

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”,

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 polegającej na świadczeniu usług wykonywania oraz wydruku kolorowych zdjęć w obrębie interaktywnego fotograficznego urządzenia vendingowego (dalej także jako: „automat”). Szczegółowe określenie przedmiotu dzierżawy w tym miejsce posadowienia automatu określa **Załącznik nr 1** (dalej łącznie: „Przedmiot dzierżawy”).
2. Świadczenie usług w przedmiocie dzierżawy odbywać się będzie na zasadach określonych niniejszą Umową, Zapytaniem ofertowym nr 12 z dnia 14 listopada 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 utrudniałoby zawarcie i realizację niniejszej Umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że dysponuje niezbędną dla prawidłowego świadczenia usług wykonywania oraz wydruku kolorowych zdjęć w obrębie interaktywnego

fotograficznego urządzenia vendingowego. 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 FOTO-BUDKI 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 oraz zweryfikował pozyskane dane konieczne do wykonania Umowy. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem Umowy zapoznał się ze stanem gruntu, który stanowi przedmiot dzierżawy, a w szczególności uwzględnił jego lokalizację w obrębie Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego, aktualne zagospodarowanie oraz przeznaczenie i nie zgłasza w stosunku do powyższego jakichkolwiek zastrzeżeń, przy czym Dzierżawca zapewnia, że począwszy od dnia _____ rozpocznie działalność świadczenia usług polegających na wykonywaniu oraz wydruku kolorowych zdjęć w obrębie interaktywnego fotograficznego urządzenia vendingowego.
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. Wydzierżawiający 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 świadczeniu usług wykonywania oraz wydruku kolorowych zdjęć w obrębie interaktywnego fotograficznego urządzenia vendingowego.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że Umowa zostaje zawarta przy uwzględnieniu Zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 13 kwietnia 2021 roku (nr 467/21) w sprawie (...) określenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe stanowiące zasób Gminy Miasta Gdańska, wydzierżawione na cele inne niż rolnicze.
3. W przypadku Dzierżawcy, który złożył ofertę wspólną, odpowiedzialność Dzierżawcy jest odpowiedzialnością solidarną,
4. Dzierżawca uwzględni działania pro-ekologiczne oraz czynnik społeczny w prowadzonej działalności gospodarczej.
5. 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.

6. 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 mowa tu o okleinach automatów samoobsługowych. Zabrania się umiejscowienia oznaczeń reklamowych, natomiast Dzierżawca obowiązany jest umieścić dane identyfikacyjne oraz dane umożliwiające bezpośredni kontakt przez użytkowników.
7. Dzierżawca umożliwi Wydierżawiającemu przeprowadzenie co najmniej raz w miesiącu planowanego przeglądu Przedmiotu dzierżawy oraz dokonywanie przeglądów doraźnych w każdym czasie.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia czystości, porządku i bezpieczeństwa w dzierżawionej przestrzeni.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia, że w Przedmiocie dzierżawy przestrzegany będzie całkowity zakaz spożywania alkoholu oraz palenia wyrobów tytoniowych oraz tzw. e-papierosów.
10. Oddanie części lub całości przedmiotu dzierżawy do korzystania osobom trzecim wymaga od Dzierżawcy uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego pod rygorem nieważności.
11. Przedmiot dzierżawy zostanie przekazany Dzierżawcy na podstawie Protokołu Zdawczo-Odbiorczego podpisanego przez uprawnionych przedstawicieli każdej ze Stron.
12. Dzierżawca zapewni, że godziny świadczenia usług w obrębie przedmiotu dzierżawy będą co najmniej tożsame z godzinami otwarcia Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego dla publiczności, chyba że odmiennie ustalono z Wydierżawiającym.
13. 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.

