

**Umowa nr ...../202..**

zawarta w dniu ..... 202.. r. w Gdańsku, pomiędzy następującymi Stronami:

**Gminą Miasta Gdańska** z siedzibą w Gdańsku, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 5830011969, reprezentowaną przez: **Pawła Golaka - dyrektora Hevelianum**, ul. Gradowa 6, 80-802 Gdańsk, zwaną dalej „**Wynajmującym**” lub „**Hevelianum**”,

a

.....,  
zwanym dalej „**Operatorem**”,

zwanymi dalej łącznie Stronami.

**§1**

**Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem niniejszej umowy, zwanej dalej „**Umową**”, jest najem przestrzeni oznaczonej na załączonych do Umowy rysunkach (zwane dalej „**Przedmiotem Najmu**” lub „**Przedmiotem Umowy**”) w budynkach C i D zespołu poszpitalnego Bożego Ciała posadowionych w Gdańsku pod adresem ul. 3 Maja 21 na nieruchomości stanowiącej geodezyjnie wyodrębnioną działkę gruntu nr 6/16 obręb 80, zapisanej w księdze wieczystej nr GD1G/00047834/9, zwanej dalej „**Nieruchomością**”.
2. Przedmiot Umowy zostaje oddany Operatorowi w najem w celu świadczenia w nim usług noclegowych w budynku D oraz innych usług w budynku C na terenie zespołu poszpitalnego Bożego Ciała, posadowionym pod adresem ul. 3 Maja 21 w Gdańsku opisanych w złożonej przez Operatora Ofercie zawierającej koncepcję świadczenia usług (dalej jako „Usługi Noclegowe i Inne”) i zgodnie z Regulaminem Konkursu ofert na wybór operatora usług gastronomicznych w Wozowni Artyleryjskiej przy ul. Gradowej 8 w Gdańsku wraz z Laboratorium Amunicyjnym 2 oraz noclegowych i innych na terenie zespołu poszpitalnego Bożego Ciała budynku C i D posadowionym pod adresem ul. 3 Maja 21 w Gdańsku (zwany dalej Regulaminem Konkursu).
3. Operator uprawniony jest do korzystania z Przedmiotu Najmu wyłącznie w celu wskazanym w ust. 2.
4. Regulamin Konkursu i Oferta Operatora złożona w konkursie ofert na wybór operatora usług gastronomicznych w Wozowni Artyleryjskiej przy ul. Gradowej 8 w Gdańsku wraz z Laboratorium Amunicyjnym 2 oraz noclegowych i innych na terenie zespołu poszpitalnego Bożego Ciała budynku C i D posadowionym pod adresem ul. 3 Maja 21 w Gdańsku (dalej jako Oferta Operatora) stanowią integralną część Umowy.

5. Operator na etapie prowadzonych prac budowlanych<sup>1</sup> na terenie zespołu poszpitalnego Bożego Ciała bud. C i D uprawniony jest do dokonywania wizytacji placu robót przed wydaniem Przedmiotu Najmu, w terminach uprzednio ustalonych z Wynajmującym i w asyście pracownika uprawnionego do wstępu na plac budowy lub innych osób wskazanych przez Wynajmującego.
6. W trakcie wizytacji lub w terminie 7 dni od wizytacji, Operator może zgłaszać sugestie dotyczące robót wykończeniowych prowadzonych w Przedmiocie Najmu, które miałyby na celu zwiększenie funkcjonalności Przedmiotu Najmu, o ile nie będą one powodowały konieczności uzyskiwania dodatkowych zgód, pozwoleń itp. oraz nie spowodują zwiększenia wartości robót budowlanych.
7. Sugestie Operatora, o których stanowi ust. 6 nie są wiążące dla Wynajmującego.

## **§2**

### **Oświadczenie Stron**

1. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Najmu posadowiony jest na gruncie oddanym w trwałą zarząd Hevelianum.
2. Operator oświadcza, że dysponuje niezbędną dla prawidłowego świadczenia Usług Noclegowych i Innych, wiedzą oraz doświadczeniem w tym zakresie działalności gospodarczej, jak również zasobami finansowymi, personelem i na warunkach określonych w Umowie oraz Regulaminie Konkursu.
3. W przypadku Operatora, który złożył ofertę wspólną, tj. stroną Umowy po stronie Operatora jest więcej niż jedna osoba, odpowiedzialność tych osób za wszelkie zobowiązania wynikające z Umowy jest solidarna.

## **§3**

### **Warunki najmu**

1. Wynajmujący oddaje, a Operator bierze w najem Przedmiot Najmu w sposób i na warunkach określonych przez Wynajmującego w Regulaminie Konkursu, ofercie Operatora oraz zgodnie z Umową.
2. Operator zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Najmu oraz terenu sąsiadującego i nie wnosi zastrzeżeń w tym zakresie, uznając go za wystarczający dla rozpoczęcia świadczenia Usług Noclegowych i Innych nie później niż w terminie do 90 dni od dnia wydania Najemcy Przedmiotu Najmu. Operator jednocześnie zobowiązuje się, że do tego dnia rozpocznie w Przedmiocie Najmu świadczenie Usług Noclegowych i Innych.

---

<sup>1</sup> Roboty budowlane zrealizowane w ramach inwestycji w Zespole Bożego Ciała będą objęte 60-miesięczną gwarancją jakości i rękojmią za wady wykonawcy robót budowlanych tj. - Poleko Budownictwo Sp. z o.o.

3. Przedmiot Najmu zostanie wydany Operatorowi na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez uprawnionych przedstawicieli każdej ze Stron, po złożeniu przez Operatora zabezpieczeń, o których mowa w § 8.
4. Wzór Protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi Załącznik nr 1 do Umowy.
5. Hevelianum jest uprawnione do informowania o Usługach Noclegowych i Innych świadczonych przez Operatora na swojej witrynie internetowej lub w mediach społecznościowych, co nie rodzi żadnych roszczeń po stronie Operatora.
6. Strony, w terminie do 21 dni od daty zawarcia Umowy, ustalą program lojalnościowy w zakresie Usług Noclegowych adresowanych do jednej lub kilku kategorii osób korzystających z Usług Noclegowych (w szczególności dla pracowników Wynajmującego oraz uczestników zajęć organizowanych przez Hevelianum np. półkolonii, zielonych szkół), który to program będzie obejmował m.in. preferencyjne ceny oferowane przez Operatora. Operator zobowiązuje się do przestrzegania programu lojalnościowego, o którym mowa w niniejszym ustępie w całym okresie trwania tej Umowy.
7. Wynajmujący zapewnia ochronę osób i mienia w części Nieruchomości zespołu poszpitalnego Bożego Ciała niestanowiącej Przedmiotu Najmu.
8. Wynajmujący nie zapewnia wyposażenia w Przedmiocie Najmu. Zakup niezbędnego do prowadzenia działalności wyposażenia w pozostaje w wyłącznej gestii oraz na koszt i ryzyko Operatora, z zastrzeżeniem, że wyposażenie to musi spełniać wymogi prawa krajowego i prawa Unii Europejskiej dla danego rodzaju wyposażenia (w szczególności wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej), w tym odporności na ogień oraz wymogów estetycznych, funkcjonalnych oraz technicznych, a także nie może zakłócać funkcjonowania innych instalacji, w szczególności instalacji i urządzeń p.poż.
9. Projekt aranżacji wnętrz, dekoracje, kolor ścian oraz podobne elementy wystroju przestrzeni Operator do dnia rozpoczęcia świadczenia Usług Noclegowych i Innych:
  - a. dostosuje do charakteru prowadzonej przez Hevelianum działalności, a koncepcja wystroju i aranżacji wnętrza będzie podlegała każdorazowemu zatwierdzeniu przez Wynajmującego;
  - b. uzgodni z rzeczoznawcą ds. p.poż. oraz dostosuje do wymagań p.poż. dla całego budynku.
10. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Operatora za wyposażenie, o którym mowa w ust. 8 oraz majątek Operatora znajdujący się w Przedmiocie Najmu. Zabezpieczenie tego wyposażenia i majątku przed kradzieżą oraz włamaniem, a także ubezpieczenie wyposażenia i majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Operatorze i jego obciążają koszty z tym związane.
11. Operator zobowiązuje się, że on, w tym członkowie jego organów, wspólnicy, pracownicy, współpracownicy, dostawcy, itp. osoby:

- a. będą korzystać wyłącznie ze zlokalizowanego na parkingu, wskazanego przez Wynajmującego, miejsca krótkotrwałego postoju samochodu, jedynie w czasie załadunku lub rozładunku niezbędnego sprzętu, urządzeń lub innych dostaw koniecznych do świadczenia Usług Noclegowych i Innych, nie dłuższym niż 60 minut, przy czym dopuszczalny nacisk takiego pojazdu na nawierzchnię jedną osią nie będzie mógł przekroczyć wartości podanej przez Wynajmującego;
- b. nie będą korzystać z miejsca krótkotrwałego postoju samochodu, o którym stanowi lit. a. na cele inne niż załadunek lub rozładunek niezbędnego sprzętu, urządzeń lub innych dostaw koniecznych do świadczenia Usług Noclegowych i Innych.

