

Umowa Dzierżawy nr _____

zawarta dnia _____ roku w Gdańsku między:

Gminą Miasta Gdańska z siedzibą w Gdańsku, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 583-00-11-969, w imieniu której działa Gdański Ogród Zoologiczny, adres: ul. Karwieńska 3, 80-328 Gdańsk, zwaną dalej „Wydzierżawiającym” lub „Gdańskim Ogrodem Zoologicznym”, reprezentowaną przez:

1. Emilię Salach - Dyrektor Ogrodu Zoologicznego,

a

_____, zwaną(ym) dalej „Dzierżawcą” i/lub „Operatorem”,

zwanymi łącznie „Stronami”, lub „Stroną”, każda z osobna,

o następującej treści:

§ 1. Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa części nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 21 218 m², usytuowanej pomiędzy ulicami Karwieńska oraz Kościarska w Gdańsku, a obejmującej działki ewidencyjne nr 42/2, 48/11, 49/2, 50/5, obręb nr 5, dla których prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, Wydział III Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta pod numerem GD1G/00048698/0 w ramach zadania pod nazwą „PARKING OLIWA”, w zakresie szczegółowo oznaczonym na mapie stanowiącej Załącznik nr 1 do Umowy (zwanej dalej „Przedmiotem Dzierżawy”).
2. Przedmiot Dzierżawy zostaje oddany Operatorowi w dzierżawę w celu świadczenia usług parkingowych w ramach zadania pod nazwą „PARKING OLIWA” zgodnie z Regulaminem konkursu ofert na wybór operatora usług parkingowych w ramach zadania pod nazwą „Parking Oliwa” (dalej: „Regulamin konkursu”) oraz złożoną przez Operatora ofertą (dalej: „Oferta”) zawierającą koncepcję prowadzenia działalności objętej przedmiotem konkursu.
3. Regulamin konkursu oraz oferta Operatora stanowią integralną część Umowy (Załącznik nr 2).

§ 2. Oświadczenie Stron

1. Gdański Ogród Zoologiczny oświadcza, że administruje i zarządza nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi własność Gminy Miasta Gdańska, obejmującymi działki nr 42/2, 48/11, 49/2 oraz 50/5 obręb ewidencyjny nr 5, dla których prowadzona jest księga wieczysta pod numerem GD1G/00048698/0.
2. Zarządzeniem Prezydent Miasta Gdańska nr 2142/23 z dnia 23 listopada 2023 roku wyrażono zgodę na oddanie nieruchomości o której mowa w ust. 1 w dzierżawę, zaś wybór Dzierżawcy nastąpił w trybie przeprowadzonego konkursu ofert.
3. Operator oświadcza, że posiada wiedzę, doświadczenie oraz kwalifikacje niezbędne dla prawidłowego prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie świadczenia usług parkingowych, jak również że dysponuje zapleczem osobowym, rzeczowym,

technicznym, finansowym oraz organizacyjnym koniecznym dla prowadzenia działalności gospodarczej na warunkach określonych w Umowie oraz Regulaminie konkursu i złożonej Ofercie.

4. Operator zapewnia, że przed złożeniem Oferty zapoznał się z wszelką dokumentacją dotyczącą konkursu ofert na wybór operatora usług parkingowych w ramach zadania pod nazwą „PARKING OLIWA” 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 gospodarczej objętej przedmiotem konkursu oraz zweryfikował pozyskane dane z perspektywy prawidłowego wykonania Umowy.
5. Operator zapewnia, że znany jest mu fakt, iż treść Umowy dzierżawy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość czynszu dzierżawnego, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 Ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 2176 z późn. zm.).

§ 3. Warunki Dzierżawy

1. Wyzierzawiający oddaje, a Operator bierze w dzierżawę Przedmiot Dzierżawy w sposób i na warunkach określonych przez Wyzierzawiającego w Regulaminie konkursu, Ofercie Operatora oraz zgodnie z niniejszą Umową.
2. W przypadku Operatora, który złożył ofertę wspólną odpowiedzialność Operatora jest odpowiedzialnością solidarną.
3. Operator potwierdza, że zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Dzierżawy i nie wnosi zastrzeżeń w tym zakresie, akceptując go jednocześnie jako pozwalający na zagospodarowanie przestrzeni oraz na rozpoczęcie działalności parkingowej na zasadach określonych w Regulaminie Konkursu.
4. Przedmiot Dzierżawy zostanie przekazany Operatorowi na podstawie podpisanego przez uprawnionych przedstawicieli każdej ze Stron, Protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 4. Prawa i obowiązki Operatora w zakresie zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy

1. Operator oświadcza i zapewnia, że nie później niż do dnia _____ zagospodaruje Przedmiot Dzierżawy w sposób pozwalający na świadczenie usług parkingowych na zasadach określonych w Regulaminie konkursu oraz z uwzględnieniem koncepcji zaprezentowanej w złożonej Ofercie. Potwierdza, że pokryje wszelkie wynikające z tego tytułu koszty, uzyska wymagane przepisami prawa decyzje, uzgodnienia i zezwolenia właściwych organów administracji publicznej. Nadto zapewnia, że wykorzystane do tego celu materiały, sprzęty i urządzenia będą spełniać wymogi prawa krajowego i prawa Unii Europejskiej dla poszczególnych elementów (w szczególności w zakresie wymogów przeciwpożarowych, w tym odporności na ogień oraz wymogów estetycznych, funkcjonalnych i technicznych).