§ 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 świadczenia usług wykonywania oraz wydruku kolorowych zdjęć w obrębie interaktywnego fotograficznego urządzenia vendingowego.
2. Wydierżawiający 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. Gdański Ogród Zoologiczny nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niezawinionych przerw w dostawach energii elektrycznej, gazu, wody bieżącej lub odprowadzaniu ścieków.
9. Dzierżawca zobowiązuje do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa w zakresie przeciwdziałania pandemii koronawirusa COVID-19 oraz wszelkich wytycznych Wydierżawiającego w tym zakresie.
10. 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 świadczeniem usług wykonywania oraz wydruku kolorowych zdjęć w obrębie interaktywnego fotograficznego urządzenia vendingowego.
2. Dzierżawca w obrębie Przedmiotu dzierżawy posadowi i uruchomi fotograficzne urządzenie vendingowe.
3. Posadowiony automat będzie samoobsługowy, działający w trybie 24/7 we wszystkie dni tygodnia, a także przystosowany do umieszczenia i działania na zewnątrz poprzez odporność na warunki atmosferyczne (temperatury od -25 do 50 stopni Celsjusza, słońce, deszcz, śnieg, wiatr, itp.). Wewnętrzne monitory będą chronione osłoną odporną na bardzo mocne uderzenia (wandalooporną).
4. Automat umożliwi zwiedzającym stworzenie unikalnych foto pamiątek (zdjęć) z własnym wizerunkiem, na wybranym tle. Tła, zostaną przygotowane zgodnie ze wskazówkami Wydierżawiającego i za jego akceptacją. W automacie będą dostępne co najmniej 3 standardowe tła do wyboru zwiedzających. Poza standardowymi tłami, Dzierżawca umożliwi Wydierżawiającemu dodanie 5-6 dodatkowych opcji nawiązujących do działalności prowadzonej przez Gdański Ogród Zoologiczny.
5. Automat zapewni wydruk zdjęcia w formacie 10x15 cm w rozdzielczości 1920x1280.
6. Automat umożliwiać będzie dokonanie płatności za pomocą karty płatniczej, systemu BLIK, banknotów lub bilonu.
7. Dzierżawca zapewni dostęp do automatu za pomocą komputera lub telefonu komórkowego do następujących funkcji: wgrania dodatkowego tła, restartowania automatu, umożliwienia wykonania bezpłatnego zdjęcia, monitorowania stanu technicznego urządzenia, podglądu ilości papieru, ilości poszczególnych banknot i monet w urządzeniu, a także zestawienia w ujęciu dziennym, tygodniowym, miesięcznym lub innym ilości wykonanych zdjęć i wybranego tła.
8. Dzierżawca zapewni stałe wsparcie techniczne przez 7 dni w tygodniu w godzinach otwarcia Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego. W razie awarii automatu Dzierżawca zobowiązuje się do przywrócenia automatu do pełnej funkcjonalności w ciągu 3 dni od daty zgłoszenia awarii.

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

§ 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 Ogrodu 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 _____ zajmowanej powierzchni gruntu oraz stawki _____ zaproponowanej w Ofercie.
2. Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania **czynszu procentowego** w wymiarze ___ % (___) od uzyskanego miesięcznego przychodu z tytułu świadczenia usług wykonywania oraz wydruku kolorowych zdjęć w obrębie interaktywnego fotograficznego urządzenia vendingowego.
3. Do czynszu określonego w §7 ust 1 i 2 dolicza się podatek od towarów i usług w wysokości ustalonej na podstawie obowiązujących przepisów tj. _____.

4. 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.
5. Zastrzega się, iż stawki czynszu dzierżawy nie mogą być niższe, niż wynikające z Zarządzenia nr 467/21 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 13 kwietnia 2021 roku zmieniającego zarządzenie w sprawie określenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe stanowiące zasób Gminy Miasta Gdańska, wydierżawiane na cele inne niż rolnicze.
6. Wydierżawiający będzie wystawiał Dzierżawcy faktury z tytułu dzierżawy w następujący sposób:
 - a. faktura za czynsz dzierżawny obejmujący stałą stawkę – z terminem płatności z góry do 10-go dnia miesiąca kalendarzowego,
 - b. faktura za czynsz obejmujący stawkę procentową, płatną po miesiącu w którym dokonano odczytów z raportów i kas fiskalnych z 14 dniowym terminem płatności,
7. Dzierżawca w terminie do 5 – go dnia następującego po miesiącu w którym dokonano odczytów z kas fiskalnych (bądź innych urzędzeń fiskalnych) przekaże Wydierżawiającemu wszelkie dokumenty księgowe (tj. raporty, paragony, faktury itp.) celem udokumentowania rzeczywistego przychodu osiągniętego z tytułu prowadzonej działalności. 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.
8. Czynsz dzierżawy nie obejmuje kosztów zużytych mediów. W przypadku dostawy ich za pośrednictwem Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie ponosił koszt zużycia mediów wedle stanów podliczników w terminach i na zasadach określonych przez Wydierżawiającego.
9. Dokumenty faktur będą doręczane Dzierżawcy w formie elektronicznej (format PDF) na następujący adres _____
10. Dzierżawca niezależnie od czynszu dzierżawnego 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).
11. Strony zgodnie oświadczają, iż w przypadku zmiany stawek czynszu dzierżawy za nieruchomości gruntowe stanowiących zasób Gminy Miasta Gdańska, a określonych Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 13 kwietnia 2021 roku (nr 467/21) w sprawie (...) określenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe stanowiące zasób Gminy Miasta Gdańska, wydierżawione na cele inne niż rolnicze, bądź innym odpowiednim aktem Prezydenta Miasta Gdańska (lub innego