#### **§4**

#### **Zobowiązania Operatora z tytułu najmu**

1. Wynajmujący umożliwi Operatorowi korzystanie z doprowadzonych do Przedmiotu Umowy instalacji tj. wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, grzewczej, instalacji przeciwpożarowej, wentylacji i klimatyzacji oraz sieci strukturalnej, sieci światłowodowej oraz instalacji RTV<sup>2</sup> (wyłącznie kable bez dodatkowego osprzętu) zwanych w dalszej części Umowy „Instalacjami”.
2. 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 Najmu, naprawa i/lub wymiana takiej Instalacji lub jej części składowej zostanie dokonana przez Operatora i na jego koszt, za uprzednią zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie.
3. Wszelkie zmiany, adaptacje, przeróbki itp. jakichkolwiek Instalacji w Przedmiocie Najmu wymagają uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Operator zobowiązuje się do przestrzegania wszystkich przepisów prawa powszechnie obowiązującego, zarządzeń, regulaminów obowiązujących w budynkach C i D, jak również na terenie zespołu poszpitalnego Bożego Ciała, zlokalizowanego w Gdańsku pod adresem ul. 3 Maja 21, a w szczególności regulaminu obiektu oraz przepisów i zasad bhp, p.poż. oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, które zostaną przekazane Operatorowi lub zmian do wskazanych dokumentów, które nastąpią po podpisaniu Umowy.
5. Jeżeli Operator będzie korzystał z „wyspy kawiarnianej” w budynku C zespołu poszpitalnego Bożego Ciała, celem oferowania klientom drobnych przekąsek lub napojów, zobowiązuje się do wprowadzenia w terminie nie późniejszym niż

---

<sup>2</sup> Opłaty abonamentowe lub inne opłaty z tytułu dostarczania sygnału radiowego, telewizyjnego, sieci Internet są po stronie Operatora. Wynajmujący nie zapewnia odbiorników radiowych lub telewizyjnych oraz nie zapewnia sygnału radiowego lub telewizyjnego lub dostępu do swojej sieci WiFi.

30 dni od dnia uzyskania niezbędnych pozwoleń w tym zakresie, ale nie później niż na 7 dni przed rozpoczęciem działalności w tym zakresie, systemu HACCP.

## **§5** **Prawa i obowiązki Operatora z tytułu świadczenia usług**

1. Operator zobowiązuje się do prowadzenia działalności z uwzględnieniem jej zawodowego charakteru, zgodnie z przepisami prawa polskiego, z należytą starannością, z zachowaniem przepisów i zasad bezpieczeństwa, przepisów sanitarnych, przepisów p.poż. oraz na warunkach określonych w Umowie.
2. Operator zobowiązuje się przed rozpoczęciem świadczenia Usług Noclegowych i Innych w Przedmiocie Najmu uzyskać własnym kosztem oraz staraniem wszystkie niezbędne zgody, uzgodnienia lub pozwolenia wynikające z odpowiednich przepisów prawa (zwłaszcza wymaganych ze względu na objęcie budynku ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków) w szczególności takie, które umożliwiają prowadzenie działalności w zakresie świadczenia Usług Noclegowych i Innych. Kserokopie tych dokumentów (poświadczone za zgodność z oryginałem przez Operatora) oraz oryginały do wglądu, Operator przedłoży Hevelianum najpóźniej na 10 dni przed dniem rozpoczęcia działalności w Przedmiocie Najmu wraz z oświadczeniem, że okazane dokumenty są kompletne i wystarczające do świadczenia Usług Noclegowych i Innych.
3. Operator umożliwi Wynajmującemu przeprowadzenie co najmniej 2 razy w roku kalendarzowym planowanych przeglądów Przedmiotu Najmu. Wynajmujący będzie informował Operatora o terminie planowanych przeglądów Przedmiotu Najmu nie później niż na 7 dni przed dniem przeglądu, a Operator obowiązany jest udostępnić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w celu przeprowadzenia przeglądu. W przypadkach, o których mowa w niniejszym ustępie, Wynajmujący sporządzi odpowiednio protokół przeglądu, który zostanie przekazany Operatorowi do wiadomości i do zrealizowania ewentualnych uwag oraz zaleceń, które Operator będzie miał w obowiązku wykonać w podanych w protokole terminach.
4. Operator umożliwi Wynajmującemu przeprowadzenie przeglądów gwarancyjnych, doraźnych lub działań serwisowych oraz naprawczych, w każdym czasie, po uprzednim poinformowaniu w postaci listu e-mail, wysłanego na adres wskazany przez Operatora, nie później niż na jeden dzień roboczy przed przeglądem gwarancyjnym, doraźnym lub działaniem serwisowym. Jeżeli konieczność przeglądu doraźnego czy działań serwisowych ma na celu zapobieżenie wystąpieniu awarii lub usunięcie jej skutków, Wynajmujący jest uprawniony do wejścia do Przedmiotu Najmu bez konieczności uprzedniego powiadomienia Operatora.

5. Operator zobowiązuje się do zastosowania się do wniosków pokontrolnych Wynajmującego w powyższym zakresie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa.
6. Operator zapewni Wynajmującemu możliwość przeprowadzenia przeglądów gwarancyjnych zgodnie z warunkami gwarancji jakości udzielonymi przez wykonawcę robót budowlanych w Przedmiocie Najmu oraz do ewentualnego uczestniczenia w nich.
7. Operator jest zobowiązany również do:
  - a. używania Przedmiotu Najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i wyłącznie w celu wskazanym w §1 ust. 2;
  - b. utrzymywania estetyki Przedmiotu Najmu i dbania o jego prawidłowy stan techniczny;
  - c. zabezpieczenia posiadanego przez Operatora sprzętu i urządzeń, przed warunkami atmosferycznymi;
  - d. niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję Przedmiotu Najmu, w szczególności Operator zobowiązuje się do prowadzenia wszelkich robót budowlanych w Przedmiocie Najmu wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności;
  - e. przestrzegania obowiązujących przepisów administracyjno-porządkowych, p.poż., budowlanych i konserwatorskich oraz stosowania się do przepisów sanitarnych obowiązujących w Przedmiocie Najmu;
  - f. stosowania się do wymogów Uchwały nr XLVIII/1465/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska;
  - g. niezwłocznie poinformować Wynajmującego na piśmie o wszelkich uszkodzeniach czy zniszczeniach, załączając w razie potrzeby dokumentację w postaci zdjęć cyfrowych;
  - h. do zapewnienia porządku i bezpieczeństwa w Przedmiocie Najmu i obszarach przyległych;
  - i. zwrotu Wynajmującemu dodatkowych kosztów wynikających z działań Operatora, a skutkujących niedotrzymaniem parametrów ścieków określonych przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne;
  - j. przeprowadzania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń nie rzadziej niż raz na pół roku, a w razie konieczności częściej. Operator przedłoży Wynajmującemu dowód z dokumentu na fakt każdorazowego spełnienia obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim;

- k. niezastawiania, nieuszkodzania lub nieczynienia niezdatnym do użytku urządzeń służących do wykrywania dymu, ognia lub substancji szkodliwych;
- l. niezastawiania, nieuszkodzania lub nieczynienia niezdatnym do użytku urządzeń służących do wykrywania dymu, ognia lub substancji szkodliwych;
- m. nieużywania grzejników przenośnych;
- n. niezostawiania zapalonych świec, lampionów, itp. w bliskim sąsiedztwie materiałów łatwopalnych, a w przypadku korzystania z ww. poza sąsiedztwem materiałów łatwopalnych, zapewnienia ich stałego nadzoru i korzystania w sposób zgodny z wymaganiami p.poż.;
- o. niezastawiania dróg ewakuacyjnych poziomych i pionowych;
- p. nieobciążania obwodów elektrycznych poza wartości dopuszczalne w pomieszczeniach objętych Przedmiotem Umowy oraz nieużywania uszkodzonego lub niedostosowanego ze względu na przeznaczenie osprzętu elektrycznego;
- q. zapewnienia okresowych i regularnych przeglądów gaśnic lub innego sprzętu lub systemu zabezpieczeń przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami prawnymi oraz przekazywania Wynajmującemu protokołów z przeglądów w terminie nie późniejszym niż 2 dni robocze od daty przeglądu;
- r. utrzymanie odpowiednich piktogramów dot. oznaczeń przeciwpożarowych;
- s. wyznaczenia pracowników Operatora odpowiedzialnych za przeprowadzenie ewakuacji gości i personelu;
- t. zapoznania pracowników Operatora z przepisami przeciwpożarowymi, w tym Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego (IBP) oraz zapewnienia ich przestrzegania;
- u. nieprzechowywania w Przedmiocie Najmu materiałów niebezpiecznych pożarowo;
- v. niezastawiania i nieblokowania drzwi przeciwpożarowych oraz centrali przeciwpożarowej w budynku C i D zespołu poszpitalnego Bożego Ciała jak również zapewnienie swobodnego dojścia do centrali przeciwpożarowej, w budynku C zespołu poszpitalnego Bożego Ciała, w każdym czasie;
- w. niezastawiania szaf rozdzielczych, w tym do głównego zaworu odcinającego wodę;
- x. nierozstawiania bez zgody Wynajmującego w przestrzeniach należących do Hevelianum lub ewentualnie przeznaczonych do wspólnego korzystania, jak również poza bryłą budynku, jakichkolwiek obiektów, urządzeń, sprzętu, „standów” itp. przedmiotów;
- y. w przypadku awarii lub usterki Operator ma obowiązek we własnym zakresie zabezpieczyć mienie i wykonać czynności czynniące instalacje, jak np. udrożnienie kanalizacji, uszczelnienie baterii oraz spustów umywalkowych, włączenie/wyłączenie aparatów elektrycznych (w tym wymiana

