

Załącznik f) do Regulamin konkursu ofert na wybór operatora usług gastronomicznych i noclegowych w budynku Domu Zdrojowego w Gdańsku Brzeźnie, posadowionym pod adresem ul. Zdrojowa 2 w Gdańsku.

Wzór umowy najmu

Umowa nr/202..

zawarta między następującymi Stronami

Gminą Miasta Gdańska z siedzibą w Gdańsku, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 583-00-11-969, reprezentowaną przez: Pawła Golaka - dyrektora Hevelianum, ul. Gradowa 6, 80-802 Gdańsk, zwaną dalej „Wynajmującym” lub „Hevelianum”

a

zwaną/y m dalej „Operatorem”.

§1.

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem przestrzeni oznaczonej na załączonych do umowy rysunkach (zwanej dalej Przestrzenią lub przedmiotem najmu) w budynku Domu Zdrojowego posadowionym w Gdańsku – Brzeźnie pod adresem ul. Zdrojowa 2 wraz z wyposażeniem pomieszczeń określonym w niniejszej umowie.
2. Przedmiot umowy zostaje oddany Operatorowi w najem w celu świadczenia w nim usług gastronomicznych i noclegowych zgodnie z Regulaminem konkursu oraz złożoną przez Operatora wraz z ofertą, koncepcją świadczenia usług gastronomicznych i noclegowych.
3. Regulamin konkursu i oferta Operatora stanowią integralną część umowy.

§2.

Oświadczenie Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że budynek Domu Zdrojowego posadowiony przy ul. Zdrojowej 2 w Gdańsku jest w administrowaniu Hevelianum.
2. Operator oświadcza, że dysponuje niezbędną dla prawidłowego świadczenia usług gastronomicznych i noclegowych wiedzą oraz doświadczeniem w tym zakresie działalności gospodarczej, jak również zasobami finansowymi, personelem i na warunkach określonych w umowie oraz Regulaminie konkursu.

§3.

Warunki najmu

1. Wynajmujący oddaje, a Operator bierze w najem przedmiot umowy w sposób i na warunkach określonych przez Wynajmującego w Regulaminie konkursowym, ofercie Operatora oraz zgodnie z niniejszą umową.
2. Operator zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i nie wnosi zastrzeżeń w tym zakresie, akceptując go jednocześnie jako pozwalający na rozpoczęcie działalności gastronomicznej i noclegowej nie później niż od dnia, przy czym Operator oświadcza, że do tego dnia działalność gastronomiczną i noclegową w przedmiocie najmu rozpocznie.
3. Przedmiot umowy zostanie przekazany Operatorowi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez uprawnionych przedstawicieli każdej ze Stron.
4. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi załącznik nr 1 do Umowy.

§4.

Zobowiązania Operatora z tytułu najmu

1. Wynajmujący umożliwi Operatorowi korzystanie w przedmiocie umowy z instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, grzewczej, instalacji przeciwpożarowej, wentylacji i klimatyzacji oraz instalacji RTV (w pokojach części noclegowej i salach konsumpcyjnych)¹ 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 umowy, naprawa i/lub wymiana takiej Instalacji

¹ Opłaty abonamentowe lub inne opłaty z tytułu dostarczania sygnału radiowego lub telewizyjnego są po stronie Operatora. Hevelianum nie zapewnia odbiorników radiowych lub telewizyjnych.

lub jej części składowej zostanie dokonana przez Operatora i na jego koszt, za zgodą Wynajmującego.

3. Operator zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich przepisów prawa powszechnie obowiązującego, zarządzeń, regulaminów obowiązujących na terenie Domu Zdrojowego, a w szczególności Regulaminu obiektu oraz przepisów i zasad bhp, ppoż. oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, które zostaną przekazane Operatorowi w dniu podpisania niniejszej umowy.
4. Hevelianum zapewni Operatorowi w ramach umowy możliwość korzystania z wyposażenia obejmującego tzw. technologię kuchni, zabudowę baru oraz umeblowanie zgodnie z załączonym wykazem.
5. Zakup niezbędnego do prowadzenia działalności wyposażenia wykraczającego poza zakres wskazany w ust. 4 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 w zakresie wymogów przeciwpożarowych, w tym odporności na ogień oraz wymogów estetycznych, funkcjonalnych i technicznych).
6. Operator zobowiązuje się do wprowadzenia w terminie nie późniejszym niż 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu, systemu HACCP.

§5.