2. Operator oświadcza, że w trakcie przystosowania przestrzeni objętej konkursem do potrzeb prowadzenia w niej działalności gospodarczej na zasadach określonych Regulaminem konkursu zabezpieczy teren Przedmiotu Dzierżawy, w tym w szczególności poczynione w jego obrębie nasadzenia drzewostanu.
3. Po upływie okresu pięciu lat liczonych od dnia zawarcia Umowy dzierżawy, Wydierżawiający nabędzie nieodpłatnie własność zainstalowanych przez Operatora w obrębie Przedmiotu Dzierżawy urządzeń infrastruktury technicznej oraz pozostałych elementów małej architektury i zieleni.
4. W przypadku korzystania ze zlokalizowanych w obrębie Przedmiotu Dzierżawy instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, (zwanymi dalej „Instalacjami”) Operator zobowiązuje się do użytkowania ich 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 uprzednią zgodą Wydierżawiającego.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo żądania dokonania zmian w zakresie zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy na wypadek uzasadnionej potrzeby zmian organizacji ruchu, rozmieszczenia miejsc postojowych, czy lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej parkingu lub/i dostosowania funkcjonalności urządzeń. W takiej sytuacji Operator nie może żądać zwrotu kosztów dokonywanych zmian.
6. Operator nie może zmieniać przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
7. Rozpoczęcie działalności gospodarczej przez Operatora w obrębie Przedmiotu Dzierżawy, w postaci świadczenia usług parkingowych na zasadach określonych Umową oraz Regulaminem Konkursu i złożoną Ofertą nastąpi najpóźniej w dniu

§ 5. Prawa i obowiązki Operatora w zakresie świadczenia usług parkingowych

1. Operator zobowiązuje się do prowadzenia działalności gospodarczej obejmującej świadczenie usług parkingowych w obrębie Przedmiotu Dzierżawy z należytą starannością przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru tej działalności, w sposób odpowiadający najwyższym standardom technicznym i branżowym, zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w tym również o charakterze administracyjno-porządkowym, z zachowaniem przepisów i zasad bezpieczeństwa, przepisów p.poż. oraz na warunkach określonych w Regulaminie konkursu, niniejszej Umowie oraz zaprezentowanej w Ofercie koncepcji prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w obrębie Przedmiotu dzierżawy nie może zakłócać funkcjonowania działalności Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego.
3. Operatorowi zostaje przyznana wyłączność na prowadzenie działalności parkingowej w obrębie Przedmiotu Dzierżawy. Przez wyłączność na prowadzenie działalności, o której mowa w zdaniu poprzedzającym rozumie się: wszyscy użytkownicy Parkingu Oliwa

posadowionego w obrębie Przedmiotu Dzierżawy będą zobowiązani do dokonywania opłat za parkowanie u Operatora.

4. Operator zobowiązany jest do:
 - 1) wykorzystywania Przedmiotu dzierżawy wyłącznie w celu świadczenia usług parkingowych o ile Regulamin konkursu lub Umowa nie stanowią inaczej;
 - 2) wykorzystania dla potrzeby prowadzonej działalności objętej przedmiotem konkursu całej powierzchni dzierżawy w zakresie umożliwiającym świadczenie tego rodzaju usług;
 - 3) utrzymania Przedmiotu dzierżawy przez cały okres trwania Umowy w stanie umożliwiającym świadczenie usług parkingowych na zasadach określonych Regulaminem konkursu;
 - 4) zapewnienia świadczenia usług parkingowych w obrębie Przedmiotu dzierżawy całodobowo;
 - 5) wyposażenia przedmiotu dzierżawy w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiające zarządzanie parkingiem w sposób zdalny i zautomatyzowany za pośrednictwem systemu parkingowego, jak również dostarczenie, zainstalowanie, skonfigurowanie oraz uruchomienie systemu parkingowego;
 - 6) zapewnienia przeszkolonego personelu do obsługi użytkowników w ilości niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania Parkingu Oliwa;
 - 7) wyposażenia personelu w jednolite umundurowanie oraz identyfikatory z oznaczeniem Operatora;
 - 8) dostosowania działalności prowadzonej w przedmiocie dzierżawy do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - 9) określenia zasad organizacji ruchu w obrębie Parkingu Oliwa, w tym zapewnienie właściwych oznaczeń usprawniających komunikację;
 - 10) zapewnienia zachowania płynności ruchu w obrębie Parkingu Oliwa oraz w bezpośrednim otoczeniu;
 - 11) zapewnienia czystości, porządku i bezpieczeństwa w dzierżawionej przestrzeni oraz obszarach przyległych;
 - 12) zapewnienia bezpłatnych miejsc postojowych dla rowerów, motorowerów i hulajnóg,
 - 13) zapewnienia miejsc dla potrzeb czasowego postoju komunikacji zbiorowej;
 - 14) pobierania opłat za parkowanie,
 - 15) ewidencjonowania pobranych opłat za parkowanie,
 - 16) zapewnienia możliwości ponoszenia opłat za świadczone usługi także w formie elektronicznej (przelew, karta bankomatowa/kredytowa, blik itp.),
 - 17) zapewnienia możliwości ponoszenia opłat za świadczone usługi także poprzez dedykowane systemy informatyczne typu aplikacja telefoniczna, QR kod, bądź inne o tożsamym przeznaczeniu.
 - 18) wykonania pozostałych obowiązków wynikających z postanowień Regulaminu konkursu, w tym w szczególności o których mowa w § 3- 4 tegoż Regulaminu konkursu.
5. Operator opracuje Regulamin Parkingu Oliwa oraz Cennik Usług. Ich treść podlega akceptacji ze strony Wydierżawiającego.