- bezpieczników) w rozdzielniach elektrycznych, włączenie niedziałającej klimatyzacji, wentylacji itp., z zastrzeżeniem, że prace będą wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia (jeżeli takie są wymagane). Wszystkie wyżej wymienione czynności wykonane przez Operatora nie mogą skutkować utratą gwarancji;
- z. „podniesienie” rozłączników pożarowych, po odwołaniu alarmu p.poż. 2 stopnia, przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia;
  - aa. nie rozstawiać bez zgody Wynajmującego w przestrzeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania lub poza bryłą budynku, jakichkolwiek obiektów, urządzeń, „standów” itp. obiektów;
  - bb. posługiwanie się osobami posiadającymi stosowne uprawnienia, jeśli są wymagane dla wykonania określonych prac w Przedmiocie Najmu;
  - cc. zapewnienia pracownikom Wynajmującego lub osobom przez niego wskazanym swobodnego wstępu do Przedmiotu Najmu, na dach budynków, korytarzy, pomieszczeń technicznych i do innych przestrzeni ogólnodostępnych, w celu wykonania niezbędnych prac, w tym naprawczych oraz serwisowych;
  - dd. prowadzenia działalności zgodnie z deklaracją „Gdańsk bez plastiku”;
  - ee. dostosowania działalności prowadzonej w Przedmiocie Najmu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
  - ff. Operator, jak również jego pracownicy, nie mogą przebywać w pomieszczeniu ochrony i mieć dostępu do monitoringu wizyjnego należącego do Hevelianum.
8. Operator ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia powstałe w Przedmiocie Najmu i w takim przypadku ma obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego nie później niż do 7 dni od momentu ujawnienia uszkodzeń, chyba że Wynajmujący wskaże Operatorowi inny termin. Przed rozpoczęciem prac mających na celu przywrócenie stanu pierwotnego Operator zobowiązany jest uzgodnić pisemnie zakres prac i sposób ich wykonania z Wynajmującym.
9. Operator ma obowiązek zawrzeć z uprawnionym przedsiębiorcą umowę oraz złożyć właściwe deklaracje dot. gospodarowania odpadami komunalnymi powstającymi w Przedmiocie Najmu. Operator ponosi pełną odpowiedzialność za całość 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 wyprodukowanych w związku z prowadzoną działalnością.
10. Niedopuszczalne jest wnoszenie bądź wylanie odpadów poprodukcyjnych i użytkowych do pojemników - zbiorników na odpady przeznaczonych do ogólnego użytku. Wynajmujący udostępni przestrzeń niezbędną do umieszczenia pojemników na odpady (tj. punkt gromadzenia odpadów).



11. Operator będzie ponosił koszt związany z odbiorem i zagospodarowaniem odpadów, a także zapewni utrzymanie czystości (w razie konieczności również dezynfekcję ścian i podłóg nie rzadziej niż raz na kwartał) oraz porządku w miejscu ich składowania. Ponadto, Operator będzie zapobiegał wysypywaniu, wysączeniu lub wylewaniu odpadów z pojemników na odpady. W przypadku wysypania, wysączenia lub wylania odpadów, Operator niezwłocznie je uprzątnie oraz usunie skutki wysypania, wysączenia lub wylania odpadów. Szczególnie należy zwrócić uwagę, aby na podłożu pod i wokół pojemników na odpady nie wylewały się pozostałości tłuszczów spożywczych. Operator będzie gromadził wytworzone odpady jedynie w miejscu do tego przeznaczonym wskazanym przez Wynajmującego.
12. Operator zapewni, w razie potrzeby częstsze odbiory wytworzonych w ramach prowadzonej działalności odpadów, jeżeli wynika to z konieczności ograniczenia powstawania fetoru będącego skutkiem rozkładu odpadów bądź też wyprodukowane odpady nie będą mieściły się w udostępnionej Operatorowi na ten cel przestrzeni.
13. Operator przedłoży dowody wykonania obowiązków, o których stanowi ust. 9 niniejszego paragrafu, nie później niż w terminie 5 dni od dnia ich spełnienia.
14. Operator zobowiązuje się do prowadzenia działalności w taki sposób, by jej funkcjonowanie nie zakłócało podstawowej działalności Hevelianum prowadzonej w budynkach nieobjętych Przedmiotem Najmu.
15. Strony uzgadniają, że nazwa lub jej zmiana pod jaką prowadzona będzie działalność, zmiana aranżacji wnętrza, dekoracji, koloru ścian i podobnych elementów wystroju wnętrza Przedmiotu Umowy wymaga uprzedniej akceptacji Wynajmującego wyrażonej na piśmie. Identyfikacja graficzna oraz wizualna powinny być spójne z koncepcją działalności realizowanej przez Hevelianum.
16. Operator zapewnia, że w Przedmiocie Najmu przestrzegany będzie całkowity zakaz palenia wyrobów tytoniowych oraz tzw. e-papierosów. Zakaz ten dotyczy także pracowników Operatora.
17. Operator nie może w Przedmiocie Najmu wstawiać automatów do gier hazardowych i zręcznościowych a także automatów sprzedażowych.
18. Operator nie może umieszczać treści dyskryminujących jakąkolwiek grupę osób, w szczególności ze względu na płeć, wyznawaną religię, narodowość, orientację seksualną.
19. Operator w zakresie Usług Noclegowych (budynek D) i Innych (budynek C) zapewni:
  - a. że część noclegowa będzie dostępna dla gości 24 godziny na dobę, przez siedem dni w tygodniu, przez cały rok;
  - b. utrzymanie czystości i porządku w części noclegowej, częściach wspólnych budynków C i D zespołu poszpitalnego Bożego Ciała oraz innych w pomieszczeniach stanowiących Przedmiot Najmu;
  - c. ochronę osób i mienia w niezbędnym zakresie;

- d. możliwość sprzedaży (na podstawie odrębnej umowy) w recepcji bud. D, pamiątek, książek lub innych materiałów wskazanych przez Hevelianum lub których emitentem, wydawcą itp. jest Hevelianum, przy czym wyżej wymienione mają być umieszczone w miejscach dobrze eksponowanych wyznaczonych przez Hevelianum;
  - e. Wynajmującemu możliwość (bez odpłatności) korzystania z pokoi w bud. D, o najwyższym standardzie, przez gości Hevelianum wraz ze śniadaniem (jeżeli Operator zapewnia to gościom), przy czym Hevelianum nie będzie korzystał z tego uprawnienia łącznie w liczbie dób hotelowych większej niż 25 w roku kalendarzowym, przy czym Hevelianum zastrzega, że doba hotelowa w ramach tego uprawnienia będzie realizowana w pokoju nie większym niż 1-osobowy, chyba że Strony ustalają inaczej. O zamiarze skorzystania z tego uprawnienia Hevelianum poinformuje Operatora nie później niż na 5 dni przed datą skorzystania.
20. Wynajmujący zastrzega sobie uprawnienia do żądania usunięcia przez Operatora obiektu, sprzętu i urządzeń, jeżeli wpływają one negatywnie na estetykę lub stanowią zagrożenie dla osób lub mienia. Operatorowi nie przysługuje możliwość rekompensaty z tego tytułu.
21. Operator nie może w Przedmiocie Najmu składować lub używać butli z gazem palnym.
22. Oddanie części lub całości Przedmiotu Najmu do korzystania osobom trzecim, w szczególności podnajmu, poddzierżawy, używania lub podobnych form, wymaga od Operatora uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, z wyjątkiem świadczenia usług noclegowych na rzecz gości hotelowych.
23. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Operatora, jeżeli świadczenie przez Operatora usług nie jest możliwe ze względu na awarie urządzeń przesyłowych niespowodowane przez Wynajmującego lub przerwy w dostawie mediów (m.in. wody, prądu) lub odprowadzaniu ścieków.
24. Odpowiedzialność Wynajmującego za wady Przedmiotu Umowy ogranicza się do rzeczywistej szkody poniesionej przez Operatora i nie obejmuje utraconych korzyści, w szczególności wynikających z prowadzenia działalności przez Operatora w Przedmiocie Najmu.