Minimalne wymogi w zakresie usług gastronomicznych i noclegowych

1. Wykaz oferty kulinarnej i napojów serwowanych w przedmiocie najmu przez Operatora wraz z cennikiem będzie wymagał wcześniejszego uzgodnienia z Wynajmującym.
2. Operator zobowiązuje się do wprowadzenia rabatu dla wybranych grup klientów (z uwzględnieniem pracowników Hevelianum oraz uczestników zajęć organizowanych przez Hevelianum), zgodnie z propozycją przedstawioną w koncepcji świadczenia usług gastronomicznych i noclegowych.
3. Operator w ramach prowadzonej recepcji dla części noclegowej zapewni:
 - a. sprzedaż pamiatki, książek, artykułów spożywczych lub innych materiałów dotyczących Hevelianum lub których emitentem, wydawcą itp. jest Hevelianum, a zwyczajowo dostępnych w takich miejscach, przy czym wyżej wymienione mają być umieszczone w miejscach dobrze eksponowanych wyznaczonych przez Hevelianum. W zakresie o jakim mowa w zdaniu poprzednim Hevelianum zawrze z Operatorem odrębną umowę;
 - b. udzielanie podstawowej informacji turystycznej oraz o ofercie edukacyjnej Domu Zdrojowego.

§6.**Prawa i obowiązki Operatora z tytułu świadczenia usług gastronomicznych i noclegowych**

1. Operator zobowiązuje się do prowadzenia gastronomii i usług noclegowych zgodnie z najlepszymi standardami w tym zakresie, przepisami prawa polskiego, z należytą starannością z zachowaniem przepisów i zasad bezpieczeństwa, przepisów sanitarnych, przepisów p.poż. oraz na warunkach określonych w niniejszej umowie.
2. Operator ponosi odpowiedzialność i zobowiązuje się, że wszystkie serwowane porcje żywienia będą świeże oraz właściwej, dla rodzaju świadczonej usługi, jakości łącznie ze wszystkim aspektami odnoszącymi się do ich przygotowania i zaprezentowania.
3. Operator umożliwi Hevelianum przeprowadzenie co najmniej dwa razy w roku kalendarzowym planowanych przeglądów przedmiotu najmu. W przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzednim Operator i Wynajmujący sporządzą odpowiednio protokół przeglądu.
4. Operator umożliwi Hevelianum przeprowadzenie przeglądów doraźnych i działań serwisowych, w każdym czasie, w uzgodnieniu z Operatorem.
5. Operator zobowiązuje się do zastosowania się do wniosków pokontrolnych Wynajmującego w powyższym zakresie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi przepisami.
6. Operator zapewni Hevelianum możliwość przeprowadzenia przeglądów gwarancyjnych zgodnie z warunkami gwarancji jakości udzielonymi przez wykonawcę robót budowlanych w budynku Domu Zdrojowego oraz do uczestniczenia w nich, w zakresie dotyczącym przedmiotu najmu.
7. Operatorowi zostaje przyznana wyłączność na prowadzenie działalności gastronomicznej i cateringowej w stosunku do wszystkich podmiotów realizujących wydarzenia w budynku Domu Zdrojowego, za wyłączeniem Hevelianum (również, gdy Hevelianum jest Współorganizatorem lub Partnerem wydarzenia). Przez wyłączność na prowadzenie działalności, o której mowa w zdaniu poprzedzającym rozumie się: wszystkie podmioty realizujące wydarzenia w budynku Domu Zdrojowego, z wyłączeniem j.w., będą zobowiązane do dokonywania zakupów gastronomicznych lub cateringowych u Operatora. W przypadku zakupu przez Hevelianum usługi gastronomicznej lub cateringowej, Operator zobowiązuje się zapewnić preferencyjne warunki cenowe.
8. Operator jest zobowiązany:
 - a. używać przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - b. utrzymywać estetykę przedmiotu najmu i dbać o jego prawidłowy stan techniczny;

- c. nie dokonywać bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję przedmiotu najmu;
 - d. przestrzegać obowiązujących przepisów administracyjno-porządkowych, budowlanych i konserwatorskich oraz stosować się do zarządzeń sanitarnych;
 - e. niezwłocznie poinformować Wynajmującego na piśmie o wszelkich uszkodzeniach czy zniszczeniach, załączając w razie potrzeby dokumentację w postaci zdjęć cyfrowych;
 - f. do zapewnienia porządku i bezpieczeństwa w przedmiocie najmu i obszarach przyległych;
 - g. do regularnego czyszczenia separatorów tłuszczu oraz instalacji do odprowadzania tłuszczu do separatora we własnym zakresie oraz udostępnienia Wynajmującemu raportów z przeprowadzonego czyszczenia;
 - h. zwrotu Wynajmującemu dodatkowych kosztów wynikłych z działań Operatora, a skutkujących niedotrzymaniem parametrów ścieków określonych przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne;
 - i. 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;
 - j. nie zasłaniać, nie uszkadzać lub nie czynić niezdatnym do użytku urządzeń służących do wykrywania dymu, ognia lub substancji szkodliwych;
 - k. nie stosować lub nie korzystać z otwartego ognia w miejscu innym niż to, gdzie zostaną na trwale umieszczone palniki kuchenne, co w szczególności dotyczy umieszczania grilla lub innych podobnych urządzeń na obszarach zielonych przyległych do Domu Zdrojowego;
 - l. nie pozostawiać otwartego ognia bez nadzoru;
 - m. nie rozstawiać bez zgody Wynajmującego w przestrzeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania lub poza bryłą budynku, jakichkolwiek obiektów, urządzeń, „standów” itp. obiektów.
9. 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. Przed rozpoczęciem prac mających na celu przywrócenie stanu pierwotnego Operator zobowiązany jest uzgodnić zakres prac i sposób ich wykonania z Wynajmującym.
10. Operator ponosi pełną odpowiedzialność za całokształt spraw związanych z odpadami, w tym także komunalnymi, które mogą powstać w trakcie prowadzenia działalności w rozumieniu powszechnie obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku

w gminach. W szczególności Operator jest zobowiązany we własnym zakresie do wywozu nieczystości wyprodukowanych w związku z prowadzoną działalnością. Niedopuszczalne jest wynoszenie bądź wylewanie odpadów poprodukcyjnych i użytkowych do pojemników - zbiorników na odpady przeznaczone do ogólnego użytku. Wynajmujący udostępni przestrzeń niezbędną do umieszczenia pojemników na odpady.

11. Operator zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej i noclegowej w taki sposób, by jej funkcjonowanie nie zakłócało podstawowej działalności prowadzonej w Domu Zdrojowym.
12. Operator nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności, oddać przedmiotu najmu w całości lub jej części osobie trzeciej do używania, w poddzierżawę lub najem, z wyjątkiem świadczenia usług noclegowych na rzecz gości.
13. Strony uzgadniają, że zmiana nazwy pod jaką prowadzona będzie działalność, zmiana aranżacji wnętrza, dekoracji, koloru ścian i podobnych elementów wystroju wnętrza przedmiotu umowy, a także każdorazowa zmiana stałej oferty kulinarnej lub programu lojalnościowego w zakresie usług gastronomicznych lub noclegowych dla wybranych grup klientów, w szczególności w zakresie preferencji cenowych (rabatów) wymaga akceptacji Wynajmującego.
14. W okresie od maja do września Operator, po uprzednim uzgodnieniu warunków z Hevelianum i uzyskaniu zgody Wynajmującego, co do propozycji aranżacji, uprawniony jest do rozstawienia ławek, parasoli, siedzisk, itp. urządzeń w wyznaczonej części terenu zewnętrznego, tzw. ogródka² pod warunkiem uzyskania uprzedniego pozwolenia właściwego organu ochrony zabytków (o ile taka zgoda jest konieczna). Wynajmujący zastrzega sobie jednak uprawnienia do żądania usunięcia części takich urządzeń, jeżeli wpływają one negatywnie na estetykę lub stanowią zagrożenie dla osób lub mienia.
15. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Operatora, jeżeli świadczenie usług gastronomicznych lub noclegowych nie jest możliwe ze względu na awarie urządzeń przesyłowych niespowodowane przez Wynajmującego lub przerwy w dostawie mediów (wody, gazu, prądu) lub odprowadzaniu ścieków.
16. 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 gastronomicznej lub noclegowej.

² Powierzchnia ogródka, znajdującego się poza bryłą budynku wynosi 70 m² (Rysunek 1), a nawierzchnia wykonana jest z naturalnej mieszanki optymalnej żwirowo-gliniastej.

§7.**Utrzymanie, konserwacje, zmiany i ulepszenia przedmiotu najmu**

1. Sprzątanie przedmiotu najmu, mycie okien przynależących do przedmiotu najmu, zapewnienie w nim czystości, usuwanie sopli, nawisów lodowych i śniegowych, odśnieżanie dróg dojazdu do przedmiotu najmu, zatrudnienie personelu oraz ochrona osób i mienia (w zakresie prowadzonej przez Operatora działalności gastronomicznej i noclegowej) pozostaje w wyłącznej gestii Operatora i na jego wyłączny koszt.
2. Operator zapewni możliwość:
 - a. podmiotowi świadczącemu na zlecenie Hevelianum usługi w zakresie ochrony fizycznej osób i mienia w budynku Domu Zdrojowego realizacji w pomieszczeniach obejmujących przedmiot najmu niezbędnych czynności związanych z tą ochroną (w szczególności interwencji w związku z zagrożeniem bezpieczeństwa budynku lub mienia Hevelianum);
 - b. wstępu do przedmiotu najmu osobom wykonującym z polecenia czynności serwisowe, naprawcze itp. w Domu Zdrojowym.
3. Operator zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu z zachowaniem wymagań opracowanej przez wykonawcę robót budowlanych w budynku Domu Zdrojowego instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu oraz urządzeń znajdujących się w przedmiocie najmu.
4. Wykonywanie drobnych napraw lub remontów lub wymiany zużytych elementów eksploatacyjnych i wyposażenia, gdzie taka konieczność wynikła z bieżącego korzystania przez Operatora z przedmiotu umowy, jest obowiązkiem Operatora i wymaga wcześniejszego uzgodnienia z Wynajmującym. Drobne naprawy obciążające Operatora obejmują w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi, zamków i okien, malowanie ścian, regulacja stolarki okiennej i drzwiowej, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych znajdujących się w przedmiocie najmu, w tym armatury sanitarnej.
5. 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 Hevelianum o zakresie planowanych zmian w przedmiocie najmu i uzyskania pisemnej zgody Hevelianum,
 - b. uzyskania odpowiednich zgód, pozwoleń, uzgodnień itp. od właściwych organów administracji publicznej, służb lub innych podmiotów, w szczególności Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - c. zapewnienia utrzymania rękojmi lub gwarancji przedmiot najmu albo zapewnienie rękojmi lub gwarancji w zakresie wprowadzanych zmian.

6. 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.
7. 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.
8. Operator nie może zmieniać przeznaczenia najmowanych przestrzeni bez pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Operator zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Hevelianum o istniejących lub mogących powstać wadach i 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.

§8.

Oplaty z tytułu najmu

1. Z tytułu najmu Operator jest zobowiązany do zapłaty czynszu w wysokości
 - a. dla części gastronomicznej sumy:
 - i. stałej stawki czynszu najmu za część gastronomiczną oraz pomieszczenie biurowe za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy najmu, obliczonej w ten sposób, że:

stawka czynszu najmu za m² x (powierzchnia części gastronomicznej + powierzchnia pomieszczenia biurowego);

Co łącznie stanowi kwotę:zł netto (słownie:).Czynsz zostanie powiększony o podatek od towarów i usług w stawce 23 %, stawka brutto wyniesie: zł (słownie:);
 - ii. % od otrzymanego przychodu z części gastronomicznej tj.:
 1.% wskazanego w ofercie Operatora od uzyskanego miesięcznego przychodu z tytułu asortymentu oferowanych potraw, przekąsek i napojów bezalkoholowych;
 2.% wskazanego w ofercie Operatora od uzyskanego miesięcznego przychodu z tytułu oferowanych napojów alkoholowych;
 - b. dla części noclegowej:
 - i. % od otrzymanego przychodu z części noclegowej z podziałem na progi czynszowe, liczone kwartalnie, wg stawek:
 1. do 210 000 zł –,

2. od 210 000 zł do 420 000 zł –%,
3. powyżej 420 000 zł –%;

Gdzie wysokość przychodu będzie ustalana na podstawie kopii z okresowych (miesięcznych) raportów fiskalnych ze sprzedaży lub innych wiarygodnych dokumentów księgowych pozwalających określić uzyskany przez Operatora przychód przedłożonych, nie później niż do 5-go dnia następnego miesiąca. Kwota, o której stanowi ust. 1 lit. a) pkt i) podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na koniec I półrocza roku poprzedniego, nie mniej niż o 2,5%. Waloryzacja kwot, o których stanowi ust. 1 lit. a) pkt i) nie wymaga zmiany umowy w formie pisemnej.

2. Wynajmujący będzie wystawiał Operatorowi odrębną fakturę:
 - a. z tytułu najmu części gastronomicznej za dany miesiąc do 10-go dnia następującego po tym miesiącu, z 14 dniowym terminem płatności.
 - b. z tytułu najmu części noclegowej za dany kwartał do 10-go dnia miesiąca następującego po danym kwartale, z 14 dniowym terminem płatności (przy czym Strony mogą ustalić, że faktura z tej części będzie zamiast raz na kwartał wystawiana raz na miesiąc za dany miesiąc do 10-go dnia miesiąca następującego po tym miesiącu).
3. Wynajmujący zastrzega sobie uprawnienie do przeprowadzenia audytu dokumentacji Operatora na podstawie, której ustalany jest przychód Operatora z przedmiotu najmu, zarówno samodzielnie jak również przez podmiot profesjonalnie wykonujący usługi audytorskie.
4. Operator niezależnie od czynszu i opłat eksploatacyjnych zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości od przedmiotu najmu zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170).
5. W przypadku przysługiwania Operatorowi zwolnienia z opłat z tytułu podatku od nieruchomości, Operator przedłoży Wynajmującemu stosowny dokument potwierdzający prawo do zwolnienia.
6. 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 jest 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.

7. Oprócz czynszu Operator jest zobowiązany 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. pobranej energii elektrycznej wg wskazań podliczników;
 - b. za wodę i ścieki wg wskazań wodomierzy;
 - c. za podgrzanie wody według wskazań ciepłomierza i wodomierzy;
 - d. za energię cieplną wg wskazań ciepłomierzy;
 - e. za energię cieplną pobraną przez centrale wentylacyjne i kurtyny powietrzne proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni;
 - f. partycypację w kosztach utrzymania ciągów komunikacyjnych, wind, innych przestrzeni przeznaczonych do wspólnego użytku w kwocie 1 500 zł miesięcznie (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych 00/100). Kwota, o której stanowi zdanie poprzednie podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na koniec I półrocza roku poprzedniego, nie mniej niż o 2,5% i nie wymaga zmiany umowy w formie pisemnej.
8. Operator będzie uiszczał płatności, o których stanowią ust. 1, 6 i 7 na numer rachunku Wynajmującego..... prowadzony przez.....
9. Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
10. Czynsz za okres, krótszy niż okres całego miesiąca kalendarzowego obliczany jest proporcjonalnie do ilości dni korzystania z przedmiotu najmu przez Operatora w danym miesiącu.
11. W przypadku zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług wysokość opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany umowy.
12. W razie opóźnienia w uiszczeniu należności Wynajmującemu, przysługują bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty, jeżeli są spełnione łącznie następujące warunki:
 - a. Wynajmujący spełnił swoje świadczenie;
 - b. Wynajmujący nie otrzymał zapłaty w terminie określonym ust. 2.
13. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, przysługuje od Operatora bez wezwania rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiąca równowartość kwoty:
 - a. 40 euro (słownie: czterdzieści euro 00/100) – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5 000 złotych (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100);

- b. 70 euro (słownie: siedemdziesiąt euro 00/100) – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100), ale niższa niż 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100);
 - c. 100 euro (słownie: sto euro 00/100) – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).
14. Wynajmujący wezwie Operatora do zapłaty zaległych kwot należnych:
- a. listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru nadanym na adres Operatora (wskazany w ofercie lub inny, o ile uprzednio Operator poinformował o zmianie adresu) oraz
 - b. listem elektronicznym nadanym na adres skrzynki elektronicznej (e-mail) Operatora (jeśli taką posiada).
15. Wpłaty dokonywane po terminie wskazanym w ust. 2 umowy w pierwszej kolejności zaliczane będą na rekompensatę za koszty odzyskiwania należności i odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
16. Operator nie ma prawa do obniżenia, zatrzymania lub odmawiania zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie należnego czynszu najmu lub wszelkich innych należności wynikających z warunków niniejszej Umowy, jeżeli również roszczenia takie są przedmiotem sporu lub nie zostały prawnie zasądzone.

§9.

Zabezpieczenie

1. Tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu i wszelkich pozostałych roszczeń Wynajmującego w stosunku do Operatora, mogących wynikać z realizacji niniejszej umowy, Operator:
- a. wniesie kaucję początkową w kwocie 60 000 zł (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) w następujących terminach i kwotach:
 - i. najpóźniej w dniu zawarcia umowy przedwstępnej w kwocie 20 000 zł (słownie: dwudziestu tysięcy złotych 00/100);
 - ii. nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia rozpoczęcia świadczenia usług gastronomicznych w przedmiocie najmu, w kwocie 40 000 zł (słownie: czterdzieści tysięcy złotych 00/100);
 - b. wniesie kaucję roczną w kwocie 10 000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100) za każdy rok najmu w terminie nie późniejszym niż na 14 dni przed początkiem każdego kolejnego roku najmu;
 - c. nie później niż w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy najmu:
 - i. złoży akt notarialny sporządzony na swój koszt, w którym podda się dobrowolnej egzekucji w przypadku niewywiązywania się wobec Wynajmującego ze zobowiązań finansowych, wynikających z umowy

- (art. 777 §1 pkt 5 k.p.c.), do kwoty stanowiącej co najmniej równowartość kaucji początkowej i kaucji rocznych, tj. łącznie do kwoty 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100);
- ii. złoży zabezpieczenie, opuszczenia i opróżnienia przedmiotu najmu w formie aktu notarialnego sporządzonego na swój koszt, w którym podda się on dobrowolnej egzekucji obejmującej obowiązek wydania przedmiotu najmu w przypadku jego nieopuszczenia i nieopróźnienia w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy lub upływu terminu wypowiedzenia (art. 777 §1 pkt 4 k.p.c.).
2. Kaucja, o której stanowi ust. 1 lit a) lub lit. b) może zostać wniesiona według wyboru Operatora:
 - a. w środkach pieniężnych wpłaconych na rachunek bankowy nr, prowadzony przez bank, którego posiadaczem jest Wynajmujący, albo
 - b. w postaci gwarancji bankowej udzielonej przez bank krajowy lub gwarancji ubezpieczeniowej udzielonej przez krajowy zakład ubezpieczeń w wysokości 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100), której ważność jest dłuższa o co najmniej 60 dni kalendarzowych od terminu obowiązywania umowy najmu, przy czym gwarancja taka będzie nieodwołalna, bezwarunkowa i płatna na pierwsze żądanie Wynajmującego.
 3. W przypadku, gdy termin ważności gwarancji złożonej przez Operatora będzie niewystarczający Najemca 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 skorzystania z gwarancji dotychczasowej i zaliczenia wypłaconych środków na kaucję pieniężną.
 4. W przypadku złożenia gwarancji o której mowa w ust. 2 lit b), kaucje wniesione w formie pieniężnej zostaną zwrócone Operatorowi w terminie do 30 dni kalendarzowych.
 5. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 lit. c), należy ustanowić z terminem wykonalności do dnia, w którym upływa 180 dni od daty zakończenia obowiązywania umowy.
 6. W przypadku wydłużenia umowy najmu stosownie do postanowień §2 ust. 10 Regulaminu konkursu, Operator nie później niż na 30 dni przed planowaną datą zawarcia aneksu do umowy przedłużającego jej okres obowiązywania o kolejnych 5 lat, złoży Wynajmującemu:
 - a. kaucję w kwocie 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100) przy czym kaucja może zostać wniesiona według wyboru Operatora:

- i. w środkach finansowych wpłaconych na rachunek bankowy, którego posiadaczem jest Wynajmujący albo
 - ii. w postaci gwarancji bankowej udzielonej przez bank krajowy lub gwarancji ubezpieczeniowej udzielonej przez krajowy zakład ubezpieczeń w wysokości 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100), której ważność jest dłuższa o co najmniej 60 dni kalendarzowych od terminu obowiązywania umowy najmu, przy czym gwarancja taka będzie nieodwołalna, bezwarunkowa i płatna na pierwsze żądanie Wynajmującego;
 - b. akt notarialny sporządzony na swój koszt, w którym podda się dobrowolnej egzekucji w przypadku niewywiązywania się wobec Wynajmującego ze zobowiązań finansowych, wynikających z umowy (art. 777 §1 pkt 5 k.p.c.), do kwoty 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100);
 - c. zabezpieczenie opuszczenia i opróżnienia przedmiotu najmu w formie aktu notarialnego sporządzonego na swój koszt, w którym podda się on dobrowolnej egzekucji obejmującej obowiązek wydania przedmiotu najmu w przypadku jego nieopuszczenia i nieopróźnienia w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy lub upływu terminu wypowiedzenia (art. 777 §1 pkt 4 k.p.c.).
7. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 lit. c) lub ust. 6 lit b) i c), mogą zostać ustanowione jednym aktem notarialnym.
 8. Wydanie przedmiotu najmu następuje po złożeniu zabezpieczeń, o których mowa w ust. 1 lit a) pkt i) oraz ust. 1 lit c).
 9. W przypadku złożenia gwarancji o której mowa w ust. 6 lit a) pkt ii), kaucje wniesione w formie pieniężnej zostaną zwrócone Operatorowi w terminie do 30 dni kalendarzowych.
 10. W przypadku zaspokojenia roszczeń Hevelianum z jakiegokolwiek zabezpieczenia, o którym mowa w tym paragrafie, Operator zobowiązuje się uzupełnić to zabezpieczenie do kwot lub w sposób wymagany, nie później niż w terminie 14 dni od dnia, w którym uzyskał informację od Hevelianum o realizacji zabezpieczenia i konieczności dokonania jego uzupełnienia.
 11. 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.

§10.**Uruchomienie zabezpieczenia**

1. Wynajmujący jest uprawniony do uruchomienia złożonych przez Operatora zabezpieczeń, o których mowa w §9 ust. 1 lub §9 ust. 2 umowy, a w przypadku przedłużenia okres jej obowiązywania o kolejnych 5 lat, także o którym mowa w §9 ust. 6, w sytuacji, gdy zadłużenie Operatora z tytułu czynszu przekroczy kwotę 25.000 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100) i będzie z nich pokrywał swe roszczenia z tytułu niezapłaconego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, a także poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania przedmiotu najmu.
2. W przypadku, gdy nie zajdą okoliczności, o których mowa w ust. 1 uzasadniające uruchomienie zabezpieczeń, kaucja zostanie zwrócona Operatorowi w ciągu 14 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej umowy i zwrócenia przez Operatora Wynajmującemu przedmiotu umowy w stanie niebudzącym zastrzeżeń Wynajmującego po wcześniejszym przeprowadzeniu przez Operatora niezbędnych napraw substancji przedmiotu najmu.

§11.**Ubezpieczenie**

1. Operator obowiązany jest do posiadania przez cały okres trwania Umowy, dedykowanej dla jego działalności prowadzonej w przedmiocie umowy, polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej wraz z konsekwentnymi stratami finansowymi), obejmującej szkody powstałe w związku z realizacją niniejszej Umowy. Zakres ubezpieczenia winien obejmować odpowiedzialność za szkody wyrządzone wskutek rażącego niedbalstwa, a także dodatkowo za szkody:
 - a. powstałe w najmowanych nieruchomościach – limit 5.000.000 zł (słownie: pięć milionów złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - b. powstałe w najmowanym mieniu ruchomym - limit 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - c. powstałe z tytułu wprowadzenia produktu (dotyczy działalności gastronomicznej) z uwzględnieniem zatruc pokarmowych;
 - d. powstałe w mieniu gości hotelowych – limit 500.000 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 - e. powstałe z tytułu czystych strat finansowych – 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych 00/100) limit na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;

- f. spowodowane przez podwykonawców;
 - g. powstałe z winy umyślnej pracowników Operatora.
2. Suma gwarancyjna nie będzie niższa niż 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych 00/100) na jedno i nie niższa niż 5.000.000 zł (słownie: pięć milionów złotych 00/100) na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
 3. Franszyza redukcyjna na podstawowy zakres ubezpieczenia nie może być wyższa niż 1 000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100).
 4. Ewentualne ograniczenia ochrony ubezpieczeniowej (w tym franszyzy lub udziały własne) w zawartych przez Operatora polisach nie zwalniają go z odpowiedzialności za szkody wyrządzone Wynajmującemu.
 5. Operator zobowiązany jest dostarczyć polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej do siedziby Wynajmującego w kopii notarialnie potwierdzonej za zgodność z oryginałem za potwierdzeniem odbioru, najpóźniej przed podpisaniem niniejszej Umowy oraz utrzymać ważność ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy.
 6. Jeżeli zakres ochrony będzie odbiegał na niekorzyść od minimalnych wymagań Wynajmującego lub Operator w jakikolwiek sposób i stopniu zawartą umowę ubezpieczenia zmieni na niekorzyść Wynajmującego bez jego zgody, a niezależnie od tego także wtedy, gdy świadomie wprowadzi w błąd Wynajmującego co do istnienia lub warunków umowy ubezpieczenia, Wynajmujący ma prawo, ale nie obowiązek, samodzielnie zawrzeć stosowną umowę ubezpieczenia i obciążyć Operatora zapłaconą przez siebie składką, wzywając go do zapłaty lub dokonując potrącenia wraz z należnymi odsetkami z zabezpieczenia, o którym stanowi §9.
 7. W przypadku upływu ważności umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w trakcie obowiązywania niniejszej 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.
 8. Wynajmujący w przypadku niespełnienia przez Operatora obowiązku, o którym stanowi ust. 7 zastrzega sobie prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
 9. 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.

§12. Poufność

1. Strony zobowiązują się, że wszelka dokumentacja, informacje oraz wiedza, do których dostały dostęp w wyniku realizacji niniejszej 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.

§13.

Siła wyższa

Strony nie odpowiadają za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy spowodowane siłą wyższą. Dla potrzeb niniejszej Umowy siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, o charakterze zewnętrznym, niezależnym od Stron, któremu nie można zapobiec. Strona podlegająca działaniu siły wyższej niezwłocznie zawiadomi na piśmie drugą Stronę o wystąpieniu siły wyższej.

§14.

Okres obowiązywania umowy

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania przez obie Strony.
2. Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat, tj. od do z możliwością przedłużenia o kolejnych 5 lat (maksymalny okres umowy najmu nie może przekroczyć 10 lat).

§15.

Zwrot przedmiotu najmu

1. W przypadku rozwiązania, wygaśnięcia lub upływu terminu wypowiedzenia umowy Operator będzie zobowiązany do zwrotu przedmiotu umowy w terminie 7 dni od daty rozwiązania, wygaśnięcia Umowy lub upływu terminu wypowiedzenia umowy, w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu stwierdzonego w protokole zdawczo- odbiorczym (załącznik nr 1), z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji przedmiotu umowy.

2. W przypadku jakichkolwiek zastrzeżeń Wynajmującego zostaną one odnotowane w protokole, o którym mowa w ust. 1. Operator zobowiązany jest do zastosowania się do zastrzeżeń zgłoszonych przez Wynajmującego we wskazanym przez niego terminie. Operator zobowiązany jest do uporządkowania przedmiotu najmu zgodnie z wytycznymi Wynajmującego. Koszty usunięcia uszkodzeń w przedmiocie najmu stwierdzone w trakcie przekazywania Wynajmującego przez Operatora spowodowanych przez Operatora, obciążają Operatora. W przypadku nieusunięcia uszkodzeń w przedmiocie najmu przez Operatora w terminie 7 dni Wynajmujący uprawniony będzie do ich usunięcia na koszt i ryzyko Operatora, bez konieczności wyznaczania mu dodatkowego terminu lub do pokrycia kosztu ich usunięcia z kwoty kaucji.
3. W przypadku opóźnienia Operatora w zwrocie przedmiotu umowy przekraczającego termin 7 dni od daty rozwiązania, wygaśnięcia Umowy lub upływu terminu wypowiedzenia Wynajmujący będzie miał prawo do żądania od Operatora zapłaty kary umownej w wysokości 20% od kwoty ostatniego miesięcznego czynszu najmu, za każdy dzień opóźnienia w zwrocie. Operator zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni od daty otrzymania od Wynajmującego stosownej noty księgowej. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonej w Umowie kary umownej na zasadach ogólnych ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
4. 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.

§16.

Kary umowne

1. Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia kar umownych w przypadku zaistnienia którejkolwiek z poniższych przesłanek:
 - a. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niestosowania się Operatora lub osób od niego zależnych (pracowników, zleceniobiorców itd.) lub dostawców do obowiązujących w Domu Zdrojowym regulaminów, zasad bezpieczeństwa lub przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, przepisów BHP, przepisów sanitarnych;
 - b. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niestosowania przez Operatora wskazanych przez niego w koncepcji działalność gastronomicznej i noclegowej, działań proekologicznych w działalności gastronomicznej lub noclegowej;

- c. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niezgłoszenia wady lub usterki podlegającej rękojmi lub gwarancji lub nieterminowego zgłoszenia;
- d. 1000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek naruszenia przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie, regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Gdańska lub innych aktów prawa regulujących kwestie zagospodarowania odpadów;
- e. 1000 zł (słownie: jeden tysiąc 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;
- f. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek nieprzestrzegania przez Operatora lub podległe mu osoby (pracownicy, zleceńbiorczy itd.) lub dostawców, zakazu palenia wyrobów tytoniowych lub korzystania z tzw. e-papierosów;
- g. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek nieprzestrzegania zakazu umieszczania reklam, szyldów oraz oznaczeń Operatora na zewnątrz przedmiotu najmu bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego;
- h. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek organizowania dodatkowej imprezy bez uprzedniego uzyskania zgody Hevelianum;
- i. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu raportu fiskalnego za dany miesiąc lub innych wiarygodnych dokumentów księgowych pozwalających określić uzyskany przez Operatora przychód;
- j. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek sprzedaży napoju alkoholowego bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego;
- k. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek sprzedaży napoju alkoholowego bez wymaganego zezwolenia;
- l. 300 zł (słownie: trzysta 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. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek przestawienia lub braku sprzętu gaśniczego należącego do Wynajmującego, w najmowanej przestrzeni;

- n. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy dzień, trwania umowy najmu, w którym niespełnione są obowiązki Operatora, o których stanowi §11 ust. 4 umowy;
- o. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy dzień, trwania umowy najmu w jakim przerwa w pracy części gastronomicznej i noclegowej przekroczyła następujących po sobie 48 godzin, z wyjątkiem świąt;
- p. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy dzień korzystania przez Operatora z przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową, w tym z Regulaminem konkursowym;
- q. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek korzystania z przestrzeni Domu Zdrojowego niebędących przedmiotem umowy lub, na korzystanie z których Hevelianum wyraziło zgodę;
- r. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek parkowania pojazdów samochodowych przez Operatora lub jego dostawców, podwykonawców, klientów, itp. na miejscach do tego nieprzeznaczonych;

12.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,
- Hevelianum uprawnione jest do dochodzenia kary umownej w kwocie 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) za wystąpienie, którejkolwiek z przesłanek wyżej wskazanych oraz wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym jeżeli umowa najmu została zawarta. W sytuacji, gdy zabezpieczenie wniesione zostało w postaci pieniężnej Hevelianum jest uprawnione jedynie do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym jeżeli umowa najmu została zawarta.

2. 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.

§17.

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 inny niż wskazano w umowie lub niż to wynika z przeznaczenia Przedmiotu najmu;
- 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 naliczonych przez Operatora kar umownych w okresie następujących po sobie trzech miesięcy jest większa niż 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100);
- e. Operator nie uzyska lub utraci wcześniej nabyte niezbędne zgody i zezwolenia na prowadzenie działalności gastronomicznej lub noclegowej w Domu Zdrojowym;
- f. Przerwa w świadczeniu usług gastronomicznych lub noclegowych przez Operatora przekroczyła 14 następujących po sobie dni kalendarzowych;
- g. Operator w sposób rażąco narusza inne ustalenia przedmiotowej umowy, regulaminu konkursu, do którego załącznikiem jest przedmiotowa umowa lub złożonej oferty, w szczególności wykorzystuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem.

§18.

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 przestrzeni będącej przedmiotem umowy oraz na terenie nieruchomości.
2. Wszelkie powiadomienia określone w umowie będą wymagały formy pisemnej, chyba że umowa stanowi inaczej.
3. Osobami upoważnionymi do kontaktu w sprawie realizacji umowy są:
 - a. ze strony Wynajmującego: tel.....,
e-mail.....
 - b. ze strony Operatora: tel.....,
e-mail.....
4. Zmiana osób, o których stanowi ust. 3 nie wymaga formy pisemnego aneksu, wymagane jest jedynie poinformowanie drugiej Strony umowy.
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. Tytuły poszczególnych paragrafów niniejszej umowy mają jedynie charakter porządkowy i nie wpływają na interpretację jej postanowień.

§19.

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienie łącznie z rozwiązaniem niniejszej Umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że w umowie zastrzeżono inaczej.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej Umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego, o ile sporu nie da się rozwiązać na drodze polubownej.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Załącznikami do przedmiotowej umowy są również:
 - a. Regulamin konkursu ofert na wybór operatora usług gastronomicznych i noclegowych, w budynku Domu Zdrojowego w Gdańsku Brzeźnie, posadowionym pod adresem ul. Zdrojowa 2 w Gdańsku,
 - b. oferta złożona przez Operatora.
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