6. Operator zapewni, iż wszelkie komunikaty dotyczące świadczenia usług parkingowych, w tym w szczególności wynikające z należnych opłat parkingowych będą sformułowane w sposób czytelny oraz przejrzysty. Operator posadowi we własnym zakresie tablice informacyjne zawierające co najmniej Regulamin Parkingu Oliwa (obejmujący zasady świadczenia usług parkingowych w obrębie przedmiotu dzierżawy) oraz Cennik Usług, a także wszelkich innych opłat oraz należności pobieranych od użytkowników parkingu. Istotne informacje dotyczące świadczenia usług, w tym w szczególności dane kontaktowe Operatora oraz wysokość należnych opłat zostaną uwidocznione także na urządzeniach przeznaczonych do ich pobierania.
7. Z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa w tym w szczególności wynikających ze świadczenia usług na rzecz konsumentów, Operator opracuje i wdroży procedurę reklamacyjną.
8. Wszelkie informacje dotyczące świadczenia usług przez Operatora w obrębie przedmiotu dzierżawy, w tym Regulamin Parkingu Oliwa, Cennik usług, zasady procedury reklamacyjnej, zasady ochrony oraz utrzymania zieleni, a także dane kontaktowe będą umiejscowione także na stronie internetowej Operatora. Za jej pośrednictwem Operator będzie na bieżąco informował użytkowników również o istotnych kwestiach dotyczących świadczonych usług w obrębie przedmiotu dzierżawy np. zmiana taryfikatora, wprowadzenie obostrzeń sanitarnych, czy zamknięcie parkingu w wyniku zdarzeń siły wyższej.
9. Operator zapewni użytkownikom Parkingu Oliwa wsparcie techniczne, pomoc oraz możliwość niezwłocznego uzyskania informacji na temat funkcjonowania posadowionych urządzeń obsługi parkingu (parkometry itp.).
10. Operator zobowiązuje się do przestrzegania zasad BHP i ppoż. w obrębie Przedmiotu Dzierżawy oraz ponosi odpowiedzialność za ewentualne wykroczenia w tym zakresie, jak również zobowiązuje się do udostępniania Wydierżawiającemu wyników ewentualnych kontroli ppoż. oraz Inspekcji Pracy, a także innych organów uprawnionych do przeprowadzania kontroli.
11. Operator ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia powstałe z jego winy w Przedmiocie Dzierżawy i w takim przypadku ma obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego nie później niż do 7 dni od momentu ujawnienia uszkodzeń. Przed rozpoczęciem prac mających na celu przywrócenie stanu pierwotnego Operator zobowiązany jest uzgodnić zakres prac i sposób ich wykonania z Wydierżawiającym.
12. Operator zobowiązany jest we własnym zakresie do zawarcia umów z dostawcami wody, energii elektrycznej bądź innych potrzebnych do świadczenia usług mediów.
13. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności wobec Operatora, jeżeli świadczenie usług parkingowych nie jest możliwe ze względu na awarie urządzeń przesyłowych niespowodowane przez Wydierżawiającego lub przerwy w dostawie energii elektrycznej.
14. Operator 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 Operator jest zobowiązany we własnym zakresie do wywozu nieczystości powstałych w związku z prowadzoną działalnością. Niedopuszczalne jest wynoszenie bądź wylanie odpadów do pojemników - zbiorników na odpady przeznaczone do ogólnego użytku. Wyzierżawiający udostępni przestrzeń niezbędną do umieszczenia pojemników na odpady.

15. Operator niezwłocznie po przekazaniu mu przedmiotu dzierżawy nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia przekazania zapewni odbiór wytworzonych w ramach prowadzonej działalności, odpadów, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 13 września 1996 r. utrzymania czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519, z 2023 r. późn. zm.) oraz Uchwałą nr XVII/423/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2019 roku w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdańska oraz innymi aktami prawnym regulującymi zagospodarowanie odpadów.
16. Operator będzie gromadził wytworzone odpady jedynie w miejscach do tego przeznaczonych. Miejsca te ustalone zostaną z Wyzierżawiającym. Dodatkowo, Operator będzie ponosił koszt związany z ich odbiorem i zagospodarowaniem, a także zapewni utrzymanie czystości oraz porządku w miejscu ich składowania. Ponadto, Operator będzie zapobiegał wysypywaniu lub wylaniu odpadów z pojemników na odpady. W przypadku wysypania lub wylania odpadów, Operator niezwłocznie je uprzątnie oraz usunie skutki wysypania lub wylania odpadów. Operator podejmie działania zmierzające do bieżącego usuwania gryzoni i insektów.
17. Operator zapewni, w razie potrzeby częstsze odbiory wytworzonych w ramach prowadzonej działalności odpadów, jeżeli wynika to z konieczności ograniczenia powstawania nieprzyjemnych zapachów będących skutkiem rozkładu odpadów.
18. Zabrania się Operatorowi bez uzyskania uprzedniej zgody Wyzierżawiającego, a jeśli to konieczne pisemnej zgody również odpowiednich organów administracji publicznej, umieszczania jakichkolwiek reklam, szyldów bądź oznaczeń Operatora w przedmiocie dzierżawy. Powyższy zakaz nie obejmuje konieczności posadowienia tablic informacyjnych oraz umieszczenia na urządzeniach pobierających opłaty danych dotyczących zasad świadczenia usług parkingowych o których mowa w Umowie oraz Regulaminie Konkursu.
19. Operator zobowiązany jest do wykonania oraz posadowienia na własny koszt max 3 tablic informacyjnych dotyczących funkcjonowania Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego oraz dzielnicy Oliwa (plany sytuacyjne wraz z oznaczeniem pobliskich atrakcji turystycznych). Treść tablic zostanie zredagowana przez Organizatora konkursu;
20. Wysokość opłaty parkingowej oraz wszelkich innych należności pobieranych od użytkowników Parkingu Oliwa przez Operatora podlegają akceptacji ze strony Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego.
21. Gdański Ogród Zoologiczny nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Operatora za wyposażenie bądź pozostały majątek Operatora znajdujący się w przedmiocie dzierżawy. Zabezpieczenie tego wyposażenia i majątku przed kradzieżą

i włamaniem oraz ubezpieczenie wyposażenia bądź majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Operatorze i jego obciążają koszty z tym związane.

22. W obrębie Przedmiotu Dzierżawy zakazuje się prowadzenia jakiejkolwiek działalności usługowo-handlowo-gastronomicznej. Zakaz ten nie dotyczy Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego.
23. Operator obowiązany jest do ponoszenia ciężaru publicznoprawnego w postaci obowiązku zapłaty podatku od nieruchomości od przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymogami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70). Wszelkie czynności konieczne do określenia tegoż obowiązku podatkowego obciążają Operatora. Operator obowiązany jest w każdym roku trwania dzierżawy do przedłożenia Gdańskiemu Ogrodowi Zoologicznemu decyzji ustalającej kwotę podatku od nieruchomości dla dzierżawionej przestrzeni wraz z dowodem/dowodami uiszczenia płatności z tego tytułu.
24. Operator nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego, pod rygorem nieważności, oddać Przedmiotu Dzierżawy w całości lub jej części osobie trzeciej do używania, w poddzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania.
25. Odpowiedzialność Wyzierżawiającego za wady Przedmiotu Dzierżawy ogranicza się do rzeczywistej szkody poniesionej przez Operatora i nie obejmuje utraconych korzyści, w szczególności wynikających z prowadzenia działalności gospodarczej objętej przedmiotem konkursu.

§ 6. Utrzymanie, konserwacja, serwis, zmiany i ulepszenia Przedmiotu Dzierżawy

1. Utrzymanie porządku oraz czystości w obrębie Przedmiotu Dzierżawy, w tym zbieranie i usuwanie śmieci, odśnieżanie, usuwanie chwastów, odśnieżanie parkingu i uszorstnianie jego nawierzchni w ramach utrzymania zimowego, zatrudnienie personelu do obsługi parkingu oraz ochrona osób i mienia w zakresie prowadzonej działalności obciąża Operatora i odbywa się na jego wyłączny koszt.
2. Operator zobowiązuje się do zapewnienia na własny koszt stałej i kompleksowej konserwacji oraz obsługi serwisowej zainstalowanych w obrębie Przedmiotu Dzierżawy urządzeń infrastruktury technicznej oraz systemu parkingowego w sposób gwarantujący utrzymanie ich w prawidłowym stanie technicznym i zachowanie ciągłości ich funkcjonowania zgodnie z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem następujących warunków:
 - 1) serwisowanie urządzeń infrastruktury technicznej powinno odbywać się bez uszczerbku dla ciągłości funkcjonowania parkingu oraz pobierania opłat od użytkowników parkingu,
 - 2) konserwacja i serwisowanie wszelkich urządzeń oraz systemu parkingowego powinno odbywać się zgodnie z procedurą i zaleceniami producenta,
 - 3) przebieg wszelkich prac serwisowych oraz konserwacyjnych powinien zostać udokumentowany w formie sporządzonego na tę okazję protokołu,
3. Wykonywanie napraw lub remontów elementów usytuowanych w obrębie Przedmiotu Dzierżawy oraz wymiana wyeksploatowanych urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie taka konieczność wynikała z bieżącego korzystania przez Operatora z Przedmiotu

Dzierżawy obciąża wyłącznie Operatora i wymaga wcześniejszego uzgodnienia z Wydierżawiającym.

4. Wszelkie awarie urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze decydującym dla prawidłowej i niezakłóconej obsługi parkingu powinny zostać usunięte przez Operatora w czasie nie dłuższym niż 24 godziny. W przypadku awarii trwającej dłużej niż 24 godziny, Operator zobowiązuje się zainstalować niezwłocznie urządzenie zastępcze o tożsamy parametrach technicznych, które bez przeszkód współpracować będzie z pozostałymi urządzeniami systemu parkingowego. Jeżeli z przyczyn niezależnych od Operatora nie może być prowadzona ewidencja obrotu i kwot podatku należnego przy zastosowaniu kasy rejestrującej, Operator zobowiązuje się ewidencjonować obroty i kwoty podatku należnego przy zastosowaniu rezerwowej kasy rejestrującej.
5. Operator zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wydierżawiającego o wszelkich istniejących wadach i awariach Przedmiotu Dzierżawy, jak również o okolicznościach grożących ich pojawieniem w przyszłości, niezależnie od przyczyny ich powstania lub źródła groźby ich powstania, oraz do niezwłocznego zabezpieczenia awarii przed dalszymi uszkodzeniami, a także do dokumentowania ujawnionych wad i awarii oraz okoliczności związanych z ich powstaniem. Informacja o awarii powinna obejmować wstępną diagnozę, identyfikację urządzenia lub oprogramowania, w którym występuje problem, a także wykluczenie przyczyny problemów wynikających z dostawy usług przez strony trzecie (np. brak koniecznych mediów jak energia elektryczna czy nieprawidłowe działanie systemów innych dostawców).
6. Operator zobowiązany jest wykonywania na własny koszt bieżących napraw elementów usytuowanych w obrębie Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności w zakresie nawierzchni parkingu, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzenia oraz oznakowania pionowego i poziomego,
7. Wszelkie ulepszenia i adaptacje Przedmiotu Dzierżawy mogą być dokonywane przez Operatora na jego koszt i ryzyko bez prawa dochodzenia od Wydierżawiającego roszczeń z tytułu poniesionych kosztów i wydatków, w szczególności z tytułu jakichkolwiek nakładów poczynionych w Przedmiocie Dzierżawy, a także z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) informowanie Wydierżawiającego o zakresie planowanych zmian w Przedmiocie Dzierżawy i uzyskanie od niego pisemnej zgody na wykonanie planowanych prac,
 - 2) uzyskanie odpowiednich zgód, pozwoleń, uzgodnień itp. od właściwych organów administracji publicznej, służb lub innych podmiotów,
 - 3) zapewnienie otrzymania rękojmi lub gwarancji na Przedmiot Dzierżawy albo zapewnienie rękojmi lub gwarancji w zakresie wprowadzanych zmian (o ile dotyczy).
8. Operator umożliwi Wydierżawiającemu przeprowadzenie co najmniej dwa razy w roku kalendarzowym planowanych przeglądów Przedmiotu Dzierżawy. W przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzednim Operator i Wydierżawiający sporządzą odpowiednio protokół przeglądu.

9. Operator umożliwi Gdańskiemu Ogrodowi Zoologicznemu przeprowadzenie przeglądów doraźnych i działań serwisowych, w każdym czasie, w uzgodnieniu z Operatorem.
10. Operator zobowiązuje się do zastosowania się do wniosków pokontrolnych Wydzierżawiającego 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 na rzecz Wydzierżawiającego miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości:
 - a. _____ % od otrzymanego miesięcznie przychodu ze świadczenia usług parkingowych w obrębie Przedmiotu Dzierżawy (czynsz zmienny, procentowy), przy czym nie mniej niż:
 - b. _____ złotych (słownie: _____) (czynsz stały, minimalny)z zastrzeżeniem ustępu 2 poniżej.
2. W związku z koniecznością poczynienia przez Operatora nakładów ze środków własnych w obrębie Przedmiotu dzierżawy, za okres liczony od dnia zawarcia Umowy dzierżawy do dnia faktycznego rozpoczęcia działalności gospodarczej w postaci świadczenia usług parkingowych w obrębie Przedmiotu Dzierżawy, lecz nie dłużej niż przez 6 (sześć) miesięcy, Operator będzie uiszczał na rzecz Wydzierżawiającego czynsz w wysokości 50% wartości czynsz minimalnego o którym mowa w § 7 ust 1b Umowy.
3. Wydzierżawiający będzie wystawiał Operatorowi faktury z tytułu Dzierżawy w następujący sposób:
 - a. faktura za czynsz Dzierżawy obejmujący odpowiednio czynsz procentowy lub czynsz stały, płatny po miesiącu w którym dokonano odczytów z raportów i kas fiskalnych z 14 dniowym terminem płatności,
 - b. należności za okres _____ roku zostanie rozliczone w miesiącu _____ 2024 roku.
4. Operator w terminie do 5. dnia następującego po miesiącu w którym dokonano odczytów z kas fiskalnych (bądź innych urządzeń fiskalnych) przekaże Wydzierżawiającemu wszelkie dokumenty księgowe (tj. raporty, paragony, faktury itp.) celem udokumentowania rzeczywistego przychodu osiągniętego z tytułu pobieranych świadczeń z tytułu usług parkingowych w obrębie Przedmiotu Dzierżawy (w tym opłaty parkingowe za bilety, opłaty dodatkowe, abonamenty). Wydzierżawiający zastrzega sobie uprawnienie do przeprowadzenia audytu dokumentacji Operatora na podstawie, której ustalany jest przychód Operatora z Przedmiotu Dzierżawy, zarówno samodzielnie jak również przez podmiot profesjonalnie wykonujący usługi audytorskie. Wydzierżawiający zastrzega uprawnienia do określania formy oraz sposobu przekazywania danych, w tym w szczególności ich porządkowania czy grupowania.
5. Operator niezależnie od czynszu Dzierżawy zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości należnego z tytułu Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z przepisami

obowiązującej ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych ((t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.), zgodnie z treścią §5 ust. 23 Umowy

6. Kwoty, o których stanowi ust. 1 lit b) i 2 powyżej podlegają 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 2,5%. Powyższa waloryzacja nie wymaga zmiany umowy w formie pisemnej. Pierwsza waloryzacja nastąpi w lutym 2024 roku. Dodatkowo kwoty o których mowa w ust. 1 lit b) oraz w ust. 2 powyżej, nie mogą być niższe, niż stawki obowiązujące w czasie trwania Umowy za dzierżawę powierzchni usługowej (parkingowej) określone wedle stosownych zarządzeń Prezydenta Miasta Gdańska.
7. Operator będzie uiszczwał wszelkie płatności wynikające z Umowy na następujący numer rachunku bankowego Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego 88 1240 1268 1111 0010 3859 7339.
8. Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
9. Czynsz za okres krótszy niż okres całego miesiąca kalendarzowego obliczany jest proporcjonalnie do ilości dni korzystania z Przedmiotu Dzierżawy przez Operatora w danym miesiącu.
10. W przypadku zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług wysokość opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany Umowy.
11. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności Wydierżawiającemu przysługują bez wezwania odsetki ustawowe za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty.
12. Wydierżawiający wezwie Operatora do zapłaty zaległych kwot należnych listem elektronicznym nadanym na adres skrzynki elektronicznej (e-mail) Operatora wskazany w treści Umowy.
13. Operator 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 i wszelkich pozostałych roszczeń Wydierżawiającego w stosunku do Operatora, mogących wynikać z realizacji niniejszej umowy, Operator wniesie kaucję zabezpieczającą w łącznej kwocie 500 000 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100) w następujących terminach i kwotach:
 - a. najpóźniej na 3 (trzy) dni przed zawarciem Umowy dzierżawy w kwocie 400 000 zł. (słownie: czterysta tysięcy złotych 00/100);

- b. nie później niż na 3 (trzy) dni przed rozpoczęciem świadczenia usług parkingowych w Przedmiocie Dzierżawy, w kwocie 100 000 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100);
- c. nie później niż w terminie 14 (czternaście) dni licząc od dnia podpisania Umowy dzierżawy:
 - 1) złoży akt notarialny sporządzony na swój koszt, w którym podda się dobrowolnej egzekucji w przypadku niewywiązywania się wobec Wydierżawiającego ze zobowiązań finansowych, wynikających z umowy (art. 777 §1 pkt 5 k.p.c.), do kwoty stanowiącej co najmniej równowartość kaucji zabezpieczającej, tj. łącznie do kwoty 500 000 zł. (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100);
 - 2) 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.).
- 2. Kaucja, o której stanowi ust. 1 lit a) lub lit. b) może zostać wniesiona według wyboru Operatora:
 - a) w środkach pieniężnych wpłaconych na rachunek bankowy 15 1240 1268 1111 0010 3859 7586, którego posiadaczem jest Wydierżawiający, albo
 - b) w postaci gwarancji bankowej udzielonej przez bank krajowy lub gwarancji ubezpieczeniowej udzielonej przez krajowy zakład ubezpieczeń w wysokości 500 000 zł. (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100), której ważność jest dłuższa o co najmniej 60 dni kalendarzowych od terminu obowiązywania umowy Dzierżawy, przy czym gwarancja taka będzie nieodwołalna, bezwarunkowa i płatna na pierwsze żądanie Wydierżawiającego.
- 3. W przypadku, gdy termin ważności gwarancji złożonej przez Operatora będzie niewystarczający Operator zobowiązuje się odpowiednio wydłużyć jej ważność lub złożyć nową gwarancję, jednakże nie później niż na 30 dni przed upływem ważności gwarancji. Jeżeli Operator nie wykona obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim Wydierżawiający jest uprawniony do skorzystania z gwarancji dotychczasowej i zaliczenia wypłaconych środków na kaucję pieniężną.
- 4. W przypadku złożenia gwarancji o której mowa w ust. 2 lit b), kaucje wniesione w formie pieniężnej zostaną zwrócone Operatorowi w terminie do 30 dni kalendarzowych.
- 5. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 lit. c), należy ustanowić z terminem wykonalności do dnia, w którym upływa 240 dni od daty zakończenia obowiązywania Umowy dzierżawy.
- 6. W przypadku wydłużenia Umowy dzierżawy wysokość zabezpieczeń zostanie ustalona przez Wydierżawiającego.
- 7. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 lit. c) mogą zostać ustanowione jednym aktem notarialnym.
- 8. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy następuje po złożeniu zabezpieczeń, o których mowa w ust. 1 lit a) oraz ust. 1 lit c) Umowy.

9. W przypadku zaspokojenia roszczeń Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego z jakiegokolwiek zabezpieczenia, o którym mowa w tym paragrafie, Operator 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.
10. W celu realizacji uprawnień wynikających z zabezpieczeń ustanowionych w postaci aktu notarialnego, Wyzierżawiający wezwie Operatora do dobrowolnego spełnienia świadczenia w terminie nie dłuższym niż 10 dni od dnia otrzymania wezwania.

§ 9. Uruchomienie zabezpieczenia

1. Wyzierżawiający jest uprawniony do uruchomienia złożonych przez Operatora zabezpieczeń, o których mowa w § 8 Umowy dzierżawy, w sytuacji, gdy zadłużenie Operatora z tytułu czynszu przekroczy kwotę 20 000 zł. (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych 00/100) i będzie z nich pokrywał swe roszczenia z tytułu niezapłaconego czynszu oraz innych należności wynikających z Umowy, a także poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania przedmiotu Dzierżawy.
2. W przypadku, gdy nie zajądą okoliczności, o których mowa w ust. 1 uzasadniające uruchomienie zabezpieczeń, kaucja zostanie zwrócona Operatorowi w ciągu 14 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej umowy i zwrócenia przez Operatora Wyzierżawiającemu przedmiotu umowy w stanie niebudzącym zastrzeżeń Wyzierżawiającego po wcześniejszym przeprowadzeniu przez Operatora niezbędnych napraw substancji przedmiotu Dzierżawy.

§ 10. Ubezpieczenie

1. Operator 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:
 1. powstałe w Przedmiocie Dzierżawy – limit 1 000 000,00 zł. (słownie: jeden milion złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 2. powstałe z tytułu czystych strat finansowych 1 000 000,00 zł. (słownie: jeden milion złotych 00/100) limit na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia,
 3. spowodowane przez podwykonawców,
 4. powstałe z winy umyślnej pracowników Operatora.
2. Franszyza redukcyjna na podstawowy zakres ubezpieczenia nie może być wyższa niż 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100).

3. Ewentualne ograniczenia ochrony ubezpieczeniowej (w tym franszyzy lub udziały własne) w zawartych przez Operatora polisach nie zwalniają go z odpowiedzialności za szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu.
4. Operator zobowiązany jest dostarczyć polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej do siedziby Wydzierżawiającego w kopii notarialnie potwierdzonej za zgodność z oryginałem za potwierdzeniem odbioru, najpóźniej przed podpisaniem niniejszej Umowy oraz utrzymać ważność ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy.
5. Jeżeli zakres ochrony będzie odbiegał na niekorzyść od minimalnych wymagań Wydzierżawiającego lub Operator w jakikolwiek sposób i stopniu zawartą umowę ubezpieczenia zmieni na niekorzyść Wydzierżawiającego bez jego zgody, a niezależnie od tego także wtedy, gdy świadomie wprowadzi w błąd Wydzierżawiającego co do istnienia lub warunków umowy ubezpieczenia, Wydzierżawiający ma prawo, ale nie obowiązek, samodzielnie zawrzeć stosowną umowę ubezpieczenia i obciążyć Operatora zapłaconą przez siebie składką, wzywając go do zapłaty lub dokonując potrącenia wraz z należnymi odsetkami z zabezpieczenia, o którym stanowi § 8 Umowy.
6. W przypadku upływu ważności umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy, Operator 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.
7. Wydzierżawiający w przypadku niespełnienia przez Operatora obowiązków, o których stanowi ust. 1 i/lub ust. 6 zastrzega sobie prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
8. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome Operatora, znajdujące się w przedmiocie Dzierżawy, w szczególności za szkody powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania, kradzieży, czy innych zdarzeń losowych.

§ 11. Cesja

Operator 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 ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie niniejszej Umowy spowodowane siłą wyższą. Dla potrzeb niniejszej Umowy siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, o charakterze zewnętrznym, niezależnym od Stron, któremu nie

można zapobiec, a które utrudniają lub całkowicie lub częściowo uniemożliwiają wykonanie niniejszej Umowy. Strona powołująca się na działanie siły wyższej niezwłocznie zawiadomi na piśmie drugą Stronę o wystąpieniu siły wyższej.

§ 13. Okres obowiązywania umowy

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania przez Strony.
2. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony 5 lat tj. od _____ do dnia _____.

§ 14. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy

1. W przypadku rozwiązania bądź wygaśnięcia niniejszej Umowy lub upływu terminu wypowiedzenia umowy Operator będzie zobowiązany do wydania Przedmiotu Dzierżawy w terminie 7 (siedem) dni od daty rozwiązania bądź wygaśnięcia niniejszej 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 oraz w stanie zdatnym do dalszego wykorzystywania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.
2. W przypadku jakichkolwiek zastrzeżeń Wydierżawiającego zostaną one odnotowane w protokole zdawczo-odbiorczym. Operator zobowiązany jest do zastosowania się do zastrzeżeń zgłoszonych przez Wydierżawiającego we wskazanym przez niego terminie. Operator zobowiązany jest do uporządkowania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z wytycznymi Wydierżawiającego. Koszty usunięcia uszkodzeń w Przedmiocie Dzierżawy stwierdzone w trakcie przekazywania Wydierżawiającego przez Operatora spowodowanych przez Operatora, obciążają Operatora. W przypadku nieusunięcia uszkodzeń w Przedmiocie Dzierżawy przez Operatora w terminie 7 dni Wydierżawiający uprawniony będzie, bez konieczności wyznaczania Operatorowi dodatkowego terminu, do ich usunięcia na koszt i ryzyko Operatora lub do pokrycia kosztu ich usunięcia z kwoty kaucji.
3. W przypadku opóźnienia Operatora w zwrocie Przedmiotu dzierżawy przekraczającego termin 7 dni od daty rozwiązania bądź wygaśnięcia Umowy lub upływu terminu wypowiedzenia umowy Wydierżawiający nabeędzie prawo do żądania od Operatora zapłaty kary umownej w wysokości 30% kwoty ostatniego miesięcznego czynszu Dzierżawy za każdy dzień opóźnienia w zwrocie. Operator zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni od daty otrzymania od Wydierżawiającego stosownej noty księgowej. Wydierżawiający uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonej w Umowie kary umownej na zasadach ogólnych ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
4. Wydierżawiający uprawniony jest do usunięcia, utylizacji lub podjęcia innych koniecznych działań, co do rzeczy pozostawionych przez Operatora w obrębie

Przedmiotu Dzierżawy po jego zakończeniu, na ryzyko i koszt Operatora, a Operator nie będzie z tego tytułu dochodził jakichkolwiek roszczeń wobec Wydierżawiającego.

§ 15. Kary umowne

1. Wydierżawiający uprawniony jest do naliczenia kar umownych w przypadku zaistnienia którejkolwiek z poniższych okoliczności:
 - a. 1 000 zł. (słownie: tysiąc złotych, 00/100) za każdy dzień zwłoki co do terminu o którym mowa w § 4 ust 1 Umowy, w przystosowaniu Przedmiotu dzierżawy do świadczenia usług parkingowych na zasadach określonych Umową, Regulaminem Konkursu oraz Ofertą,
 - b. 1 000 zł. (słownie: tysiąc złotych, 00/100) za każdy dzień zwłoki co do terminu o którym mowa w § 4 ust 7 Umowy w rozpoczęciu przez Operatora w obrębie Przedmiotu dzierżawy świadczenia usług parkingowych na zasadach określonych Umową, Regulaminem Konkursu oraz Ofertą,
 - c. 1 000 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niestosowania się Operatora lub osób od niego zależnych (pracowników, zleceniobiorców itd.) do obowiązujących w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym lub w Przedmiocie Dzierżawy regulaminów, zasad bezpieczeństwa lub przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, przepisów BHP.
 - d. 500 zł. (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek naruszenia zasad utrzymania porządku oraz czystości w obrębie Przedmiotu Dzierżawy na zasadach określonych Umową, w tym w szczególności z tytułu stwierdzenia zalegania śmieci, braku odśnieżenia, braku koszenia itp.
 - e. 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy 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;
 - f. 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek nieprzestrzegania zakazu umieszczania reklam, szyldów oraz oznaczeń Operatora w obrębie Przedmiotu Dzierżawy bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego;
 - g. 1 000 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu raportu fiskalnego za dany miesiąc lub innych wiarygodnych dokumentów księgowych pozwalających określić uzyskany przez Operatora przychód;
 - h. 1 000 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień, trwania umowy Dzierżawy, w którym wystąpiła zawiniona przerwa w świadczeniu usług parkingowych przez Operatora;
 - i. 1 000 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień korzystania przez Operatora z przedmiotu Dzierżawy w sposób niezgodny z Umową i/lub Regulaminem konkursu.

- j. 1 000 zł. (słownie tysiąc złotych, 00/100) za każdy dzień świadczenia usług parkingowych w obrębie Przedmiotu Dzierżawy z naruszeniem postanowień Umowy i/lub Regulaminu Konkursu bądź Oferty.
- 2. Operator zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 400 000 zł. (czterysta tysięcy złotych, 00/100) w przypadku rozwiązania Umowy dzierżawy w trybie § 16 Umowy na skutek okoliczności obciążających Operatora.
- 3. Wydierżawiający uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania przewyższającego zastrzeżone kary umowne na zasadach ogólnych do wartości rzeczywiście poniesionej szkody.
- 4. Operator zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie 7 (siedem) dni od daty otrzymania od Wydierżawiającego stosownej noty księgowej.
- 5. Kary umowne podlegają kumulacji.
- 6. Wydierżawiający uprawniony jest do potrącenia kary umownej z zabezpieczenia.
- 7. Kary umowne należą się bez względu na ustanie Umowy w jakimkolwiek trybie.

§ 16. Wypowiedzenie umowy

- 1. Wydierżawiający nabywa prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem na dzień złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu w przypadku zaistnienia którejkolwiek z poniższych przesłanek:
 - 1) Operator pozostaje w zwłoce z zapłatą należnego czynszu za dwa pełne okresy rozliczeniowe;
 - 2) Operator używa Przedmiotu Dzierżawy w sposób inny niż wskazano w Umowie lub niż to wynika z przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy;
 - 3) Operator wykonuje prace budowlane w zakresie ulepszenia, zmian lub adaptacji Przedmiotu Dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego lub z naruszeniem warunków określonych w niniejszej Umowie;
 - 4) Operator doprowadził swoimi działaniami do groźby istotnego uszkodzenia lub zniszczenia Przedmiotu Dzierżawy;
 - 5) Operator nie przestrzega przepisów BHP lub przeciwpożarowych,
 - 6) Operator nie przestrzega wytycznych Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego w zakresie realizowanej koncepcji działalności świadczenia usług parkingowych, bądź nie realizuje innych wymagań określonych w Umowie i/lub w Regulaminie Konkursu, a dotyczących sposobu wykorzystywania Przedmiotu Dzierżawy bądź świadczenia usług parkingowych w Przedmiocie Dzierżawy;
 - 7) Operator nie uzyska lub utraci wcześniej nabyte niezbędne zgody i zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej w obrębie Przedmiotu Dzierżawy,
 - 8) Przerwa w świadczeniu usług parkingowych przez Operatora przekroczyła 5 (pięć) następujących po sobie dni kalendarzowych;
 - 9) Operator nie udzielił zabezpieczenia bądź nie posiada ubezpieczenia na zasadach określonych Umowa, ewentualnie nie przedłuży zabezpieczenia/ubezpieczenia na dalszy czas według zasad określonych w Umowie,

- 10) Operator stał się niewypłacalny w rozumieniu art. 11 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późn. zm.),
 - 11) Operator w sposób rażąco narusza inne ustalenia niniejszej Umowy, Regulaminu konkursu, lub złożonej Oferty, w szczególności wykorzystuje Przedmiot Dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, lub świadczy usługi parkingowe z naruszeniem przepisów prawa, Regulaminu konkursu, złożonej Oferty lub Umowy.
 - 12) Operator pozostaje w zwłoce co do terminu o którym mowa w § 4 ust 1 Umowy w przystosowaniu Przedmiotu dzierżawy do świadczenia usług parkingowych na zasadach określonych Umową, Regulaminem Konkursu oraz Ofertą ponad 60 dni,
 - 13) Operator pozostaje w zwłoce co do terminu o którym mowa § 4 ust. 7 Umowy w rozpoczęciu w obrębie Przedmiotu dzierżawy świadczenia usług parkingowych na zasadach określonych Umową, Regulaminem Konkursu oraz Ofertą ponad 60 dni,
2. Operator nabywa prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem na dzień złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu w przypadku braku wydania przez Wydierżawiającego Operatorowi Przedmiotu Dzierżawy lub utrudniania przez Wydierżawiającego Operatorowi korzystania z Przedmiotu Dzierżawy;
 3. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy należy poprzedzić pisemnym wezwaniem do zaprzestania naruszeń i/lub realizacji obowiązku z wyznaczeniem dodatkowego terminu, nie krótszego niż 14 (czternaście) dni.

§ 17. Postanowienia dodatkowe

1. Operator ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które poniósł Wydierżawiający, a które wynikają bezpośrednio bądź pośrednio z prowadzonej przez Operatora działalności w obrębie Przedmiotu Dzierżawy.
2. Wszelki powiadomienia określone w umowie będą wymagały formy pisemnej, chyba że umowa stanowi inaczej.
3. Osobami upoważnionymi do kontaktu w sprawie realizacji umowy są:
 - a. ze strony Wydierżawiającego: _____
 - b. ze strony Operatora: _____
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 Operatorowi za pośrednictwem formy elektronicznej na adres e-mail: _____ (format plików PDF)
6. W wykonaniu obowiązku określonego w art. 4c ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790) Gmina Miasta Gdańska oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu 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 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z dnia 26.06.2014 r. z późn. zm.).
7. Operator 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 Operator nie poinformuje Wydierżawiającego o

zmianie dotychczasowego adresu podanego Wydierżawiającemu, wszelką korespondencję przekazaną przez Wydierżawiającego na adres dotychczasowy Operatora uważa się za prawidłowo doręczoną.

8. 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.
9. Wydierżawiający działając zgodnie z powyższymi wartościami i zasadami wymaga, aby Operator, 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 Operator 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.

§ 18. Postanowienia Końcowe.

1. Wszelkie powiadomienia dokonywane na mocy Umowy będą przekazywane w formie pisemnej na adresy podane przy oznaczeniu Stron lub na inne adresy, które zostaną podane do wiadomości jednej Strony przez drugą Stronę.
2. Nagłówki nie stanowią podstawy interpretacji treści postanowień Umowy.
3. Odniesienia do paragrafów, ustępów i załączników bez wskazania innego dokumentu są odniesieniami do paragrafów, ustępów i załączników Umowy.
4. Określenia wskazujące na liczbę pojedynczą dotyczyć będą również liczby mnogiej i na odwrót, w zależności od kontekstu.
5. Śródtytuły nie wpływają na interpretację postanowień umownych.
6. Datą podpisania i zawarcia Umowy jest data podpisania jej przez ostatnią ze Stron. W przypadku braku określenia dat złożenia podpisów pod Umową, datą podpisania i zawarcia Umowy będzie data wskazana w komparycji Umowy.
7. Terminy określone w dniach, tygodniach, miesiącach, latach odnoszą się do dni, tygodni, miesięcy, lat kalendarzowych, chyba że Umowa stanowi inaczej. Bieg i upływ terminów przyjmuje się zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego
8. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Umowa podlega prawu polskiemu i będzie interpretowana zgodnie z tym prawem.
10. W przypadku rozbieżności treści Umowy, Regulaminu Konkursu, Oferty i Załączników, które to dokumenty wzajemnie się uzupełniają i razem określają całość zobowiązań Operatora przyjmuje się następującą kolejność uwzględnienia ich treści:
 - a. Umowa,

- b. Regulamin Konkursu wraz z załącznikami,
 - c. Załączniki do Umowy z wyjątkiem Oferty Operatora,
 - d. Oferta Operatora.
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. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
 14. Integralną częścią Umowy są załączniki.
Załącznik nr 1. Opis Przedmiotu Dzierżawy,
Załącznik nr 2. Regulamin konkursu.