## **§6**

### **Utrzymanie, konserwacje, zmiany i ulepszenia Przedmiotu Najmu**

1. Sprzątanie Przedmiotu Najmu, w tym części przeznaczonych do wspólnego korzystania z Wynajmującym, mycie okien i elewacji budynków przynależących do Przedmiotu Najmu, zapewnienie w nim czystości, czyszczenia posadzki w tym mechaniczne, usuwanie sopli, nawisów lodowych oraz śniegowych, czyszczenie elewacji, odśnieżanie dróg i dojeżdż do Przedmiotu Najmu,

usuwanie błota pośniegowego, przeciwdziałanie śliskością, do Przedmiotu Najmu, zatrudnienie personelu oraz ochrona osób i mienia (w zakresie prowadzonej przez Operatora działalności) pozostaje w wyłącznej gestii Operatora i na jego wyłączny koszt, przy czym obowiązki te nie dotyczą pomieszczeń w Przedmiocie Najmu przeznaczonych wyłącznie dla pracowników Wynajmującego.

2. Operator zapewni możliwość:
  - a. podmiotowi świadczącemu (na zlecenie Hevelianum) usługi w zakresie ochrony fizycznej osób i mienia w budynkach zespołu poszpitalnego Bożego Ciała, realizowanie w pomieszczeniach obejmujących Przedmiot Najmu, niezbędnych czynności związanych z tą ochroną, w szczególności interwencję w związku z zagrożeniem bezpieczeństwa budynku lub mienia należącego do Hevelianum;
  - b. wstępu do Przedmiotu Najmu osobom wykonującym z polecenia czynności serwisowe, naprawcze itp. w budynkach C i D zespołu poszpitalnego Bożego Ciała.
3. Operator zobowiązuje się do używania Przedmiotu Najmu z zachowaniem wymagań opracowanej przez wykonawcę robót budowlanych w budynkach C i D zespołu poszpitalnego Bożego Ciała instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu oraz urządzeń znajdujących się w Przedmiocie Najmu.
4. Wykonywanie napraw, remontów lub wymiany zużytych elementów eksploatacyjnych i wyposażenia, gdzie taka konieczność wynika z bieżącego korzystania przez Operatora z Przedmiotu Umowy, jest obowiązkiem Operatora i wymaga wcześniejszego uzgodnienia z Wynajmującym. Naprawy obciążające Operatora obejmują w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi, zamków i okien, malowanie ścian, regulację stolarki okiennej oraz drzwiowej, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych (np. regulacja termostatów, odpowietrzanie grzejników, udrażnianie zapchanych odpływów) znajdujących się w Przedmiocie Najmu, w tym armatury sanitarnej. Prace wskazane w niniejszym ustępie nie mogą być zgłaszane do naprawy przez Operatora Wynajmującemu, jak również w ramach gwarancji do wykonawcy robót budowlanych.
5. Wszelkie zmiany, ulepszenia i adaptacje Przedmiotu Najmu podczas ich eksploatacji mogą być dokonywane przez Operatora na jego koszt i ryzyko bez prawa dochodzenia od Wynajmującego roszczeń z tytułu poniesionych wydatków, w szczególności z tytułu jakichkolwiek nakładów poczynionych w Przedmiocie Umowy i przy spełnieniu warunków jak poniżej:
  - a. uprzedniego poinformowania Hevelianum o zakresie planowanych zmian w Przedmiocie Najmu i uzyskania pisemnej zgody Hevelianum;
  - b. uzyskania odpowiednich zgód, pozwoleń, zaświadczeń, uzgodnień, decyzji itp. od właściwych organów administracji publicznej, służb lub innych podmiotów, w szczególności Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- c. zapewnienia utrzymania rękojmi lub gwarancji Przedmiotu Najmu albo zapewnienie rękojmi lub gwarancji w zakresie wprowadzanych zmian.
- 6. Operator zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu pozwoleń, zaświadczeń, decyzji, itp. o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu. W tym przypadku Operator zobowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego Przedmiotu Najmu w terminie ustalonym przez Wynajmującego.
- 7. Operator zobowiązany jest uzyskać zgodę Wynajmującego na umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów oraz oznaczeń Operatora w Przedmiocie Najmu. Reklamy, szyldy oraz oznaczenia powinny być zgodne z prawem miejscowym obowiązującym na terenie Gminy Miasta Gdańska.
- 8. Operatorowi nie wolno, bez pisemnej zgody Hevelianum, umieszczać w Przedmiocie Najmu żadnych oznaczeń, nazw, logotypów, informacji identyfikacyjnych podmiotów trzecich zarówno dostawców jak i klientów Operatora.
- 9. Operator nie może zmieniać przeznaczenia najmowanych przestrzeni bez pisemnej zgody Wynajmującego.
- 10. Operator zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Hevelianum o istniejących lub mogących powstać wadach lub awariach Przedmiotu Najmu, 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

### Opłaty z tytułu najmu

- 1. Z tytułu najmu Przedmiotu Umowy Operator zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu liczony w następujący sposób:
  - a. **dla budynku C:**
    - i. stała stawka czynszu powierzchni Przedmiotu Najmu przypadającej na budynek C, za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy najmu, obliczona w następujący sposób: stawka czynszu najmu za m<sup>2</sup> x powierzchnia Przedmiotu Najmu przypadająca na budynek C; co łącznie stanowi kwotę: .....zł netto (słownie: .....).
    - Czynsz zostanie powiększony o podatek od towarów i usług w stawce 23%. Stawka czynszu najmu za m<sup>2</sup> powierzchni części Przedmiotu Najmu przypadającej na budynek C brutto wyniesie: ..... zł (słownie: .....);

**b. dla budynku D:**

i. zmienna część czynszu stanowiąca % (procent) od uzyskanego przychodu netto z prowadzonej działalności z podziałem na progi przychodowe, liczone kwartalnie, wg stawek:

1. do 250 000,00 zł – ...%,
2. powyżej 250 000,00 zł do 450 000,00 zł – ...%,
3. powyżej 450 000,00 zł – ...%,

gdzie wysokość przychodu będzie ustalana na podstawie kopii okresowych (miesięcznych) raportów fiskalnych ze sprzedaży lub innych wiarygodnych dokumentów księgowych (np. zestawienia faktur sprzedażowych) pozwalających określić uzyskany przez Operatora przychód, przedłożonych przez Operatora, nie później niż do 3-go dnia następnego miesiąca. W razie zasadnych wątpliwości Wynajmującego, co do faktycznego poziomu przychodu osiągniętego przez Operatora, Operator zobowiązany będzie do przedłożenia Wynajmującemu, na jego żądanie wszelkich dokumentów księgowych (w tym faktur VAT z tytułu sprzedaży usług w Przedmiocie Najmu lub deklaracji VAT) pozwalających określić faktycznie osiągnięty przychód. Operator przedłoży żądane dokumenty nie później niż w terminie do 7 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania do ich przedłożenia i zobowiązuje się udzielać odpowiedzi na pytania dotyczące ich treści w terminie do 3 dni roboczych od skierowania pytania przez Wynajmującego. Jeżeli Operator nie przedłoży żądanych przez Wynajmującego dokumentów księgowych lub nie udzieli wiarygodnych informacji lub odpowiedzi na pytania dotyczące treści tych dokumentów, Operator zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego zmiennej części czynszu w kwocie ryczałtowej netto w wysokości 50.000 zł netto (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) za dany miesiąc. Kwota zostanie powiększona o stosowny podatek VAT.

2. Stawka, o której mowa w ust. 1 lit. a. oraz kwota partycypacji w kosztach utrzymania ciągów komunikacyjnych, wind, innych przestrzeni przeznaczonych do wspólnego użytku, o której mowa w ust. 11 niniejszego paragrafu będą podlegały corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w styczniu następnego roku. Pierwsza waloryzacja dokonana zostanie w roku ....., wskaźnikiem za rok .....
3. Waloryzacja kwot, o których stanowi ust. 1 lit. a. i ust. 11 obowiązywać będzie od 1 stycznia każdego roku i nie stanowi zmiany Umowy.
4. Wynajmujący uprawniony jest do przeprowadzenia audytu dokumentacji Operatora na której podstawie ustalany jest przychód Operatora z Przedmiotu Najmu, zarówno samodzielnie, jak również przez podmiot profesjonalnie wykonujący usługi

audytorskie. Wynajmujący poinformuje Operatora o terminie audytu nie później niż na 7 dni przed datą audytu wskazując jednocześnie osoby, które w imieniu Wynajmującego będą uprawnione do przeprowadzenia audytu. Operator zobowiązuje się do współpracy z Wynajmującym i powołanym przez niego audytorem w trakcie prowadzonego audytu, w szczególności niezwłocznego, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od daty zgłoszenia żądania, przedstawiania Wynajmującemu i audytorowi wszelkiej dokumentacji, w tym księgowej oraz przekazywania jej kopii Wynajmującemu lub audytorowi, udzielania wszelkich żądanych przez Wynajmującego lub audytora, informacji.

5. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, bez uwzględnienia kosztów bieżącej eksploatacyjnych i partycypacji w utrzymaniu przestrzeni przeznaczonych do wspólnego użytku, o których mowa w ust. 10 i 11, liczony będzie od dnia rozpoczęcia świadczenia Usług Noclegowych i Innych przez Operatora, nie później jednak niż w terminie 90 dni, licząc od daty w której Operator zobowiązany był do złożenia zabezpieczeń wymienionych w § 8 ust. 1 i 2.
6. Wynajmujący będzie wystawiał Operatorowi fakturę:
  - a. dla budynku C „z góry” za dany miesiąc kalendarzowy do 10-go dnia miesiąca najmu;
  - b. dla budynku D za dany miesiąc do 10-go dnia miesiąca następującego po danym miesiącu.
7. Operator obowiązany jest do ponoszenia ciężaru publicznoprawnego w postaci obowiązku zapłaty podatku od nieruchomości od Przedmiotu Najmu zgodnie z wymogami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 70). Operator obowiązany jest w każdym roku trwania najmu do przedłożenia Wynajmującemu decyzji ustalającej kwotę podatku od nieruchomości dla najmowanej przestrzeni wraz z dowodem/dowodami uiszczenia płatności z tego tytułu. W sytuacji, w której w wyniku cesji praw z Umowy wynajmującym będzie instytucja kultury, dla której organizatorem będzie Gmina Miasta Gdańska i rzeczona instytucja kultury będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od Przedmiotu Najmu, Operator zobowiązany jest w tym wypadku dokonać płatności do instytucji kultury kwot równych kwotom podatku od nieruchomości od Przedmiotu Najmu powiększonych o kwotę podatku VAT, nie później niż w terminie 5 dni przed terminem płatności raty podatku od nieruchomości.
8. W przypadku przysługiwania Operatorowi zwolnienia z opłat z tytułu podatku od nieruchomości, Operator przedłoży Wynajmującemu stosowny dokument potwierdzający prawo do zwolnienia.
9. W sytuacji, w której w wyniku cesji praw z Umowy Najmu Wynajmującym będzie instytucja kultury, dla której organizatorem będzie Gmina Miasta Gdańska i rzeczona instytucja kultury będzie podatnikiem podatku od nieruchomości

- od Przedmiotu Najmu to Operator zobowiązany będzie dokonać płatności do instytucji kultury kwot równych kwotom podatku od nieruchomości od Przedmiotu Najmu powiększonymi o kwotę podatku VAT, nie później niż w terminie 5 dni przed terminem płatności raty podatku od nieruchomości.
10. Oprócz czynszu Operator jest zobowiązany, od dnia wydania Przedmiotu Najmu, ponosić koszty bieżącej eksploatacji Przedmiotu Najmu oraz koszty innych usług świadczonych na jego rzecz przez Wynajmującego, w tym przede wszystkim jest zobowiązany uiszczać opłaty eksploatacyjne, m.in. za energię elektryczną, zużycie wody i odprowadzanie ścieków, zużycie energii cieplnej oraz podgrzanie wody, wg zużycia na podstawie wskazań liczników, podliczników, lub innych wyliczeń.
  11. Operator będzie partycypował, od dnia wydania Przedmiotu Najmu, w kosztach utrzymania ciągów komunikacyjnych, wind, innych przestrzeni przeznaczonych do wspólnego użytku, w kwocie netto 2 400,00 zł miesięcznie (słownie: dwa tysiące czterysta złotych 00/100), kwota zostanie powiększona o stosowny podatek VAT.
  12. Operator będzie uiszczał płatności, o których stanowią ust. 1 lit. a. i b. oraz ust. 10 i 11 w terminie do 14 dni od dnia przesłania faktury na adres poczty elektronicznej Operatora wskazany w §17, numer rachunku Wynajmującego ..... prowadzony przez bank .....
  13. Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
  14. Czynsz za okres, krótszy niż okres całego miesiąca kalendarzowego obliczany jest proporcjonalnie do ilości dni posiadania Przedmiotu Najmu przez Operatora w danym miesiącu.
  15. W przypadku zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług wysokość opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany Umowy.
  16. W razie opóźnienia w zapłacie świadczenia pieniężnego wynikającego z Umowy, Wynajmującemu przysługują bez wezwania odsetki umowne, w wysokości równej odsetkom ustawowym za opóźnienie w transakcjach handlowych, zwane dalej „Odsetkami Umownymi”, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty.
  17. Wynajmujący wezwie Operatora do zapłaty zaległych kwot należnych:
    - a. listem nadanym na adres Operatora (wskazany w Umowie) lub
    - b. listem elektronicznym nadanym na adres skrzynki elektronicznej (e-mail) Operatora wskazany w Umowie.
  18. Wszelkie wpłaty dokonywane po terminie wymagalności świadczenia pieniężnego wynikającego z Umowy, Wynajmujący w pierwszej kolejności może zaliczyć na poczet Odsetek Umownych należnych od świadczenia głównego najdawniej wymagalnego oraz na poczet najdawniej wymagalnego świadczenia głównego, bez względu na wskazanie Operatora, którego długu dotyczy dokonana przez niego wpłata. Operator nie ma prawa do obniżenia, zatrzymania lub odmowy zapłaty

jakiegokolwiek kwoty w zakresie należnego czynszu najmu lub wszelkich innych należności wynikających z Umowy, jeżeli roszczenia takie są przedmiotem sporu lub nie zostały prawnie zasądzone.

## **§8 Zabezpieczenie**

1. Tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu i wszelkich pozostałych roszczeń Wynajmującego w stosunku do Operatora, mogących wynikać z realizacji Umowy, Operator zobowiązuje się, że:
  - a. złoży Wynajmującemu zaakceptowane przez Wynajmującego bezwarunkowe, nieodwołalne, płatne na pierwsze pisemne żądanie Wynajmującego gwarancje bankowe, których ważność jest dłuższa o co najmniej 180 dni kalendarzowych od terminu obowiązywania Umowy, zwane dalej Gwarancjami, na kwoty oraz w terminach jak poniżej:
    - i. najpóźniej w dniu zawarcia Umowy w kwocie 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100);
    - ii. nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia Umowy najmu, w kwocie 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100, tj. łącznie do kwoty 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100);
    - iii. w kwocie 18 000,00 zł (słownie: osiemnaście tysięcy złotych 00/100) za każdy rok najmu w terminie nie późniejszym niż na 14 dni przed początkiem każdego kolejnego roku najmu, tj. .... każdego roku;Operator może złożyć w dniu zawarcia Umowy jedną gwarancję bankową na kwotę gwarancyjną odpowiadającą sumie wartości wyżej wskazanych w tiret i.-iii.
  - b. najpóźniej do chwili zawarcia Umowy:
    - i. złoży zaakceptowany przez Wynajmującego akt notarialny sporządzony na swój koszt zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., spełniający wszelkie wynikające z przepisów prawa warunki od których uzależniona jest skuteczność złożonego w takim akcie oświadczenia, w którym podda się egzekucji w przypadku niewywiązywania się wobec Wynajmującego z zobowiązań finansowych, wynikających z Umowy tj. niedokonania jakiegokolwiek płatności należnej Wynajmującemu, do kwoty 262 000 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100), przy czym zdarzeniem od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty będzie niedokonanie przez Operatora zapłaty, w terminie płatności należności, wynikających z Umowy oraz w pisemne wezwanie wysłane do Operatora na adres podany w komparycji Umowy;
    - ii. złoży zabezpieczenie, opuszczenia i opróżnienia Przedmiotu Najmu w formie zaakceptowanego przez Wynajmującego aktu notarialnego,



spełniającego wszelkie wynikające z przepisów prawa warunki od których uzależniona jest skuteczność złożonego w takim akcie oświadczenia, sporządzonego na swój koszt, w którym podda się on egzekucji obejmującej obowiązek wydania Przedmiotu Najmu w przypadku jego nieopuszczenia i nieopróżnienia w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy lub upływu terminu wypowiedzenia (art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.), przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku będzie zajmowanie przez Operatora Przedmiotu Najmu bądź jakiegokolwiek jego części bez tytułu prawnego po ustaniu stosunku najmu i złożenie przez Wynajmującego oświadczenia potwierdzającego, że Umowa ustała oraz że Operator zobowiązany jest do wydania Przedmiotu Najmu.

2. W celu zwolnienia się z zobowiązania do złożenia gwarancji bankowych, o których mowa w ust. 1 lit. a. Operator może wnieść kaucję, zwaną dalej „Kaucją Gwarancyjną” w środkach pieniężnych wpłaconych na rachunek bankowy Wynajmującego nr ....., prowadzony przez bank ..... w wysokości i w terminach wskazanych w ust. 1 lit. a.
3. W przypadku, gdy termin ważności gwarancji złożonej przez Operatora będzie krótszy niż określony w ust. 2 lit. a. niniejszego paragrafu Operator zobowiązuje się odpowiednio wydłużyć jej ważność lub złożyć nową gwarancję, jednakże nie później niż na 30 dni przed upływem ważności dotychczasowej gwarancji. Jeżeli Operator nie wykona obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim Wynajmujący jest uprawniony do wystąpienia do gwaranta z roszczeniem, o wypłatę z gwarancji dotychczasowej i zaliczenia wypłaconych środków na Kaucję Gwarancyjną.
4. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 lit. b. niniejszego paragrafu, należy ustanowić z terminem wykonalności do dnia, w którym upływa 180 dni od daty zakończenia obowiązywania Umowy.
5. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 lit. b. niniejszego paragrafu mogą zostać ustanowione jednym aktem notarialnym.
6. Wydanie Przedmiotu Najmu nastąpi po złożeniu zabezpieczeń, o których mowa w ust. 1 lit a. pkt i. oraz ust. 1 lit b. niniejszego paragrafu.
7. W przypadku zaspokojenia roszczeń Wynajmującego z jakiegokolwiek zabezpieczenia, o którym mowa w tym paragrafie, Operator zobowiązuje się uzupełnić to zabezpieczenie do kwot lub w sposób wymagany w Umowie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia, w którym uzyskał informację od Wynajmującego o realizacji zabezpieczenia i konieczności dokonania jego uzupełnienia. W szczególności Operator zobowiązany jest do złożenia nowych Gwarancji. Postanowienia ustępu 2 stosuje się odpowiednio.
8. W celu realizacji uprawnień wynikających z zabezpieczeń ustanowionych w postaci aktu notarialnego, Wynajmujący wezwie Operatora do dobrowolnego

spełnienia świadczenia w terminie nie dłuższym niż 10 dni od dnia otrzymania wezwania.

9. Zabezpieczenie wniesione na rachunek bankowy nie podlega oprocentowaniu.

## **§9**

### **Uruchomienie zabezpieczenia**

1. Wynajmujący jest uprawniony do uruchomienia złożonych przez Operatora zabezpieczeń, o których mowa w §8 ust. 1 i ust. 2 Umowy, w sytuacji, gdy opóźnienie Operatora w płatności świadczeń należnych Wynajmującemu na podstawie Umowy, w szczególności z tytułu czynszu, kar umownych oraz odszkodowań przekroczy 7 dni.
2. W przypadku, gdy nie zajdą okoliczności, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu uzasadniające uruchomienie zabezpieczeń, zabezpieczenia zostaną zwrócone Operatorowi w ciągu 60 dni od daty zakończenia obowiązywania Umowy i zwrócenia przez Operatora Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w stanie niebudzącym zastrzeżeń Wynajmującego po wcześniejszym przeprowadzeniu przez Operatora niezbędnych napraw Przedmiotu Najmu. W przypadku nieprzeprowadzenia niezbędnych napraw, Wynajmujący kosztami naprawy obciąży Operatora potrącając środki z zabezpieczenia bez konieczności uzyskiwania zgody właściwego sądu.

## **§10**

### **Ubezpieczenie**

1. Operator obowiązany jest do posiadania przez cały okres trwania Umowy, dedykowanej dla jego działalności prowadzonej w Przedmiocie Najmu, polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej wraz z konsekwentnymi stratami finansowymi), obejmującej szkody powstałe w związku z realizacją Umowy.
2. Zakres ubezpieczenia winien obejmować odpowiedzialność za szkody wyrządzone również wskutek rażącego niedbalstwa, a także dodatkowo za szkody:
  - a. powstałe w najmowanych nieruchomościach – limit 7 000 000,00 zł (słownie: siedem milionów złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - b. powstałe z tytułu wprowadzenia produktu (dotyczy działalności gastronomicznej) z uwzględnieniem zatruc pokarmowych;
  - c. powstałe w mieniu gości – limit 500 000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;

- d. powstałe z tytułu czystych strat finansowych – 2 000 000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych 00/100) limit na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
  - e. spowodowane przez podwykonawców;
  - f. powstałe z winy umyślnej pracowników Operatora.
3. Suma gwarancyjna nie będzie niższa niż 7 000 000,00 zł (słownie: siedem milionów złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
  4. Dopuszcza się posiadanie przez Operatora polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności oraz posiadania mienia dedykowanej do Umowy.
  5. Franszyza redukcyjna na podstawowy zakres ubezpieczenia nie może być wyższa niż 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100).
  6. Ewentualne ograniczenia ochrony ubezpieczeniowej (w tym franszyzy lub udziały własne) w zawartych przez Operatora polisach nie zwalniają go z odpowiedzialności za szkody wyrządzone Wynajmującemu.
  7. Operator zobowiązany jest dostarczyć polisę potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej do siedziby Wynajmującego, najpóźniej w terminie 5 dni po podpisaniu Umowy oraz utrzymać ważność ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania Umowy.
  8. Operator zobowiązuje się, w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, do przelewu wierzytelności z umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej na rzecz Wynajmującego. Adnotacja o przelewie wierzytelności na rzecz Wynajmującego winna zostać objęta treścią umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
  9. Jeżeli zakres ochrony będzie odbiegał na niekorzyść od minimalnych wymagań Wynajmującego lub Operator w jakikolwiek sposób i stopniu zawartą umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zmieni na niekorzyść Wynajmującego bez jego zgody, a niezależnie od tego także wtedy, gdy wprowadzi w błąd Wynajmującego co do istnienia lub warunków umowy ubezpieczenia, Wynajmujący ma prawo, ale nie obowiązek, samodzielnie zawrzeć stosowną umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej 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.
  10. W przypadku upływu ważności umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w trakcie obowiązywania Umowy, Operator zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu 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.

11. Wynajmujący w przypadku niespełnienia przez Operatora obowiązku, o którym stanowi ust. 7 i ust. 10 niniejszego paragrafu zastrzega sobie prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
12. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome Operatora, znajdujące się w Przedmiocie Najmu, w szczególności za szkody powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania, kradzieży, czy innych zdarzeń losowych.

### **§11** **Poufność**

1. Strony zobowiązują się, że wszelka dokumentacja, informacje oraz wiedza, do których uzyskały dostęp w wyniku realizacji Umowy i które dotyczą prowadzenia działalności drugiej strony, podlegają ochronie informacji stanowiących tajemnicę obu Stron i zostaną zachowane w najściślejszej tajemnicy, chyba że uzyskają pisemną zgodę drugiej Strony w każdym konkretnym przypadku.
2. Strony mają prawo przekazywania dokumentów i informacji wynikających z umowy instytucjom kontrolnym.
3. Strona uzyskująca informacje, o których mowa powyżej, zobowiązuje się wykorzystać je wyłącznie w celu należytego wykonania Umowy i nie będzie ich ujawniać żadnej innej osobie trzeciej w jakimkolwiek celu.
4. Zobowiązanie do poufności wiąże każdą ze Stron w czasie obowiązywania Umowy oraz po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, przez czas nieograniczony.
5. Strony odpowiadają za zachowanie poufności przez swoich pracowników, pełnomocników oraz inne osoby działające w ich imieniu.
6. Strony będą ponosiły przewidzianą prawem wzajemną odpowiedzialność za niedotrzymanie przez którąkolwiek z nich wskazanych w niniejszym paragrafie ustaleń.

### **§12** **Siła wyższa**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za częściowe lub całkowite niewykonanie obowiązków wynikających z Umowy spowodowane siłą wyższą. Przez siłę wyższą rozumie się wszelkie nieznanne Wynajmującemu w chwili zawierania Umowy zdarzenia, zaistniałe niezależnie od jego woli, na których zaistnienie Wynajmujący nie miał żadnego wpływu i których powstania nie mógł przewidzieć. Za przypadki siły wyższej uważa się w szczególności wojnę, atak terrorystyczny, klęski żywiołowe, katastrofy, epidemie, strajki.
2. Opóźnienie w wykonaniu całości lub części zobowiązań Wynajmującego wynikających z Umowy z powodu siły wyższej nie stanowi naruszenia postanowień Umowy.