właściwego organu) stawki czynszu dzierżawnego ulegną wraz z rozpoczęciem kolejnego miesiąca po wejściu w życie właściwego aktu odpowiednio podwyższeniu lub obniżeniu do nowo określonych stawek. Zmiana wartości czynszu dzierżawnego z tego tytułu nie wymaga sporządzania i podpisywania aneksu do umowy.

12. Dzierżawca będzie uiszczał wszelkie płatności wynikające z Umowy na następujący numer rachunku bankowego Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego **88 1240 1268 1111 0010 3859 7339**.
13. Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
14. Czynsz za okres, krótszy niż okres całego miesiąca kalendarzowego obliczany jest proporcjonalnie do ilości dni korzystania z przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę w danym miesiącu.
15. W razie opóźnienia w uiszczeniu należności Wydierżawiającemu, przysługują bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty.
16. Wydierżawiającemu 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)
17. Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę do zapłaty zaległych kwot listem elektronicznym nadanym na adres skrzynki elektronicznej (e-mail) Dzierżawcy wskazany w treści Umowy.
18. Wpłaty dokonywane po terminie w pierwszej kolejności zaliczane będą na rekompensatę za koszty odzyskiwania należności i odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
19. 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.
20. Dzierżawca nie ma prawa do dokonywania potrąceń czynszu oraz innych wierzytelności przysługujących Wydierżawiającemu na podstawie umowy z wierzytelnościami Dzierżawcy względem Wydierżawiającego z jakiegokolwiek tytułu.

§ 8. Zabezpieczenie

1. Tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu i wszelkich pozostałych roszczeń Wydierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy mogących wynikać z realizacji niniejszej umowy, Dzierżawca wniesie **kaucję początkową** o równowartości dwóch czynszów miesięcznych (podstawowych) opłacanych z tytułu dzierżawy nieruchomości najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Dzierżawy.
2. Kaucja, o której stanowi zostanie wniesiona przez Dzierżawcę w środkach pieniężnych wpłaconych na rachunek bankowy **15 1240 1268 1111 0010 3859 7586**, którego posiadaczem jest Wydierżawiający.

3. W przypadku zaspokojenia roszczeń Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego z 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 Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego o realizacji zabezpieczenia i konieczności dokonania jego uzupełnienia.

§ 9. Uruchomienie zabezpieczenia

1. Wyzierżawiający jest uprawniony do uruchomienia złożonego przez Dzierżawcę zabezpieczenia, o którym mowa w § 8 umowy, w sytuacji, gdy zadłużenie Dzierżawcy z tytułu czynszu przekroczy kwotę 2.000 zł (słownie: dwa tysiące 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 Wyzierżawiającemu przedmiotu umowy w stanie niebudzącym zastrzeżeń Wyzierżawiającego po wcześniejszym przeprowadzeniu przez Dzierżawcę niezbędnych napraw substancji przedmiotu dzierżawy.

§ 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.
2. Suma gwarancyjna nie będzie niższa niż 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) na jedno i nie niższa niż 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100) na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
3. Franszyza redukcyjna na podstawowy zakres ubezpieczenia nie może być wyższa niż 1 000 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 Wyzierżawiającemu.
5. Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej do siedziby Wyzierżawiającego.
6. Jeżeli zakres ochrony będzie odbiegał na niekorzyść od minimalnych wymagań Wyzierżawiającego lub Dzierżawca w jakikolwiek sposób i stopniu zawartą umowę ubezpieczenia zmieni na niekorzyść Wyzierżawiającego bez jego zgody, a niezależnie od tego także wtedy, gdy świadomie wprowadzi w błąd Wyzierżawiającego co do istnienia lub warunków umowy ubezpieczenia, Wyzierżawiający 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 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 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.

