

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

zawarta w dniu ..... **202..** r. pomiędzy:

**Gminą Miasta Gdańska** z siedzibą w Gdańsku, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk,  
NIP: 5830011969, reprezentowaną przez: ....., zwaną dalej  
**Wynajmującym lub Hevelianum,**

a

.....,  
zwaną dalej **Operatorem,**

o następującej treści:

**§1**  
**Przedmiot umowy**

1. Na mocy niniejszej umowy, zwanej dalej **Umową**, Wynajmujący, w zamian za zapłatę czynszu i innych określonych w umowie świadczeń, w celu prowadzenia restauracji oraz świadczenia usług cateringowych, zwanych w dalszej części Umowy **Usługą Gastronomiczną**, zobowiązuje się oddać Operatorowi, a Operator wziąć do użytkowania:
  - a) lokal w Wozowni Artyleryjskiej o powierzchni użytkowej 340 m<sup>2</sup>, obejmujący w szczególności: salę konsumpcyjną o powierzchni 193,62 m<sup>2</sup>, bufet z salką konsumpcyjną o powierzchni 38,76 m<sup>2</sup>, kuchnię z przygotownią o powierzchni 14,55 m<sup>2</sup>. Lokal w Wozowni Artyleryjskiej posiada niezależne wejście gospodarcze oraz własny węzeł sanitarny. Wejście dla gości jest możliwe od strony południowo-wschodniej i północno-wschodniej budynku. Wejście od strony południowo-zachodniej jest przeznaczone wyłącznie na potrzeby Wynajmującego i nie jest objęte Przedmiotem Umowy i bez zgody Wynajmującego nie może być używane przez Operatora;
  - b) lokal w Laboratorium Amunicyjnym 2 o powierzchni użytkowej 36 m<sup>2</sup>,  
zwaną dalej **Przedmiotem Najmu lub Przedmiotem Umowy**.
2. Plan Przedmiotu Najmu stanowi Załącznik nr 1 i 2 do Umowy.
3. Regulamin konkursu i oferta złożona przez Operatora stanowią integralną część Umowy.
4. Operator uprawniony jest do korzystania z Przedmiotu Najmu wyłącznie w celu i zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w ust.1.

## **§2 Oświadczenie Stron**

1. Wynajmujący oświadcza, że budynki w których położony jest Przedmiot Najmu wraz z terenem zewnętrznym, są w trwałym zarządzie jednostki budżetowej Gminy Miasta Gdańska – Hevelianum.
2. Operator oświadcza, że dysponuje niezbędną, dla prawidłowego świadczenia Usługi Gastronomicznej, wiedzą, doświadczeniem, jak również zasobami finansowymi i odpowiednim personelem.
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 solidarna.
4. 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 Przedmiotem Najmu.

## **§3 Warunki najmu**

1. Operator oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Najmu i nie wnosi do niego zastrzeżeń, uznając, iż Przedmiot Najmu znajduje się w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Operator zobowiązuje się do rozpoczęcia świadczenia Usługi Gastronomicznej w terminie do 60 dni od dnia wydania Operatorowi Przedmiotu Najmu. Operator jednocześnie zobowiązuje się, że do tego dnia rozpocznie w Przedmiocie Najmu świadczenie Usługi Gastronomicznej.
3. Wynajmujący zapewnia wymagane przeglądy instalacji i urządzeń przeciwpożarowych.

## **§4 Wydanie Przedmiotu Najmu Operatorowi**

1. Przedmiot Najmu zostanie wydany Operatorowi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez uprawnionych przedstawicieli każdej ze Stron, w terminie do dnia ..... (data wydania), nie wcześniej jednak niż w terminie 7 dni od daty wniesienia przez Operatora wymaganych zabezpieczeń i spełnieniu innych warunków wskazanych Umową.
2. Wzór Protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi Załącznik 3 do Umowy.

**§5****Zobowiązania Operatora z tytułu najmu**

1. Operator zobowiązany będzie przed rozpoczęciem Usługi Gastronomicznej w Przedmiocie Najmu uzyskać własnym kosztem i staraniem wszystkie niezbędne zgody, uzgodnienia lub pozwolenia wynikające z odpowiednich przepisów prawa (zwłaszcza wymaganych ze względu na objęcie budynku ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz przepisów ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1448) w szczególności takie, które uprawniają do świadczenia Usługi Gastronomicznej. Kserokopie tych dokumentów (poświadczone za zgodność z oryginałem przez Operatora) oraz oryginały do wglądu przedstawiciela Wynajmującego, Operator przedłoży Hevelianum najpóźniej na 10 dni przed dniem rozpoczęcia świadczenia Usługi Gastronomicznej w Przedmiocie Najmu wraz z oświadczeniem, że okazane dokumenty są kompletne i wystarczające do świadczenia Usługi Gastronomicznej.
2. Wszelkie dostawy na potrzeby świadczenia Usługi Gastronomicznej będą wykonywane z wykorzystaniem wejścia dla gastronomii, tzw. wejście gospodarcze przeznaczone do zaopatrywania Przedmiotu Najmu, które zostanie wskazane przez Wynajmującego.
3. Operator zobowiązuje się, że on lub jego dostawcy:
  - a) będą korzystać wyłącznie ze zlokalizowanego na parkingu wskazanego przez Wynajmującego miejsca krótkotrwałego postoju pojazdu, jedynie w czasie załadunku lub rozładunku niezbędnego sprzętu, urządzeń lub innych dostaw koniecznych do świadczenia Usługi Gastronomicznej, nie dłuższym jednak 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 Usługi Gastronomicznej.
4. Operator zobowiązuje się, że on, w tym członkowie jego organów, wspólnicy, jego pracownicy, współpracownicy, dostawcy, klienci Operatora, itp. osoby, będą parkowały samochody wyłącznie w miejscach przeznaczonych do parkowania.
5. Operator zobowiązuje się, że ani on, w tym członkowie jego organów, wspólnicy, jego pracownicy, współpracownicy, klienci, itp. osoby, nie będą zaśmiecać terenu zewnętrznego, bezpośrednio przylegającego do Przedmiotu Najmu, a w przypadku zaistnienia takiego zdarzenia Operator niezwłocznie uprzątnie teren zewnętrzny.

6. Wynajmujący umożliwi Operatorowi korzystanie z doprowadzonych do Przedmiotu Najmu instalacji, tj. wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, grzewczej, instalacji przeciwpożarowej, wentylacji i klimatyzacji zwanych w dalszej części Umowy „Instalacjami”<sup>1</sup>.
7. Operator zobowiązuje się do korzystania z Instalacji zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do przestrzegania zasad ich prawidłowej eksploatacji. W przypadku uszkodzenia Instalacji spowodowanej ich nieprawidłową eksploatacją przez Operatora lub osoby trzecie wprowadzone przez niego na teren Przedmiotu Najmu lub przebywające na terenie Przedmiotu Najmu za zgodą Operatora, naprawa i/lub wymiana takiej Instalacji lub jej części składowej zostanie dokonana przez Operatora i na jego koszt, po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym.
8. Operator zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich przepisów powszechnie obowiązującego prawa, zarządzeń Wynajmującego, regulaminów obowiązujących w Przedmiocie Najmu oraz przepisów i zasad bhp, p.poż. oraz bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, które zostaną przekazane Operatorowi w dniu podpisania Umowy i na bieżąco w przypadku aktualizacji będą przekazywane Operatorowi w trakcie Umowy.
9. Hevelianum zapewni Operatorowi, w ramach Umowy, możliwość korzystania z wyposażenia, zgodnie z załączonym wykazem, stanowiącym Załącznik 5.
10. Zakup pozostałego wyposażenia niezbędnego do świadczenia Usługi Gastronomicznej przez Operatora, w tym tzw. technologia kuchni, pozostaje w jego wyłącznej gestii i może nastąpić wyłącznie na jego koszt oraz ryzyko, z zastrzeżeniem, że wyposażenie to musi spełniać wymogi prawa krajowego i prawa Unii Europejskiej dla danego rodzaju wyposażenia, w szczególności odpowiednie normy (w szczególności w zakresie wymogów przeciwpożarowych, w tym odporności na ogień oraz wymogów estetycznych, funkcjonalnych i technicznych) oraz posiadać znak „B” i „CE”.
11. Operator ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody, wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim przez Operatora oraz przez osoby działające w jego imieniu, na jego zlecenie i z jego upoważnienia, w szczególności pracowników Operatora oraz osób zatrudnionych przez Operatora na innej podstawie niż umowa o pracę, w tym wykonawców - w związku z działaniami powierzonymi takim osobom przez Operatora bezpośrednio lub pośrednio, a nadto klientów, gości i dostawców Operatora. Jednocześnie Operator zobowiązuje się, że wszystkie wymienione w niniejszym ustępie osoby będą przestrzegały określonych w Umowie zasad, w szczególności ustępów poprzedzających oraz będą stosowały się do przyjętych przez Wynajmującego regulaminów oraz wydawanych przez niego zarządzeń wraz ze zmianami do wskazanych dokumentów.

---

<sup>1</sup> Wynajmujący nie udostępni Operatorowi sygnału telewizyjnego, radiowego lub dostępu do sieci Internet (w tym swojej sieci WiFi).

12. Operator zobowiązuje się do wprowadzenia w terminie nie późniejszym niż do 30 dni od dnia zawarcia Umowy najmu, systemu HACCP.

## **§6**

### **Minimalne wymogi w zakresie świadczenia Usługi Gastronomicznej**

1. Operator zobowiązuje się do zapewnienia w ramach świadczenia Usługi Gastronomicznej oferty kulinarnej przewidującej również dania dla wegetarian, wegan, bezglutenowe oraz będzie korzystał z produktów pochodzących ze zrównoważonych upraw.
2. Wykaz oferty kulinarnej i napojów serwowanych w Przedmiocie Najmu przez Operatora wraz z cennikiem wymaga wcześniejszego uzgodnienia z Wynajmującym.
3. Operator zobowiązany jest oferować klientom produkty naturalne i ekologiczne.
4. Operator prowadząc działalność w Przedmiocie Najmu zredukuje wykorzystywanie tworzyw sztucznych do niezbędnego minimum.
5. Operator będzie prowadził działalność zgodnie z deklaracją „Gdańsk bez plastiku”.
6. Operator będzie korzystał z naczyń lub sztućców wielorazowego użytku, a w przypadku korzystania z naczyń lub sztućców jednorazowych będą one wykonane z materiałów podlegających biodegradacji, łatwemu przetworzeniu lub recyklingowi.
7. Operator będzie korzystał z produktów i półproduktów dostosowanych do technologii kuchni, przy czym zapewnienie wyposażenia (technologii) kuchni jest obowiązkiem Operatora.
8. Strony, w terminie do 21 dni od daty zawarcia Umowy, ustalą program lojalnościowy w zakresie Usługi Gastronomicznej adresowanych do jednej lub kilku kategorii osób korzystających z ww. Usługi (w szczególności dla pracowników Hevelianum oraz uczestników zajęć organizowanych przez Hevelianum np. półkolonii, zielonych szkół), który to program będzie obejmował m.in. preferencyjne ceny za określone produkty oferowane przez Operatora lub po okazaniu biletu zwiedzania. Operator zobowiązuje się do przestrzegania programu lojalnościowego, o którym mowa w niniejszym ustępie w całym okresie trwania tej Umowy.
9. Operator zobowiązuje się do udzielenia co najmniej 30% rabatu, od cen przedstawionych w karcie menu i oferty dnia (jeżeli taka będzie występowała), dla pracowników Hevelianum.