3. Wynajmujący nie jest odpowiedzialny za zakłócenia pracy instalacji spowodowane siłą wyższą lub przez niezależnego dostawcę bądź z przyczyn niezależnych od Wynajmującego. Wynajmujący nie jest również odpowiedzialny za zakłócenia, przerwy lub ograniczenia w dostawie mediów, chyba że takie zakłócenia, przerwy lub ograniczenia są spowodowane zawinionymi działaniami Wynajmującego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za zakłócenia, przerwy lub ograniczenia w dostawie mediów wynikające z konieczności przeprowadzenia przez niego niezbędnych ćwiczeń technicznych, w tym w szczególności przeciwpożarowych, na terenie zespołu poszpitalnego Bożego Ciała.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za, ani w związku z jakimikolwiek wypadkami, szkodami, uciążliwościami lub niewygodami doznanymi przez Operatora, jego pracowników lub gości lub sąsiednich nieruchomości. Ponadto, w zakresie jakiegokolwiek odpowiedzialności Wynajmującego, która nie została wyłączona na skutek powyższego zapisu, taka odpowiedzialność będzie ograniczona do naprawy rzeczywistej szkody poniesionej przez Operatora i nie będzie zobowiązywać Wynajmującego do zwrócenia Operatorowi utraconego zysku czy strat spowodowanych zaprzestaniem działalności.
5. W każdym przypadku Operator zobowiązuje się do stosowania się do poleceń i zarządzeń Wynajmującego, w tym jego upoważnionych pracowników, w związku z prowadzeniem akcji ratowniczej, lub w celu uchylenia ryzyka jakiegokolwiek niebezpieczeństwa dla życia, zdrowia lub mienia, w tym do opuszczenia Przedmiotu Najmu lub niezwłocznego udostępnienia go Wynajmującemu, jego pracownikom lub właściwym służbom. Wszelkie podejmowane w powyższym celu przez Wynajmującego lub właściwe służby działania nie stanowią niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z Umowy, jak również nie stanowią o wadzie Przedmiotu Najmu. Postanowienia niniejszego ustępu stosuje się również w przypadku planowanych oraz nieplanowanych ćwiczeń dotyczących opisanych wyżej działań, w tym ćwiczeń przeciwpożarowych.
6. Strony ograniczają odpowiedzialność Wynajmującego w stosunku do Operatora za szkody, do kwoty wpłaconego przez Operatora na rzecz Wynajmującego na mocy jej postanowień czynszu za okres 3 miesięcy poprzedzających powstanie szkody. Szkody wyłączają jednocześnie odpowiedzialność Wynajmującego w stosunku do Operatora za utracone korzyści.
7. Jeżeli z przepisów prawa wynika lub będzie wynikało w trakcie trwania Umowy, że należy wykonać ćwiczenia np. ewakuacyjne ludzi z budynków C i D zespołu poszpitalnego Bożego Ciała, to Operator zobowiązany jest do ich zorganizowania i przeprowadzenia swoim staraniem i na swój koszt. Protokół potwierdzający realizację ćwiczeń powinien zostać dostarczony do Hevelianum w sposób potwierdzony maksymalnie w terminie 5 dni od ich przeprowadzenia.

### **§13 Okres obowiązywania Umowy**

Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat, tj. od ..... do .....

### **§14 Zwrot Przedmiotu Najmu**

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Operator będzie zobowiązany do zwrotu Przedmiotu Najmu w terminie 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu stwierdzonego w Protokole zdawczo-odbiorczym Przedmiotu Najmu Operatorowi (Załącznik nr 1), z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji Przedmiotu Umowy. Zwrot Przedmiotu Najmu potwierdzony zostanie Protokołem Zwrotu (Załącznik nr 2).
2. W przypadku jakichkolwiek zastrzeżeń Wynajmującego zostaną one odnotowane w Protokole Zwrotu, o którym mowa w ust. 1. Operator zobowiązany jest do zastosowania się do zastrzeżeń zgłoszonych przez Wynajmującego we wskazanym przez niego terminie, nie później jednak niż w terminie ..... Operator zobowiązany jest do uporządkowania Przedmiotu Najmu zgodnie z wytycznymi Wynajmującego. Koszty usunięcia uszkodzeń w Przedmiocie Najmu stwierdzone w trakcie przekazywania go Wynajmującemu przez Operatora spowodowanych przez Operatora, obciążają Operatora. W przypadku nieusunięcia przez Operatora uszkodzeń w Przedmiocie Najmu w terminie 10 dni od daty ....., Wynajmujący uprawniony będzie do ich usunięcia na koszt i ryzyko Operatora, bez konieczności wyznaczania mu dodatkowego terminu lub do pokrycia kosztu ich usunięcia z udzielonych Wynajmującemu zabezpieczeń, a także bez konieczności uzyskiwania zgody sądu na wykonanie zastępcze.
3. W przypadku opóźnienia Operatora w zwrocie Przedmiotu Najmu przekraczającego termin 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Operator zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 200% kwoty brutto ostatniego miesięcznego czynszu najmu, za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu lub jego części. Operator zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni od daty otrzymania od Wynajmującego wezwania do zapłaty. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonej w Umowie kary umownej na zasadach ogólnych.
4. Wynajmujący uprawniony jest do usunięcia, utylizacji lub podjęcia innych koniecznych działań, co do rzeczy pozostawionych przez Operatora w Przedmiocie Najmu po jego zakończeniu, na ryzyko i koszt Operatora, a Operator

nie będzie z tego tytułu dochodził jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego. Rzeczy, o których mowa w niniejszym ustępie, Strony uznają za porzucone z zamiarem wyzbycia się ich własności.

## **§15** **Kary umowne**

1. Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia kar umownych w przypadku zaistnienia którejkolwiek z poniższych przesłanek:
  - a. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niestosowania się Operatora lub osób od niego zależnych lub działających na jego zlecenie (pracowników, zleceniobiorców itd.) lub dostawców do obowiązujących w zespole poszpitalnym Bożego Ciała regulaminów, zasad bezpieczeństwa lub przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, przepisów BHP, przepisów sanitarnych;
  - b. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek naruszenia przez Operatora któregokolwiek z obowiązków wskazanych w § 4, § 5 lub § 6 Umowy;
  - c. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niezgłoszenia wady lub usterki podlegającej rękojmi lub gwarancji lub nieterminowego zgłoszenia, za każdy dzień opóźnienia;
  - d. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niezgłoszenia ryzyka awarii lub awarii za każdy dzień opóźnienia;
  - e. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia Operatora w udostępnieniu Przedmiotu Najmu w celu przeprowadzenia przeglądu Przedmiotu Najmu;
  - f. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek uniemożliwienia wejścia pracowników Wynajmującego lub innych osób, którymi Wynajmujący się posługuje, do Przedmiotu Najmu, w celu np. dokonania przeglądu Przedmiot Najmu;
  - g. 1 500,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset 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. 1 500,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek gromadzenia odpadów w miejscu do tego nieprzeznaczonym lub brak niezwłocznego usunięcia wysypanych lub wylanych odpadów z pojemników na odpady;
  - i. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek nieprzestrzegania przez Operatora lub podległe mu osoby (pracownicy,

- zleceniobiorcy itd.) lub dostawców, zakazu palenia wyrobów tytoniowych lub korzystania z tzw. e-papierosów;
- j. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek nieprzestrzegania zakazu umieszczania reklam, szyldów oraz oznaczeń Operatora na zewnątrz Przedmiotu Najmu bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego;
  - k. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu raportu fiskalnego za dany miesiąc lub innych wiarygodnych dokumentów księgowych lub innych dokumentów pozwalających określić uzyskany przez Operatora przychód;
  - l. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu informacji, o jakie wystąpi Wynajmujący lub audytor prowadzący audyt, o którym stanowi § 7 ust. 4 Umowy;
  - m. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia w przedstawieniu przez Operatora informacji z badania sprzętu p.poż. (w szczególności z przeglądu gaśnic);
  - n. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień, trwania Umowy najmu, w którym niespełnione są obowiązki Operatora, o których stanowi §10 ust. 7 Umowy;
  - o. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień, trwania Umowy w jakim przerwa w świadczeniu Usługi Noclegowej i Innej przekroczyła następujących po sobie 48 godzin, z wyjątkiem świąt lub innych dni ustawowo wolnych od pracy, przy czym wyłączenie dotyczące dni ustawowo wolnych od pracy, nie dotyczy działalności noclegowej, jeżeli taka będzie prowadzona przez Operatora;
  - p. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek korzystania z przestrzeni zespołu poszpitalnego Bożego Ciała niebędących Przedmiotem Najmu lub na korzystanie z których Wynajmujący nie wyraził zgody, nie mniej niż 500 zł za każdy dzień takiego korzystania, jeżeli stwierdzone zostanie ono przez okres przekraczający 1 dzień;
  - q. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek parkowania pojazdów samochodowych z naruszeniem postanowień Umowy, w szczególności przez Operatora lub członków jego władz, wspólników, jego dostawców, podwykonawców, pracowników, klientów, itp. na miejscach do tego nieprzeznaczonych, nie mniej niż 500 zł za każdy dzień takiego korzystania, jeżeli stwierdzone zostanie ono przez okres przekraczający 1 dzień;
  - r. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień niespełnienia przez Operatora obowiązku złożenia wymaganego Umową zabezpieczenia lub nieuzupełnienia zabezpieczenia do kwoty Umową określonej;



- s. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek odstępstwa przez Operatora od przyjętego sposobu świadczenia Usług Noclegowych i Innych w Przedmiocie Najmu, a które Operator wskazał w swojej ofercie lub wynikają z tej Umowy lub postanowień Regulaminu konkursu, nieobjętych inną podstawą naliczenia kary umownej, za każdy dzień trwania niezgodności;
  - t. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za niezłożenie gwarancji bankowej, niezłożenie aktów notarialnych oraz innych zabezpieczeń w terminach wskazanych w Umowie;
  - u. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niewprowadzenia lub nieprzestrzegania programu lojalnościowego, o którym mowa w § 3 ust. 6 Umowy.
2. W przypadku, gdy Operator:
- a. nie stawia się w miejscu i terminie określonych w zawiadomieniu, celem podpisania Umowy, lub
  - b. odmawia złożenia zabezpieczenia, lub
  - c. odmawia uzupełnienia zabezpieczenia do wymaganych kwot lub w wymagany sposób,
  - d. odmawia protokolarnego przejęcia Przedmiotu Najmu,  
Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia kary umownej w kwocie 20 000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych 00/100) za wystąpienie, którejkolwiek z przesłanek wyżej wskazanych oraz wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Umowa została zawarta.
3. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania przewyższającego zastrzeżone kary umowne na zasadach ogólnych do wartości rzeczywiście poniesionej szkody. Operator zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni od daty otrzymania od Wynajmującego stosownej noty księgowej.

