytuacji, gdy

zadłużenie Dzierżawcy z tytułu czynszu o którym mowa w § 7 ust 1 Umowy, bądź innych należności wynikających z Umowy w tym kosztów zużytych mediów, przekroczy kwotę 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100) i będzie z nich pokrywał swe roszczenia z tytułu niezapłaconego czynszu oraz kosztów zużytych mediów, a także poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania przedmiotu Umowy.

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 Umowy.

§ 10. Ubezpieczenie

1. Dzierżawca obowiązany jest do posiadania przez cały okres trwania Umowy, dedykowanej dla jego działalności prowadzonej w przedmiocie umowy, polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej wraz z konsekwentnymi stratami finansowymi), obejmującej szkody powstałe w związku z realizacją niniejszej Umowy. Zakres ubezpieczenia winien obejmować odpowiedzialność za szkody wyrządzone wskutek rażącego niedbalstwa, a także dodatkowo za szkody:
 - a) powstałe w udostępnionej nieruchomości – limit 100 000,00 zł. (słownie: sto tysięcy złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - b) powstałe z winy umyślnej pracowników Dzierżawcy.
 - c) powstałe z tytułu czystych strat finansowych;
 - d) spowodowane przez podwykonawców,
2. Suma gwarancyjna nie będzie niższa niż 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100) na jedno i nie niższa niż 200 000,00 zł. (słownie: dwieście tysięcy złotych 00/100) na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
3. Franszyza redukcyjna na podstawowy zakres ubezpieczenia nie może być wyższa niż 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100).
4. Ewentualne ograniczenia ochrony ubezpieczeniowej (w tym franszyzy lub udziały własne) w zawartych przez Dzierżawcę polisach nie zwalniają go z odpowiedzialności za szkody wyrządzone Wydierżawiającemu.
5. Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej do siedziby Wydierżawiającego w kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem, najpóźniej przed podpisaniem niniejszej Umowy oraz utrzymać ważność ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy.
6. Jeżeli zakres ochrony będzie odbiegał na niekorzyść od minimalnych wymagań Wydierżawiającego lub Dzierżawca w jakikolwiek sposób i w jakimkolwiek stopniu zawartą umowę ubezpieczenia zmieni na niekorzyść Wydierżawiającego bez jego zgody, a niezależnie od tego także wtedy, gdy świadomie wprowadzi w błąd Wydierżawiającego co do istnienia lub warunków umowy ubezpieczenia, Wydierżawiający ma prawo, ale nie obowiązek, samodzielnie zawrzeć stosowną umowę ubezpieczenia i obciążyć Dzierżawcę zapłaconą przez siebie składką, wzywając go do zapłaty lub dokonując potrącenia wraz z należnymi odsetkami z zabezpieczenia, o którym stanowi § 8 Umowy.
7. W przypadku upływu ważności umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest

dostarczyć Wydzierżawiającemu niezwłocznie, jednak nie później niż na 14 dni przed upływem ostatniego dnia obowiązywania poprzedniej polisy, dokumentów potwierdzających ciągłość posiadania przedmiotowego ubezpieczenia wraz z dowodem opłacenia składki lub raty składki.

8. Wydzierżawiający w przypadku niespełnienia przez Dzierżawcę obowiązku, o którym stanowi ust. 7 zastrzega sobie prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
9. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome Dzierżawcy, znajdujące się w Przedmiocie dzierżawy, w szczególności za szkody powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania, kradzieży, czy innych zdarzeń losowych.

§ 11. Cesja

Dzierżawca nie może przenosić jakichkolwiek wierzytelności i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego 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. 12

§ 12. 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.

§ 13. Okres obowiązywania Umowy

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 3 (trzech) lat tj. od _____ do _____

§ 14. Zwrot Przedmiotu Umowy

1. W przypadku rozwiązania, wygaśnięcia lub upływu terminu wypowiedzenia Umowy, Dzierżawca będzie zobowiązany do zwrotu przedmiotu umowy w terminie 14 (czternaście) 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 Dzierżawy. Na dowód opisanego w protokole stanu sporządza się dokumentację fotograficzną.
2. W przypadku podjęcia przez Wydzierżawiającego decyzji o pozostawieniu na gruncie nakładów i ulepszeń poczynionych przez Dzierżawcę i zatrzymaniu takowych nakładów przez Dzierżawcę, Strony ustalają, że Dzierżawcy nie przysługują i nie będą przysługiwać wobec Wydzierżawiającego roszczenia o zwrot wartości takowych nakładów i ulepszeń i w takim wypadku Dzierżawca zrzeka się w stosunku do Wydzierżawiającego wszelkich roszczeń z tytułu pozostawienia na gruncie nakładów (ulepszeń) i zwalnia Wydzierżawiającego 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 udzielonego zabezpieczenia.

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.

§ 15. Kary umowne

1. W razie opóźnienia w opuszczeniu i wydaniu Wydzierżawiającemu Przedmiotu dzierżawy w stanie opisanym w § 14 Umowy, Dzierżawca zobowiązany będzie zapłacić Wydzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc 00/100) za każdy dzień opóźnienia, aż do czasu faktycznego opuszczenia i wydania Przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu zgodnie z postanowieniami Umowy. Ponadto, do dnia faktycznego zwrotu Przedmiotu dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich należności obciążających grunt, w tym należności publicznoprawnych. Powyższe nie wyklucza możliwości dochodzenia przez Wydzierżawiającego dalej idących roszczeń.
2. Wydzierżawiający uprawniony jest do naliczenia Dzierżawcy kar umownych w przypadku zaistnienia którejkolwiek z poniższych przesłanek:
 - a) w wysokości 1 000,00 zł (słownie: tysiąc złotych, 00/100) za każdy dzień opóźnienia w realizacji obowiązku udzielenia Zabezpieczenia na zasadach określonych w § 8 Umowy,
 - b) w wysokości 1 000,00 zł (słownie: tysiąc złotych, 00/100) za każdy dzień opóźnienia w realizacji obowiązku przekazania dokumentów księgowych o których mowa w § 7 ust. 5 Umowy w sposób umożliwiający prawidłowe naliczenie czynszu procentowego,
 - c) w wysokości 10 000, 00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych, 00/100) za każdy jednostkowy przypadek stwierdzenia oddania całości bądź części przedmiotu Umowy do używania osobie trzeciej na jakiegokolwiek podstawie prawnej, bez pisemnej zgody Udostępniającego,
 - d) w wysokości po 1 000 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki w przystosowaniu powierzchni objętej Przedmiotem dzierżawy do potrzeb świadczenia usług handlowych na zasadach określonych w Zapytaniu Ofertowym i/lub Ofercie oraz Umowie, w szczególności braku posadowienia oraz należytego funkcjonowania obiektów budowlanych,
 - e) w wysokości po 500,00 zł. (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niestosowania się Dzierżawcy lub osób od niego zależnych (pracowników, zleceniobiorców itd.) lub dostawców do obowiązujących w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym lub w Przedmiocie Dzierżawy regulaminów, zasad bezpieczeństwa lub przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, przepisów BHP, przepisów sanitarnych;
 - f) 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niestosowania przez Dzierżawcę założeń wskazanych przez niego w koncepcji działalności handlowej lub za każdy ujawniony przypadek naruszenia przyjętej koncepcji prowadzenia działalności handlowej, ewentualnie wprowadzenia do

obrotu produktów naruszających przepisy prawa lub cele i zadania statutowe Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego;

- g) 1 000,00 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek naruszenia przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie, regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Gdańska lub innych aktów prawa regulujących kwestie zagospodarowania odpadów;
 - h) 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek nieprzestrzegania zakazu umieszczania reklam, szyldów oraz oznaczeń Dzierżawcy na zewnątrz przedmiotu dzierżawy bez uzyskania uprzedniej zgody Wydierżawiającego;
 - i) 1 000,00 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień, trwania umowy w jakim przerwa w pracy w zakresie działalności handlowej przekroczyła następujących po sobie 48 godzin, z wyjątkiem świąt;
 - j) 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z umową, w tym z warunkami Zapytania ofertowego.
 - k) 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdy stwierdzony przypadek oferowania do sprzedaży asortymentu z naruszeniem postanowień Umowy, Zapytania ofertowego, Oferty,
 - l) 10 000,00 zł (słownie: dziesięć 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 bądź decyzji właściwych organów administracji publicznej, ewentualnie w przypadku prowadzenia działalności w sposób sprzeczny z określoną w Ofercie koncepcją prowadzenia działalności handlowej
 - m) 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt 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.

§ 16. 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 dwa pełne okresy płatności,

- b) przekraczającego 30 dni opóźnienia w zapłacie innych świadczeń pieniężnych nie wymienionych w pkt a) powyżej wymagalnych terminów na podstawie wystawionych przez Wydierżawiającego faktur lub innych dokumentów księgowych w szczególności not księgowych w tym należności wynikających z zużytych mediów;
 - c) zwłoki Dzierżawcy w przystosowaniu powierzchni Przedmiotu dzierżawy do świadczenia usług handlowych na zasadach określonych w Zapytaniu ofertowym, Ofercie bądź Umowie, w tym w szczególności w sytuacji braku posadowienia bądź pełnej funkcjonalności obiektów budowlanych – przekraczającej 60 dni;
 - d) zwłoki Dzierżawcy przekraczającej 30 dni w przekazaniu dokumentów księgowych, o których mowa w § 7 ust. 5 Umowy dla potrzeb wyliczenia czynszu procentowego, ewentualnie w przypadku przekazania powyższych dokumentów w sposób niepełny lub uniemożliwiający prawidłowe naliczenie czynszu procentowego, a także dokumentów zawierających dane nasuwające istotne wątpliwości co do ich rzetelności,
 - e) nieudzielenia przez Dzierżawcę Zabezpieczenia określonego w § 8 w terminie oraz w formie wskazanych w Umowie;
 - f) złożenia przez Dzierżawcę wniosku o ogłoszenie upadłości, w razie wszczęcia wobec Dzierżawcy procedury związanej z wykreśleniem go z rejestru przedsiębiorców bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego;
 - g) otwarcia likwidacji przedsiębiorstwa Dzierżawcy,
 - h) nie zawarcia lub nieodnowienia przez Dzierżawcę polis ubezpieczeniowych wymaganych na podstawie § 10 Umowy,
 - i) nieprzestrzegania przez Dzierżawcę istotnych postanowień dotyczących warunków świadczenia usług handlowych;
 - j) utrudniania przez Dzierżawcę prowadzenia działalności Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego,
 - k) oddania Przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do używania w jakiegokolwiek formie, także nieodpłatnie, w tym jego podnajmu lub poddzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - l) naruszenia przez Dzierżawcę zakazu przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na osoby trzecie,
 - m) stwierdzenia prowadzenia działalności gospodarczej w obrębie Przedmiotu Dzierżawy z naruszeniem przepisów prawa, w tym w szczególności bez wymaganych zgód, koncesji, pozwoleń, decyzji organów administracji publicznej lub z naruszeniem Umowy.
 - n) stwierdzenia oferowania do sprzedaży asortymentu z naruszeniem postanowień Umowy, Zapytania ofertowego, Oferty,
 - o) 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/rozwiązaniu umowy należy poprzedzić pisemnym wezwaniem Dzierżawcy do wykonania obowiązku i/lub zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu, nie krótszego niż 14 (czternaście) dni.

§ 17. 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 dzierżawy oraz na terenie nieruchomości.

2. Wszelkie 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 Wyzierżawiającego: Justyna Badaszko tel. 453 681 777 e-mail :justyna.badaszko@gdansk.gda.pl
 - 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. Wyzierżawiający uprawniony jest do składania oświadczeń Dzierżawcy za pośrednictwem formy elektronicznej na adres e- mail _____ (format plików PDF)
6. Dzierżawca zobowiązany jest poinformować na piśmie Wyzierżawiającego o zmianach firmy, siedziby albo miejsca prowadzenia działalności nie później niż w terminie 14 dni od daty dokonania takiej zmiany. Jeżeli Dzierżawca nie poinformuje Wyzierżawiającego o zmianie dotychczasowego adresu podanego Wyzierżawiającemu, wszelką korespondencję przekazaną przez Wyzierżawiającego 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.

§ 18. Obowiązek informacyjny

1. Realizacja umowy wymaga przetwarzania danych osobowych - informacji i danych objętych wymianą w związku z niniejszą umową, które są powiązane z jakąkolwiek zidentyfikowaną lub możliwą do zidentyfikowania osobą fizyczną lub w zakresie sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, które podlegają

obowiązującym przepisom o ochronie danych osobowych. Zakres danych osobowych obejmuje dane osobowe wyłącznie niezbędne do realizacji przedmiotu Umowy.

2. Realizując obowiązek wynikający z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych i w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 119 z 2016., str. 1-88) zwanego dalej RODO, klauzula informacyjna dla Wykonawców stanowi odpowiednio Załącznik nr 4 do Umowy. Informacja na temat przetwarzania danych osobowych przez Zamawiającego do niniejszej Umowy. Wykonawca zobowiązuje się do przedstawienia Załącznika w imieniu Zamawiającego wszystkim osobom fizycznym oraz osobom fizycznym prowadzącym działalność gospodarczą, których dane zostaną wskazane w związku z realizacją niniejszej Umowy, oraz do poinformowania wszystkich osób fizycznych oraz osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą o fakcie przekazania danych osobowych Zamawiającemu przetwarzaniu danych osobowych przez Zamawiającego.
3. Każda ze Stron zobowiązuje się do zabezpieczenia danych osobowych poprzez podjęcie odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych wymaganych przepisami RODO jak też ponosi wszelką odpowiedzialność za szkody wyrządzone w związku z przetwarzaniem danych osobowych oraz za przekazanie nieprawdziwych lub błędnych danych osobowych.
4. Strony Umowy będą przestrzegać obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych dotyczących danych osobowych przetwarzanych w związku z działalnością na mocy niniejszej Umowy. Strony podejmą wszelkie uzasadnione, prawne kroki w celu ochrony danych osobowych przed niepożądanym ujawnieniem.
5. Jeśli obydwie strony przekazują dane osobowe, zapewniają, że są do tego uprawnione. Strona przekazująca dane osobowe zawiadomi osoby, których dane których dane osobowe dostarczyła, o takim przekazaniu przed ich dostarczeniem.
6. Obydwie strony Umowy mogą udostępniać dane osobowe swoim dostawcom usług, ale wyłącznie zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie danych osobowych oraz z odpowiednimi wdrożonymi zabezpieczeniami.
7. W zakresie, w jakim obydwie strony umowy przetwarzają dane osobowe w ramach niniejszej umowy, są uprawnione do przechowywania danych osobowych na czas obowiązywania niniejszej umowy oraz w okresie późniejszym, zgodnie z wymaganiami niniejszej umowy, w celu ochrony praw obu stron lub spełnienie wymogów prawa i sprawozdawczości. W zakresie w jakim strona przetwarza dane osobowe do celów odrębnych i niezależnych od niniejszej Umowy, występuje w charakterze administratora danych i przejmuje obowiązki prawne administratora danych.

8. Jeśli dane osobowe są związane z incydem naruszenia ochrony danych, strona ,w której systemie dane były przechowywane ponosi odpowiedzialność za wszelkie powiadomienia i związane z tym koszty. O ile nie jest to sprzeczne z przepisami prawa lub zakazane przez właściwy dla jednej ze stron organ regulacyjny, strona powiadamiająca dołoży racjonalnie uzasadnionych starań w celu dokonania uzgodnień z drugą stroną, by umożliwić jej wpływ na treść powiadomienia przed jego sporządzeniem.
9. Jeśli podczas wykonywania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy jedna ze stron umowy uzyska informacje o:
 - a. skardze lub zarzucie wskazującym na naruszenie obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych,
 - b. wniosku co najmniej jednej osoby ubiegającej się o dostęp do danych osobowych,
 - c. wprowadzenie do nich poprawek lub ich usunięcie,
 - d. zapytaniu lub skardze co najmniej jednej osoby w związku z przetwarzaniem danych osobowychwówczas ta Strona podejmie wszelkie uzasadnione starania w celu niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o wyżej wskazanych okolicznościach, z wyjątkiem przypadków w których jest to niedopuszczalne z mocy prawa, zakazane przez organy ścigania lub przez właściwy organ regulacyjny. Strony zapewniają sobie wzajemne, uzasadnione z handlowego punktu widzenia wsparcie w zakresie weryfikacji powyższych informacji, przygotowania odpowiedzi, wdrażania działań naprawczych i/lub współpracy w prowadzeniu wszelkich roszczeń oraz postępowań sądowych lub regulacyjnych i obrony przed takimi roszczeniami oraz postępowaniami.
10. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie odpowiednie przepisy rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 w sprawie ochrony danych osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz Ustawy z dnia 10 maja 2018 r o ochronie danych osobowych.

§ 19. 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 Korzystającego 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 Gminy Miasta Gdańska - 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 Udostępniającego jego praw oraz milczenie Udostępniającego 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.