## **§7**

### **Prawa i obowiązki Operatora z tytułu świadczenia Usługi Gastronomicznej**

1. Operator zobowiązuje się do zapewnienia pracy restauracji w godzinach co najmniej tożsamy z godzinami otwarcia Hevelianum dla publiczności, chyba że odmiennie ustalono z Wynajmującym.

2. Wynajmujący dopuszcza możliwość organizowania imprez/wydarzeń przez Operatora po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym, z zastrzeżeniem, że Operator przedstawi harmonogram imprez/wydarzeń, które będą organizowane w Przedmiocie Najmu, jak również w całym budynku Wozowni Artyleryjskiej i na bieżąco będzie informował Wynajmującego o jego aktualizacji.
3. Operator zobowiązuje się do świadczenia Usługi gastronomicznej zgodnie z najlepszymi standardami w tym zakresie, przepisami prawa polskiego oraz prawa unijnego, z należytą starannością z zachowaniem przepisów i zasad bezpieczeństwa, przepisów sanitarnych, przepisów p.poż. oraz na warunkach określonych w Umowie.
4. Operator ponosi odpowiedzialność i zobowiązuje się, że wszystkie serwowane pozycje żywieniowe będą świeże oraz we właściwej, dla rodzaju świadczonej Usługi gastronomicznej, jakości, łącznie ze wszystkim aspektami odnoszącymi się do ich przygotowania i zaprezentowania.
5. 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.
6. Operator umożliwi Wynajmującemu przeprowadzenie przeglądów gwarancyjnych lub 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.
7. Operatorowi z tytułu działań wymienionych w ust. 6 powyżej nie przysługują żadne roszczenia finansowe wobec Wynajmującego.
8. Operator zobowiązuje się do zastosowania się do wniosków pokontrolnych Wynajmującego w powyższym zakresie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa.
9. Operatorowi zostaje przyznana wyłączność na świadczenie Usługi Gastronomicznej w stosunku do wszystkich podmiotów realizujących wydarzenia w budynku Wozowni Artyleryjskiej, z wyłączeniem Wynajmującego (również, gdy Wynajmujący jest Współorganizatorem lub Partnerem wydarzenia). Przez wyłączność na prowadzenie działalności, o której mowa w zdaniu poprzedzającym rozumie się: wszystkie

podmioty realizujące wydarzenia w budynku Wozowni Artyleryjskiej, z wyłączeniem jw., które będą zobowiązane do zamówienia Usługi Gastronomicznej u Operatora. W przypadku zamówienia przez Wynajmującego Usługi Gastronomicznej Operator zobowiązuje się zapewnić preferencyjne warunki cenowe, m.in. 30% rabatu od podstawowej ceny za Usługę Gastronomiczną.

10. Wyłącznie, o której mowa w ust. 9 powyżej, nie ma zastosowania do usług świadczonych przez podmioty, które zawarły z Wynajmującym umowę o organizację usług gastronomicznych przed datą zawarcia Umowy.

11. Operator jest zobowiązany do:

- a. używania Przedmiotu Najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i wyłącznie w celu wskazanym w § 1 ust. 1;
- 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. niezwłocznego poinformowania Wynajmującego na piśmie o wszelkich uszkodzeniach czy zniszczeniach w Przedmiocie Najmu, załączając w razie potrzeby dokumentację w postaci zdjęć cyfrowych;
- h. do zapewnienia porządku, w szczególności niezwłocznie po zakończonych wydarzeniach i bezpieczeństwa w Przedmiocie Najmu oraz obszarach przyległych;
- i. zawarcia w terminie 7 dni od dnia przekazania Przedmiotu Najmu, umowy na czyszczenie separatora tłuszczu i w razie potrzeby do opróżniania separatora tłuszczu oraz instalacji do odprowadzania tłuszczu do separatora, co najmniej raz w miesiącu, oraz udostępnienia Wynajmującemu, w terminie 3 dni roboczych, pisemnych raportów z przeprowadzonego czyszczenia;

- j. dokonywania bieżącej, ale nie rzadziej niż raz na 2 tygodnie, wizualnej oceny poziomu tłuszczu w separatorze tłuszczu i w razie potrzeby wykonać jego opróżnienie;
- k. zwrotu Wynajmującemu dodatkowych kosztów wynikających z działań Operatora, a skutkujących niedotrzymaniem parametrów ścieków określonych przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne;
- l. 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;
- m. niezastawiania, nieuszkodzania lub nieczynienia niezdatnym do użytku urządzeń służących do wykrywania dymu, ognia lub substancji szkodliwych;
- n. nieużywania kuchenek elektrycznych i gazowych, itp. w miejscach do tego nieprzeznaczonych;
- o. nieużywania grzejników przenośnych;
- p. niestosowania lub niekorzystania z otwartego ognia w miejscu innym niż to, gdzie są trwale umieszczone palniki kuchenne (pod warunkiem ich stałego dozoru przez pracownika Operatora);
- q. umieszczanie grilla lub innych podobnych urządzeń, poza budynkami, na obszarach zielonych przyległych do Wozowni Artyleryjskiej i Laboratorium Amunicyjnego 2 wymaga uzgodnienia i pisemnej zgody z Wynajmującym;
- r. 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.;
- s. nieumieszczania w Przedmiocie Najmu, w szczególności na zapleczu kuchennym w Wozowni Artyleryjskiej, swojego sprzętu stwarzającego zagrożenie dla ludzi i mienia, w tym kuchenek gazowych z paliwem w butli oraz kuchenek elektrycznych;
- t. niezastawiania dróg ewakuacyjnych poziomych i pionowych;
- u. nieobciążania obwodów elektrycznych poza wartości dopuszczalne w pomieszczeniach objętych Przedmiotem Umowy oraz nieużywania uszkodzonego lub niedostosowanego ze względu na przeznaczenie osprzętu elektrycznego;
- v. wyposażenia Przedmiot Najmu w atestowany sprzęt gaśniczy oraz zapewnienia regularnych przeglądów gaśnic w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie, zgodnie z wymaganiami prawnymi oraz przekazywania Wynajmującemu protokołów z przeglądów;
- w. umiejscowienia odpowiednich piktogramów dot. oznaczeń przeciwpożarowych;



- x. wyznaczenia pracowników restauracji odpowiedzialnych za przeprowadzenie ewakuacji gości i personelu podczas godzin otwarcia restauracji;
- y. zapoznania pracowników restauracji z przepisami przeciwpożarowymi, w tym Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego (IBP) oraz zapewnienia ich przestrzegania;
- z. nieprzechowywania w Przedmiocie Najmu materiałów niebezpiecznych pożarowo;
- aa. niezastawiania i nieblokowania drzwi przeciwpożarowych oraz centrali przeciwpożarowej w budynku Wozowni Artyleryjskiej;
- bb. niezastawiania szaf rozdzielczych, w tym do głównego zaworu odcinającego wodę;
- cc. używania platformy dla osób z niepełnosprawnościami, tj. windy w Wozowni Artyleryjskiej, wyłącznie zgodnie z jej przeznaczeniem;
- dd. nierozstawiania bez zgody Wynajmującego w przestrzeniach należących do Wynajmującego lub ewentualnie przeznaczonych do wspólnego korzystania, jak również poza bryłą budynku, jakichkolwiek obiektów, urządzeń, sprzętu, „standów” itp. przedmiotów;
- ee. podniesienie rozłączników pożarowych po odwołaniu alarmu p.poż. 2 stopnia przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia;
- ff. w przypadku awarii lub usterki Operator ma obowiązek we własnym zakresie zabezpieczyć mienie i wykonać czynności uczynniające instalacje, jak np. udrożnienie kanalizacji, uszczelnienie baterii i 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, jeśli taka jeszcze obowiązuje;
- gg. zapewnienia pracownikom Wynajmującego lub osobom przez niego wskazanym swobodnego wstępu do Przedmiotu Najmu i do innych przestrzeni ogólnodostępnych w celu wykonania niezbędnych prac, w tym naprawczych oraz serwisowych;
- hh. uzyskania zgody Wynajmującego na proponowaną nazwę, pod jaką będzie prowadził działalność w Wozowni Artyleryjskiej, a którą to nazwę wskaże w swojej ofercie oraz uzgadniania wszelkiej identyfikacji graficznej i wizualnej związanej z prowadzoną działalnością zarówno, co do części gastronomicznej jak również noclegowej. Identyfikacja graficzna i wizualna powinny być spójne z koncepcją działalności realizowanej przez Wynajmującego;
- ii. dostosowania działalności prowadzonej w Przedmiocie Najmu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

12. 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, w tym uzyskać wymagane zgody oraz pozwolenia.
13. Operator ma obowiązek zawrzeć z uprawnionym przedsiębiorcą umowę oraz złożyć właściwe deklaracje dot. gospodarowania odpadami komunalnymi powstającymi w Przedmiocie Najmu. Operator ponosi pełną, wyłączną odpowiedzialność za całokształt spraw związanych z odpadami, w tym także komunalnymi, które mogą powstać w trakcie prowadzenia działalności w Przedmiocie Najmu 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 odpadów i nieczystości wyprodukowanych w związku z prowadzoną w Przedmiocie Najmu działalnością. Operator zobowiązany jest do zapewnienia parametrów jakościowych ścieków nieprzekraczających dopuszczalnych wartości określonych w taryfie dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków obowiązujących na terenie Miasta Gdańska dla odbiorców usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz zbiorowego odprowadzania ścieków przez przedsiębiorstwo wodociągowo kanalizacyjne świadczące takie usługi na rzecz Wynajmującego.
14. Niedopuszczalne jest wynoszenie bądź wylewanie odpadów poprodukcyjnych i użytkowych do pojemników - zbiorników na odpady przeznaczonych do ogólnego użytku. Wynajmujący udostępni Operatorowi przestrzeń niezbędną do umieszczenia pojemników na odpady, którą Operator będzie zobowiązany estetycznie zabezpieczyć. Operator będzie gromadził wytworzone odpady jedynie w udostępnionej przestrzeni, o której mowa w zdaniu poprzedzającym. Bezwzględnie zabrania się pozostawiania nieczystości, odpadów, itp. poza ich miejscem składowania.
15. 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.

16. 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.
17. Operator usuwając odpady z działalności gastronomicznej będzie korzystał jedynie z wyjścia dla gastronomii, od strony wejścia gospodarczego, zakazuje się chodzenia po skarpie.
18. Operator przedłoży dowody wykonania obowiązków, o których stanowi ust. 11 lit. i. i ust. 13 niniejszego paragrafu, nie później niż w terminie 5 dni od dnia ich spełnienia.
19. Operator zobowiązany jest do zachowania czystości w obszarze wejścia gospodarczego do Wozowni Artyleryjskiej, w szczególności niepozostawiania towaru, zbędnych lub zużytych przedmiotów, sprzętu, stołów, ławek, leżaków, itp. oraz „niedopałków” papierosów.
20. Operator zobowiązuje się do świadczenia Usługi Gastronomicznej w taki sposób, by jej funkcjonowanie nie zakłócało podstawowej działalności prowadzonej na terenie Hevelianum.
21. Operator zapewnia, że w Przedmiocie Najmu przestrzegany będzie całkowity zakaz palenia wyrobów tytoniowych oraz tzw. e-papierosów. Zakaz ten dotyczy także pracowników Operatora.
22. Operator nie może w Przedmiocie Najmu wstawiać automatów do gier hazardowych i zręcznościowych a także automatów sprzedażowych.
23. Operator nie może umieszczać treści dyskryminujących jakąkolwiek grupę osób, w szczególności ze względu na płeć, wyznawaną religię, narodowość, orientację seksualną.
24. 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.
25. Operator nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności, oddać Przedmiot Najmu w całości lub jej części osobie trzeciej do używania, w szczególności w podnajem.
26. Operator nie może bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego prowadzić sprzedaży napojów alkoholowych.
27. Operator zobowiązany jest do uzyskania wszystkich niezbędnych zaświadczeń oraz pozwoleń na sprzedaż oferowanego asortymentu, w szczególności pozwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych (po uzyskaniu zgody Wynajmującego) oraz pozytywnej decyzji Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

28. Operator zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu pozwoleń, zaświadczeń, decyzji lub koncesji, o których mowa w ust. 27 niniejszego paragrafu oraz §8 ust 7 lit. b. W tym przypadku Operator zobowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego Przedmiotu Najmu w terminie 3 dni.
29. Strony uzgadniają, że zmiana nazwy pod jaką prowadzona będzie działalność Operatora, zmiana aranżacji wnętrz, dekoracji, koloru ścian i podobnych elementów wystroju wnętrz Przedmiotu Najmu, a także każdorazowa zmiana stałej oferty kulinarnej lub programu lojalnościowego w zakresie Usługi Gastronomicznej dla wybranych grup klientów, w szczególności w zakresie preferencji cenowych (rabatów) wymaga akceptacji Wynajmującego.
30. Operator, po uprzednim uzgodnieniu warunków, w tym cenowych, z Wynajmującym i uzyskaniu jego zgody, co do propozycji aranżacji, uprawniony jest do rozstawienia stołów, ławek, parasoli, siedzisk, itp. urządzeń w wyznaczonej części terenu zewnętrznego, tzw. ogródka pod warunkiem uzyskania uprzedniego pozwolenia właściwego organu ochrony zabytków (o ile taka zgoda jest konieczna) oraz zgodnie z wymogami 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, tzw. Uchwały Krajobrazowej Gdańska. Wynajmujący zastrzega sobie jednak uprawnienia do żądania usunięcia części takich urządzeń, jeżeli wpływają one negatywnie na estetykę lub stanowią zagrożenie dla osób lub mienia.
31. Wynajmujący nie wyraża zgody na montaż sprzętu, w wyznaczonej części terenu zewnętrznego, który jest trwale związany z gruntem, jak również na zakrywanie studni technicznych.
32. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Operatora, jeżeli świadczenie Usługi Gastronomicznej nie jest możliwe ze względu na awarie urządzeń przesyłowych niespowodowane przez Wynajmującego lub przerwy w dostawie mediów, m.in. wody, prądu lub odprowadzaniu ścieków.
33. Odpowiedzialność Wynajmującego za wady Przedmiotu Najmu ogranicza się do rzeczywistej szkody poniesionej przez Operatora i nie obejmuje utraconych korzyści, w szczególności wynikających z prowadzenia Usługi Gastronomicznej, chyba że Umowa stanowi inaczej.
34. Wynajmujący dopuszcza możliwość informowania o Usłudze Gastronomicznej świadczonej przez Operatora na swojej witrynie internetowej lub w mediach społecznościowych, jednakże nie rodzi to żadnego roszczenia po stronie Operatora.
35. Operator jest zobowiązany do każdorazowego uzgodnienia i uzyskania akceptacji Wynajmującego dla wszelkich działań promocyjnych (w tym sposobu

wykorzystania logotypów Wynajmującego, projektów graficznych) realizowanych w Przedmiocie Najmu - dotyczy to również informacji zamieszczanych w ulotkach, mediach społecznościowych, na stronach internetowych, itp.

## **§8**

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

1. Operator zobowiązany jest swoim staraniem i na swój koszt, do sprzątnięcia Przedmiotu Najmu, czyszczenia posadzki w tym mechanicznej, mycia okien przynależących do Przedmiotu Najmu, zapewnienia w nim czystości, również na terenie zewnętrznym, usuwania sopli, nawisów lodowych i śniegowych, odśnieżania dróg dojazdu oraz usuwania błota pośniegowego, przeciwdziałania śliskością do Przedmiotu Najmu, sprzątnięcia wokół budynków Wozowni Artyleryjskiej i Laboratorium Amunicyjnego 2, w tym usuwania zalegających liści.
2. Operator zobowiązuje się niezwłocznie po zorganizowanym wydarzeniu sprzątnąć teren przyległy do Wozowni Artyleryjskiej i Laboratorium Amunicyjnego 2, jeżeli w wyniku organizowanego wydarzenia teren został zanieczyszczony.
3. Operator zapewni ochronę osób i mienia w zakresie związanym ze świadczoną Usługą Gastronomiczną w Przedmiocie Najmu, w tym również dla organizowanych przez Operatora wydarzeń.
4. Operator zapewni możliwość:
  - a. realizacji w Przedmiocie Najmu niezbędnych czynności związanych z ochroną (w szczególności interwencji w związku z zagrożeniem bezpieczeństwa budynku lub mienia Hevelianum), podmiotowi świadczącemu na zlecenie Wynajmującego usługi, w zakresie ochrony fizycznej na terenie Hevelianum;
  - b. wstępu do Przedmiotu Najmu osobom wykonującym z polecenia Hevelianum czynności serwisowych, naprawczych itp. w Wozowni Artyleryjskiej i Laboratorium Amunicyjnym 2.
5. Operator zobowiązuje się do używania Przedmiotu Najmu z zachowaniem wymagań opracowanych przez wykonawcę robót budowlanych w budynkach objętych Przedmiotem Najmu, instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu oraz urządzeń znajdujących się w Przedmiocie Najmu.
6. Wykonywanie napraw lub remontów lub wymiany zużytych elementów eksploatacyjnych oraz wyposażenia, gdzie taka konieczność wynikła 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 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.

7. Naprawa i modernizacja wyposażenia, o którym mowa w §5 ust. 9 Umowy oraz wszelkie 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 Wynajmującego o zakresie planowanych zmian w Przedmiocie Najmu i uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
  - b. uzyskania odpowiednich zgód, pozwoleń, uzgodnień itp. od właściwych organów administracji publicznej, służb lub innych podmiotów, w szczególności Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
8. Operator zobowiązany jest uzyskać zgodę Wynajmującego na umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów oraz oznaczeń Operatora w Przedmiocie Najmu i na terenie zewnętrznym. Reklamy, szyldy oraz oznaczenia powinny być zgodne z prawem miejscowym obowiązującym na terenie Gminy Miasta Gdańska oraz z § 7 ust. 11 lit. f. i § 8 ust. 7 lit. b. Umowy.
9. Operatorowi nie wolno, bez pisemnej zgody Wynajmującego, umieszczać w Przedmiocie Najmu i na terenie zewnętrznym żadnych oznaczeń, nazw, logotypów, informacji identyfikacyjnych podmiotów trzecich zarówno dostawców jak i klientów Operatora.
10. Operator, bez pisemnej zgody Wynajmującego, nie może zmieniać przeznaczenia Przedmiotu Najmu.
11. Operator zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego o istniejących lub mogących powstać wadach i awariach Przedmiotu Najmu, niezależnie od przyczyny ich powstania oraz do niezwłocznego zabezpieczenia Przedmiotu Najmu przed dalszymi uszkodzeniami, a także do dokumentowania ujawnionych wad i awarii oraz okoliczności związanych z ich powstaniem.

## §9

### Opłaty z tytułu najmu

1. Z tytułu najmu Przedmiotu Najmu Operator zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu liczony w następujący sposób:
  - a. **Część stała:**
    - i. za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w miesiącach od października do kwietnia, **w kwocie netto** .....  
**(słownie: .....)** powiększonej o obowiązujący podatek VAT;

- ii. za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w miesiącach od maja do września  
**w kwocie netto** ..... (słownie: .....)  
 powiększonej o obowiązujący podatek VAT;

**b. Część zmienna:**

- i.z tytułu asortymentu oferowanych potraw, przekąsek i napojów bezalkoholowych w miesiącach od października do kwietnia - .....%  
 i w miesiącach od maja do września - .....%;

- ii.z tytułu oferowanych napojów alkoholowych w miesiącach od października do kwietnia - .....%, i miesiącach od maja do września - .....%,

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 oraz w całym budynku Wozowni Artyleryjskiej 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 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych netto) za dany miesiąc.

Kwota zostanie powiększona o stosowny podatek VAT.

2. Stawka stała, o której mowa w ust. 1 lit. a. niniejszego paragrafu będzie podlegała 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 kwoty, o której stanowi ust. 1 lit. a. 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 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. Czynnosc, o którym stanowi ust. 1 liczony będzie od dnia rozpoczęcia świadczenia Usługi Gastronomicznej przez Operatora, nie później jednak niż w terminie 60 dni, licząc od daty w której Operator zobowiązany był do złożenia zabezpieczeń wymienionych w § 10 ust. 1 i 2.
6. 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 z tytułu:
  - a. zużycia energii elektrycznej w Przedmiocie Najmu. Rozliczenie nastąpi na podstawie wskazań podliczników ze wszystkimi składnikami dla danej taryfy zgodnie z obowiązującym cennikiem dostawcy energii;
  - b. zużycia energii elektrycznej wykorzystanej do zasilania central wentylacyjnych dostarczających oraz przygotowujących powietrze, a także zasilania wentylatorów wyciągowych. Rozliczenie nastąpi wg wskazań podliczników energii elektrycznej, proporcjonalnie do najmowanej powierzchni w Wozowni Artyleryjskiej;
  - c. zużycia wody i odprowadzania ścieków. Rozliczenie nastąpi wg wskazań wodomierzy zamontowanych w Przedmiocie Najmu;
  - d. zużycia energii elektrycznej wykorzystanej do produkcji ciepła zużywanego do ogrzewania pomieszczeń oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej. Rozliczenie nastąpi wg wskazań podliczników energii elektrycznej, proporcjonalnie do najmowanej powierzchni w Wozowni Artyleryjskiej.
7. Operator zobowiązany jest we własnym zakresie do zawarcia umowy z dostawcą gazu ziemnego oraz do rozliczenia za świadczoną usługę.
8. 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, 1313). Operator obowiązany jest w każdym roku



trwania najmu do przedłożenia Wynajmującemu decyzji, w terminie 7 dni od jej uzyskania, ustalającej kwotę podatku od nieruchomości dla najmowanej przestrzeni wraz z dowodem/dowodami uiszczenia płatności z tego tytułu.

9. W przypadku przysługiwania Operatorowi zwolnienia z opłat z tytułu podatku od nieruchomości, Operator przedłoży Wynajmującemu stosowny dokument potwierdzający prawo do zwolnienia.
10. W sytuacji, w której w wyniku cesji praw z Umowy najmu Wynajmujący będzie miał status instytucji kultury, dla której organizatorem będzie Gmina Miasta Gdańska i rzeczona instytucja kultury będzie podatnikiem podatku od nieruchomości od Przedmiotu Najmu, to Operator zobowiązany będzie dokonywać płatności na rzecz instytucji kultury na podstawie otrzymanych faktur, 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. Wynajmujący, na wniosek Operatora, dopuszcza możliwość wystawiania faktur cyklicznie raz na miesiąc na 1/12 przysługującego podatku od nieruchomości lub kwartalnie i nie wymaga to podpisywania aneksu do Umowy.
11. Miesięczny czynsz najmu płatny będzie, w terminie do 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT, **na numer rachunku bankowego Wynajmującego:** .....
12. Miesięczne opłaty eksploatacyjne będą płatne, w terminie do 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego, **na numer rachunku bankowego Wynajmującego:** .....
13. Faktury VAT będą wysyłane na adres poczty elektronicznej Operatora wskazany w § 20 ust. 7.
14. Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
15. Czynsz za okres, krótszy niż okres całego miesiąca kalendarzowego obliczany jest proporcjonalnie do ilości dni posiadania Przedmiotu Najmu przez Operatora w danym miesiącu.
16. W przypadku zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług, wysokość opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany Umowy.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. 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.

## **§10**

### **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 Hevelianum 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 i w terminach jak poniżej:
    - i. najpóźniej w dniu zawarcia Umowy w kwocie 35 000 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy złotych 00/100);
    - ii. nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia Umowy najmu, w kwocie 55 000 zł (słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100), tj. łącznie do kwoty 90 000 zł (słownie: dziewięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100);
    - iii. w kwocie 20 000 zł (słownie: dwadzieścia 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 3 dni od dnia 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 250 000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy 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 pisemne wezwanie wysłane do Operatora przez Wynajmującego 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 aktu notarialnego, 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 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 wpłaconych 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.

## **§11**

### **Uruchomienie zabezpieczenia**

1. Wynajmujący jest uprawniony do uruchomienia złożonych przez Operatora zabezpieczeń, o których mowa w §10 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.

## **§12** **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 świadczenia Usługi 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. powyżej. Adnotacja 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 której stanowi §10 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 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.

### **§13 RODO**

1. Strony oświadczają, że w przypadku udostępnienia danych osobowych swoich pracowników, członków jego władz 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 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 (Dz.U. 2018 r. poz. 217 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach. Dane z monitoringu wizyjnego przetwarzane są przez okres maksymalnie 30 dni.
- e. 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).
- f. 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).
- g. 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.

## **§14** **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 osoby działające w ich imieniu.
6. Strony będą ponosiły przewidzianą prawem wzajemną odpowiedzialność za niedotrzymanie przez którąkolwiek z nich wskazanych w niniejszym paragrafie ustaleń.

## **§15**

### **Siła wyższa i odpowiedzialność Wynajmującego**

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 Hevelianum.
4. Jeżeli umowa nie stanowi inaczej to Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za, ani w związku, z jakimkolwiek wypadkami, uszkodzonymi, uciążliwościami lub niewygodami doznany przez Operatora, jego pracowników lub gości. Ponadto, w zakresie jakiegokolwiek odpowiedzialności Wynajmującego, która nie została wyłączona na skutek innych postanowień tej Umowy, 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. 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 do planowanych oraz nieplanowanych ćwiczeń dotyczących opisanych wyżej działań, w tym ćwiczeń przeciwpożarowych.
  8. Wynajmujący zobowiązuje się do ograniczenia czasu trwania zaplanowanych przez siebie ćwiczeń dotyczących działań opisanych w ust. 7 oraz zaplanowanych przez siebie czynności podejmowanych w celu uchylenia ryzyka niebezpieczeństwa dla życia, zdrowia lub mienia, w szczególności czynności sanitarnych do niezbędnego minimum, o ile to możliwe do maksymalnie 24 godzin.

## §16

### Okres obowiązywania Umowy

Umowa zostaje zawarta na okres **od** ..... **r. do** .....

**§17****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 3), z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji Przedmiotu Umowy. Zwrot Przedmiotu Najmu potwierdzony zostanie Protokołem Zwrotu (Załącznik 4).
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 7 dni od wyznaczonej przez Hevelianum 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 niniejszym ustępie, Strony uznają za porzucone z zamiarem wyzbycia się ich własności.

## **§18**

### **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, członków organów itd.) lub dostawców do obowiązujących na terenie Hevelianum regulaminów, zasad bezpieczeństwa lub przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, przepisów BHP, przepisów sanitarnych;
  - b. 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;
  - c. 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;
  - d. 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;
  - e. 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;
  - f. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek organizowania imprez/wydarzeń, nie ujętych w harmonogramie, bez uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego;
  - g. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek zakłócania spokoju, porządku publicznego i spoczynku nocnego;
  - h. 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;
  - i. 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 § 9 ust. 4 Umowy;

- j. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia wprowadzenia systemu HACCP, o którym mowa w §5 ust. 12 Umowy;
- k. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek sprzedaży napoju alkoholowego bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego;
- l. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek sprzedaży napoju alkoholowego bez wymaganego zezwolenia;  
500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek sprzedaży lub podawania napoju alkoholowego osobom, których zachowanie wskazuje, że znajdują się w stanie nietrzeźwości lub osobom do lat 18 lub na kredyt lub pod zastaw;
- m. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek przestawienia lub braku sprzętu gaśniczego w najmowanej przestrzeni;
- n. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niestosowania przez Operatora, ustalonych w porozumieniu z Hevelianum, programów lojalnościowych, o których mowa w §6 ust. 8 lub ust. 9 Umowy;
- o. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień, trwania Umowy Najmu, w którym niespełnione są obowiązki Operatora, o których stanowi §12 ust. 7 Umowy;
- p. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień, trwania Umowy Najmu w jakim przerwa w świadczeniu Usługi Gastronomicznej przekroczyła następujących po sobie 48 godzin, z wyjątkiem świąt;
- q. 1 500,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek korzystania z przestrzeni Wozowni Artyleryjskiej niebędących Przedmiotem Najmu lub na korzystanie z których Wynajmujący nie wyraził zgody, nie mniej niż 500 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) 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 ujawniony przypadek parkowania pojazdów samochodowych z naruszeniem postanowień Umowy, w szczególności przez Operatora, w tym członków jego organów, wspólników, jego dostawców, podwykonawców, pracowników, klientów, itp. na miejscach do tego nieprzeznaczonych, nie mniej niż 500 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień takiego korzystania, jeżeli stwierdzone zostanie ono przez okres przekraczający 1 dzień;
- s. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień niestosowania się do zapisów określonych w §5, §6, §7 i §8;
- t. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień niespełnienia przez Operatora obowiązku złożenia wymaganego Umową zabezpieczenia lub niezuzupełnienia zabezpieczenia do kwoty określonej w Umowie;

- u. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niewprowadzenia lub nieprzestrzegania programu lojalnościowego, o którym mowa w §6 ust. 8 Umowy;
  - v. 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień korzystania przez Operatora z Przedmiotu Najmu w sposób niezgodny z Umową lub za każdy ujawniony przypadek niestosowania się do zapisów w Umowie, których nie wymieniono w ustępach powyżej niniejszego paragrafu.
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.
4. Operator zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni od daty otrzymania od Wynajmującego wezwania do zapłaty.

## **§19**

### **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 Przedmiot 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 3 miesiące jest większa niż 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100);

- f. Operator nie uzyska lub utraci wcześniej nabyte niezbędne zgody i zezwolenia na świadczenie Usługi Gastronomicznej w Przedmiocie Najmu;
- g. Przerwa w świadczeniu Usługi gastronomicznej przez Operatora przekroczyła 7 (siedem) następujących po sobie dni kalendarzowych;
- h. Operator naruszy inne zobowiązania wynikające z Umowy, w szczególności naruszy postanowienia §5 do §10, §12 - po bezskutecznym upływie dodatkowego wyznaczonego przez Wynajmującego terminu 7 dni do zaniechania naruszeń Umowy lub usunięcia ich skutków.

## **§20**

### **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: ..... lub na adres .....
  - 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 niniejszego paragrafu 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: .....

**§21**  
**Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienie łącznie z rozwiązaniem Umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że w Umowie zastrzeżono inaczej.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wynajmujący uprawniony jest do przeniesienia wszelkich praw i zobowiązań wynikających z Umowy, na utworzony przez Wynajmującego podmiot (instytucję kultury), który uprawniony będzie do korzystania z majątku, w tym nieruchomości, w obrębie której położony jest Przedmiot Najmu, na co Operator wyraża zgodę. Wynajmujący poinformuje Operatora o przeniesieniu praw i obowiązków, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, w terminie 10 dni roboczych od daty złożenia stosownego oświadczenia w tym zakresie.
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 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
6. Załączniki stanowią integralną część Umowy, a ich treść jest wiążąca dla Operatora.
7. Wszystkie tytuły rozdziałów i paragrafów w Umowie mają charakter wyłącznie informacyjny i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.

.....  
**Wynajmujący**

.....  
**Operator**