## **§16**

### **Wypowiedzenie Umowy**

Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem na dzień złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu w przypadku zaistnienia przynajmniej jednej z poniższych przesłanek:

- a. Operator używa Przedmiotu Najmu w sposób niezgodny z Umową oraz nie wykonuje zobowiązań wynikających z Umowy;
- b. Operator doprowadził swoimi działaniami do groźby istotnego uszkodzenia lub zniszczenia Przedmiotu Najmu;
- c. Operator nie przestrzega przepisów BHP lub przeciwpożarowych lub sanitarnych;
- d. suma zaległości z tytułu czynszu najmu jest większa niż 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100);

- e. Suma naliczonych Operatorowi kar umownych w okresie następujących po sobie trzech miesięcy jest większa niż 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100);
- f. Operator nie uzyska lub utraci wcześniej nabyte niezbędne zgody lub zezwolenia na świadczenie Usług Noclegowych i Innych w Przedmiocie Najmu;
- g. Przerwa w świadczeniu Usług Noclegowych i Innych przez Operatora przekroczyła 7 (słownie: siedem) następujących po sobie dni kalendarzowych;
- h. Operator w sposób rażąco narusza inne zobowiązania wynikające z Umowy, w szczególności wykorzystuje Przedmiot Najmu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub złożoną ofertą. – po bezskutecznym upływie dodatkowego wyznaczonego przez Wynajmującego terminu 7 dni do zaniechania naruszeń Umowy lub usunięcia ich skutków.

### **§17**

#### **Postanowienia dodatkowe**

1. Operator ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które poniósł Wynajmujący, a które wynikają bezpośrednio bądź pośrednio z prowadzonej przez Operatora działalności w Przedmiocie Najmu oraz na terenie Nieruchomości.
2. Wszelkie powiadomienia określone w Umowie będą wymagały formy pisemnej, chyba że Umowa stanowi inaczej.
3. Osobami i Działami upoważnionymi do kontaktu w sprawie realizacji Umowy są:
  - a. ze strony Wynajmującego: ..... tel. ...., e-mail: .....
  - b. ze strony Operatora: ..... tel. ...., e-mail: .....
  - c. wszelkie zgłoszenia do Wynajmującego Operator będzie przysyłał niezwłocznie i jedynie na adres e-mail: .....
  - d. Wszelkie zgłoszenia do Operatora Wynajmujący będzie przysyłał niezwłocznie i jedynie na adres e-mail: .....
4. Zmiana danych kontaktowych, o których stanowi ust. 3 nie wymaga formy pisemnego aneksu i jest skuteczna od chwili poinformowania drugiej Strony Umowy w formie dokumentowej.
5. Operator zobowiązany jest poinformować na piśmie Wynajmującego o zmianach firmy, siedziby albo miejsca prowadzenia działalności nie później niż w terminie 14 dni od daty dokonania takiej zmiany. Jeżeli Operator nie poinformuje Wynajmującego o zmianie dotychczasowego adresu podanego Wynajmującemu, wszelką korespondencję przekazaną przez Wynajmującego na adres dotychczasowy Operatora uważa się za prawidłowo doręczoną.
6. Wszelkie oświadczenia oraz zawiadomienia skierowane do Stron i składane w formie pisemnej uznane będą za skutecznie doręczone o ile wysłane zostaną na adresy Stron wskazane w komparycji Umowy.

7. Wszelkie oświadczenia oraz zawiadomienia skierowane do Stron i składane w formie elektronicznej uznane będą za skutecznie złożone, o ile wysłane zostaną na adresy poczty elektronicznej: dla Wynajmującego: ....., dla Operatora: .....

## **§18 RODO**

1. Strony oświadczają, że w przypadku udostępnienia danych osobowych swoich pracowników, współpracowników lub klientów w związku z realizacją Umowy, poinformują te osoby o fakcie przekazania ich danych drugiej stronie.
2. Strony oświadczają, że w przypadku otrzymania od drugiej strony danych osobowych:
  - a. dane osobowe, będą przetwarzane przez Strony wskazane w Umowie, jako administratorów danych osobowych zgodnie z 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 zadań wynikających z Umowy najmu.
  - b. z administratorem można się kontaktować w sposób podany w Umowie.
  - c. z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych Wynajmującego można się kontaktować pod adresem e-mail: [iod@hevelianum.pl](mailto:iod@hevelianum.pl) lub listownie na adres siedziby administratora.
  - d. dane związane z realizacją Umowy najmu będą przetwarzane 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 (j. Dz. U. z 2020 r. poz. 164z późn. zm.) – przez czas określony w tych przepisach. Dane z monitoringu wizyjnego przetwarzane są przez okres 30 dni.
  - e. Operator przyjmuje do wiadomości informację, że najmowane przez niego pomieszczenia mogą być objęte monitoringiem wizyjnym celem zapewniania bezpieczeństwa mienia, tj. budynkach C i D zespołu poszpitalnego Bożego Ciała. Dostęp do monitoringu mają upoważnieni pracownicy Hevelianum oraz podmiot świadczący na rzecz Hevelianum usługi ochrony.
  - f. Wynajmujący zobowiązany jest zapewnić bezpieczeństwo przetwarzanych w ramach monitoringu danych osobowych pracowników, klientów i gości Operatora. W szczególności zobowiązany jest do zapewnienia poufności przetwarzanych danych osobowych.

- g. Wynajmujący nie może przetwarzać nagrań, w tym danych osobowych z monitoringu wizyjnego, w celach innych niż wskazane w Umowie bez uprzedniej zgody Operatora.
- h. Administratorem danych osobowych przetwarzanych w ramach monitoringu wizyjnego jest Hevelianum. Dane z monitoringu przetwarzane są przez okres maksymalnie 30 dni.
- i. dane osobowe przetwarzane będą 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).
- j. w związku z realizacją Umowy najmu osobom, których dane będą 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).
- k. odbiorcami danych osobowych mogą być:
  - i. Urząd Miasta Gdańska,
  - ii. dostawcy systemów informatycznych oraz usług IT,
  - iii. podmioty świadczące na rzecz Wynajmującego usługi badania jakości obsługi, dochodzenia należności, usługi prawne, analityczne,
  - iv. operatorzy systemów płatności elektronicznych oraz banki w zakresie realizacji płatności,
  - v. organy uprawnione do otrzymania danych osobowych Operatora na podstawie przepisów prawa,
  - vi. wszyscy zainteresowani w zakresie w jakim przysługuje im prawo dostępu do informacji publicznej.

## **§19**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wynajmujący oświadcza, że planuje realizację robót budowlanych na nieruchomości stanowiącej geodezyjnie wyodrębnioną działkę gruntu nr 6/16 obręb 80, zapisanej w księdze wieczystej nr GD1G/00047834/9, obejmującą budynki A i B zespołu poszpitalnego Bożego Ciała posadowionych w Gdańsku pod adresem ul. 3 Maja 21, co Operator przyjmuje do wiadomości i nie wnosi do tego żadnych zastrzeżeń oraz nie będzie zgłaszał z tego tytułu żadnych roszczeń.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienie łącznie z rozwiązaniem Umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że w Umowie zastrzeżono inaczej.
3. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

4. Wszelkie spory wynikające z realizacji Umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego, o ile sporu nie da się rozwiązać na drodze polubownej.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
6. Załącznikami do przedmiotowej Umowy są również:
  - a. Regulamin konkursu ofert na wybór operatora, w budynkach C i D zespołu poszpitalnego Bożego Ciała w Gdańsku, posadowionym pod adresem ul. 3 Maja 21 w Gdańsku oraz operatora restauracji w budynku Wozowni w Hevelianum posadowionym w Gdańsku przy ul. Gradowej 8 wraz z Laboratorium Amunicyjnym 2;
  - b. oferta złożona przez Operatora.
7. Załączniki stanowią integralną część Umowy, a ich treść jest wiążąca dla Operatora.
8. Operator wyraża nieodwołalną zgodę na ewentualną cesję praw i obowiązków Gminy Miasta Gdańska na instytucję kultury, której będzie organizatorem, która to instytucja kultury uzyska prawo do dysponowania Zespołem Bożego Ciała.
9. Wszystkie tytuły rozdziałów i paragrafów w Umowie mają charakter wyłącznie informacyjny i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.

.....  
**Wynajmujący**

.....  
**Operator**