§ 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

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 łącznie do 3 lat.

§ 14. 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 Wydzierżawiającego decyzji o pozostawieniu na gruncie nakładów i ulepszeń poczynionych przez Dzierżawcę i zatrzymaniu takowych nakładów przez Wydzierżawiającego, 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 Wydierżawiającego zostaną one odnotowane w protokole, o którym mowa w ust. 1. Dzierżawca zobowiązany jest do zastosowania się do zastrzeżeń zgłoszonych przez Wydierżawiającego we wskazanym przez niego terminie. Dzierżawca zobowiązany jest do uporządkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z wytycznymi Wydierżawiającego. Koszty usunięcia uszkodzeń w przedmiocie dzierżawy stwierdzone w trakcie przekazywania Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę spowodowanych przez Dzierżawcę obciążają Dzierżawcę. W przypadku nieusunięcia uszkodzeń w przedmiocie dzierżawy przez Dzierżawcę w terminie 7 (siedmiu) dni Wydierżawiający 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. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającemu Przedmiotu Umowy w stanie opisanym w § 14 Umowy, Dzierżawca zobowiązany będzie zapłacić Wydierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości 200,00 zł (słownie: dwustu złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia, aż do czasu faktycznego opuszczenia i wydania Przedmiotu Umowy Wydierżawiającemu zgodnie z postanowieniami Umowy. Ponadto, do dnia faktycznego zwrotu Przedmiotu Umowy Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich należności obciążających grunt, w tym należności publicznoprawnych Wydierżawiającego. Powyższe nie wyklucza możliwości dochodzenia przez Wydierżawiającego dalej idących roszczeń.
2. Wydierżawiający uprawniony jest do naliczenia kar umownych w przypadku zaistnienia którejkolwiek z poniższych przesłanek:
 - a) w wysokości 1000,00 zł. (słownie: jednego tysiąca złotych, 00/100) za każdy jednostkowy przypadek stwierdzenia naruszenia obowiązków dotyczących utrzymania Przedmiotu dzierżawy,
 - b) w wysokości 1000,00 zł (słownie: jednego tysiąca 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,
 - c) w wysokości 5000,00 zł (słownie: pięciu 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 Wyzierżawiającego,

- d) w wysokości 10.000,00 zł. (słownie: dziesięciu 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 Wyzierżawiającego kar umownych z Zabezpieczenia. Jeżeli kwota kar umownych przewyższy Zabezpieczenie, Dzierżawca zapłaci kwotę przewyższającą w terminie 7 dni od otrzymania stosownego wezwania do zapłaty. Wyzierżawiający poinformuje Dzierżawcę na piśmie o fakcie pomniejszenia Zabezpieczenia w związku z powstaniem obowiązku zapłaty kwoty kar umownych.
6. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy uprawnia Wyzierżawiającego 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. Wyzierżawiający 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 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 Wyzierżawiającego 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) nieprzestrzegania przez Dzierżawcę istotnych postanowień dotyczących warunków zagospodarowania i utrzymania Przedmiotu Umowy;
 - g) utrudniania przez Dzierżawcę prowadzenia działalności Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego,

- h) oddania Przedmiotu Umowy osobie trzeciej do używania w jakiegokolwiek formie, także nieodpłatnie, w tym jego podnajmu lub poddzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
- i) naruszenia przez Dzierżawcę zakazu przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na osoby trzecie,
- j) 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.

§ 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 umowy 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 Wydierżawiającego:
Wojciech Rafalski tel. 58 552 00 41 wew. 108, tel. kom. 604 576 882, e-mail: wrafalski@zoo.gda.pl,
Malwina Spandowska, tel. 58 552 00 41 wew. 140, tel. kom. 502 617 212, e-mail: mspanowska@zoo.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. Wydierżawiający uprawniony jest do składania oświadczeń Dzierżawcy za pośrednictwem formy elektronicznej na adres e-mail_____ (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.

§ 18. 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 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.

§ 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 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.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA