

Załącznik 8 do Regulamin konkursu ofert na wybór Operatora usług gastronomicznych w budynku p.n. „Nowa Gastronomia” w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym posadowionym pod adresem ul. Karwieńska 380-328 Gdańsk

Wzór Umowy najmu

Umowa nr _____/2021

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: Michała Targowskiego - dyrektora Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego w Gdańsku, ul. Karwieńska 3, 80-328 Gdańsk, zwaną dalej „Wynajmującym” lub „Gdańskim Ogrodem Zoologicznym”

a

_____ zwaną/ym dalej „Operatorem”,

zwanymi łącznie Stronami, lub Stroną, każda z osobna

o następującej treści:

§1. Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem przestrzeni:

- a. położonej w budynku pod nazwą: „Nowa Gastronomia” usytuowanym w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym w Gdańsku pod adresem: Karwieńska 3, 80-328 Gdańsk, na części działki nr 4/1 obręb 005 dla której prowadzona jest księga wieczystą pod numerem GD1G/00050369/2, wraz z wyposażeniem pomieszczeń określonym w niniejszej umowie o łącznej powierzchni 1 278,60 m² oraz,
- b. stanowiącej zewnętrzny taras konsumpcyjny usytuowanej w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym w Gdańsku pod adresem: Karwieńska 3, 80-328 Gdańsk, na części działki nr 4/1 obręb 005 dla której prowadzona jest księga wieczystą pod numerem GD1G/00050369/2, o łącznej powierzchni 258,50 m²

- oznaczonej łącznie na załączonych do Umowy rysunkach (zwanej dalej Przestrzenią lub Przedmiotem najmu).

2. Przedmiot umowy zostaje oddany Operatorowi w najem w celu świadczenia w nim usług gastronomicznych zgodnie z Regulaminem konkursu oraz złożoną przez Operatora wraz Ofertą zawierającą koncepcją świadczenia usług gastronomicznych.
3. Regulamin konkursu i oferta Operatora stanowią integralną część umowy (Załącznik nr 1).

§2. Oświadczenie Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że budynek pod nazwą „Nowa gastronomia” posadowiony jest w obrębie Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego pod adresem: ul. Karwieńska 3 w Gdańsku i pozostaje w administrowaniu Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego.
2. Operator oświadcza, że dysponuje niezbędną dla prawidłowego świadczenia usług gastronomicznych wiedzą oraz doświadczeniem w tym zakresie działalności gospodarczej, jak również zasobami finansowymi, personelem i na warunkach określonych w Umowie oraz Regulaminie konkursu.
3. Operator zapewnia, że przed złożeniem Oferty zapoznał się z wszelką dokumentacją dotyczącą konkursu na wybór „Operatora usług gastronomicznych w budynku p.n. „Nowa Gastronomia” oraz wszystkimi materiałami udostępnionymi przez Gdański Ogród Zoologiczny, a także z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej działalności uzyskał informacje konieczne dla realizacji przyjętych na podstawie Umowy obowiązków w zakresie prowadzenia działalności gastronomicznej oraz zweryfikował pozyskane dane konieczne do wykonania Umowy.

§ 3. Warunki najmu

1. Wynajmujący oddaje, a Operator bierze w najem przedmiot umowy w sposób i na warunkach określonych przez Wynajmującego w Regulaminie konkursu, Ofercie Operatora oraz zgodnie z niniejszą umową.
2. W przypadku Operatora, który złożył ofertę wspólną odpowiedzialność Operatora jest odpowiedzialnością solidarną.
3. Operator zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i nie wnosi zastrzeżeń w tym zakresie, akceptując go jednocześnie jako pozwalający na rozpoczęcie działalności gastronomicznej i nie później niż od dnia _____, przy czym Operator oświadcza, że do tego dnia działalność gastronomiczną w przedmiocie najmu rozpocznie.
4. Przedmiot umowy zostanie przekazany Operatorowi na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez uprawnionych przedstawicieli każdej ze Stron.
5. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi Załącznik nr 2 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 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 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 Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego, a w szczególności Regulaminu obiektu p.n. Nowa Gastronomia oraz przepisów i zasad bhp, ppoż. oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, które zostaną przekazane Operatorowi w dniu podpisania niniejszej Umowy.
4. Zakup niezbędnego do prowadzenia działalności gastronomicznej wyposażenia 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).
5. 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

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 Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego oraz uczestników zajęć edukacyjnych organizowanych przez Gdański Ogród Zoologiczny), zgodnie z propozycją przedstawioną w koncepcji świadczenia usług gastronomicznych.

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

1. Operator zobowiązuje się do prowadzenia gastronomii zgodnie z najlepszymi standardami w tym zakresie, przepisami prawa polskiego, z należytą starannością z zachowaniem przepisów i zasad bezpieczeństwa, przepisów sanitarnych, przepisów p.poz. oraz na warunkach określonych w niniejszej umowie.
2. Operator ponosi odpowiedzialność i zobowiązuje się, że wszystkie serwowane porcje żywniowe będą świeże oraz właściwej, dla rodzaju świadczonej usługi, jakości łącznie ze wszystkim aspektami odnoszącymi się do ich przygotowania i zaprezentowania.
3. Operator umożliwi Gdańskiemu Ogrodowi Zoologicznemu 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 Gdańskiemu Ogrodowi Zoologicznemu 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 Gdańskiemu Ogrodowi Zoologicznemu możliwość przeprowadzenia przeglądów gwarancyjnych zgodnie z warunkami gwarancji jakości udzielonymi przez wykonawcę robót budowlanych w budynku p.n. Nowa Gastronomia 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 p.n. „Nowa Gastronomia”, za wyłączeniem Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego (również, gdy Gdański Ogród Zoologiczny jest Współorganizatorem lub Partnerem wydarzenia). Przez wyłączność na prowadzenie działalności, o której mowa w zdaniu poprzedzającym rozumie się: wszystkie podmioty realizujące wydarzenia w budynku p.n. Nowa Gastronomia z wyłączeniem j.w., będą zobowiązane do dokonywania zakupów gastronomicznych lub cateringowych u Operatora. W przypadku zakupu przez Gdański Ogród Zoologiczny 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 obiektu p.n. Nowa Gastronomia,
 - 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 wnoszenie bądź wylanie odpadów poprodukcyjnych i użytkowych do pojemników - zbiorników na odpady przeznaczone do ogólnego użytku. Wynajmujący udostępni przestrzeń niezbędną do umieszczenia pojemników na odpady.
11. Operator przyjmuje do wiadomości, iż część powierzchni budynku pod nazwą „Nowa Gastronomia” o powierzchni 12m² (szczegółowo opisana w Regulaminie Konkursu) zostanie wyłączona z użytku dla potrzeb sprzedaży pamiątek. Operator zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej w taki sposób, by jej funkcjonowanie nie zakłócało działalności operatora sprzedaży pamiątek.
12. Operator nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności, oddać Przedmiot najmu w całości lub jej części osobie trzeciej do używania, w poddzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania.

13. Strony uzgadniają, że zmiana nazwy pod jaką prowadzona będzie działalność, zmiana aranżacji wnętrz, dekoracji, koloru ścian i podobnych elementów wystroju wnętrz przedmiotu umowy, a także każdorazowa zmiana stałej oferty kulinarnej lub programu lojalnościowego w zakresie usług gastronomicznych dla wybranych grup klientów, w szczególności w zakresie preferencji cenowych (rabatów) wymaga akceptacji Wynajmującego.
14. Każdego roku, w okresie od maja do września Operator, po uprzednim uzgodnieniu warunków z Gdańskim Ogrodem Zoologicznym i uzyskaniu zgody Wynajmującego, co do propozycji aranżacji, obowiązany jest świadczyć usługi także za pośrednictwem przyległych do obiektu pod nazwą „Nowa Gastronomia” zewnętrznego tarasu konsumpcyjnego o łącznej powierzchni: 258,50 m² (dalej: „Taras konsumpcyjny”). W obrębie Tarasu konsumpcyjnego możliwe jest rozstawianie ławek, parasoli, siedzisk, itp. urządzeń pod warunkiem uzyskania uprzedniego pozwolenia właściwego organu administracji publicznej (o ile taka zgoda będzie 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 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.

§ 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 dojścia do przedmiotu najmu, zatrudnienie personelu oraz ochrona osób i mienia (w zakresie prowadzonej przez Operatora działalności gastronomicznej) pozostaje w wyłącznej gestii Operatora i na jego wyłączny koszt.
2. Operator zapewni możliwość wstępu do Przedmiotu najmu osobom wykonującym z polecenia czynności serwisowe, naprawcze itp. w budynku pod nazwą: „Nowa Gastronomia”,
3. Operator zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu z zachowaniem wymagań opracowanej przez wykonawcę robót budowlanych w budynku p.n. „Nowa Gastronomia” gastronomii 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 wynika 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 o zakresie planowanych zmian w Przedmiocie najmu i uzyskania pisemnej zgody Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego,
 - b) uzyskania odpowiednich zgód, pozwoleń, uzgodnień itp. od właściwych organów administracji publicznej, służb lub innych podmiotów,
 - 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 Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego, 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 Wynajmującego 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. Opłaty z tytułu najmu

1. Z tytułu najmu Operator jest zobowiązany do zapłaty czynszu w wysokości:
 - a. stałej stawki czynszu najmu:
 - (1) za część gastronomiczną oraz pozostałe pomieszczenia (łącznie: 1 278,60 m²) za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy najmu, obliczonej w ten sposób, że: stawka czynszu najmu za m² x (powierzchnia części gastronomicznej + pozostałe pomieszczenia, łącznie 1 278,60 m²) co łącznie stanowi kwotę: zł netto (słownie:) miesięcznie, przy czym należność zostanie

powiększona o podatek od towarów i usług w stawce 23 %, stawka brutto wyniesie: zł (słownie:);

(2) za najem Tarasu konsumpcyjnego przyległego do budynku p.n. „Nowa Gastronomia” za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy w okresie maj- wrzesień, obliczonej w ten sposób, że: stawka czynszu najmu za m² x (powierzchnia tarasu 258,50 m²) co łącznie stanowi kwotę: zł netto (słownie:) miesięcznie w okresie maj - wrzesień każdego roku kalendarzowego,

b. % 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;

2. Wynajmujący będzie wystawiał Operatorowi faktury z tytułu najmu w następujący sposób:

a. faktura za czynsz najmu obejmujący stałą stawkę – z terminem płatności z góry do 10-go dnia miesiąca kalendarzowego obejmującego najem,

b. faktura za czynsz najmu obejmujący stawkę procentową, płatną po miesiącu w którym dokonano odczytów z raportów i kas fiskalnych z 14 dniowym terminem płatności,

3. Operator w terminie do 5 – go dnia następującego po miesiącu w którym dokonano odczytów z kas fiskalnych (bądź innych urządzeń fiskalnych) przekaze

Wynajmującemu wszelkie dokumenty księgowe (tj. raporty, paragony, faktury itp.) celem udokumentowania rzeczywistego przychodu osiągniętego z tytułu (1)

asortymentu oferowanych potraw, przekąsek i napojów bezalkoholowych oraz z tytułu (2) oferowanych napojów alkoholowych. 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.

Wynajmujący zastrzega uprawnienia do określania formy oraz sposobu przekazywania danych, w tym w szczególności ich porządkowania czy grupowania.

4. Operator niezależnie od czynszu najmu 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). Wszelkie czynności konieczne do określenia tegoż obowiązku podatkowego obciążają Operatora. Operator obowiązany jest w każdym roku trwania najmu do przedłożenia Gdańskiemu Ogrodowi Zoologicznemu decyzji ustalającej kwotę podatku od nieruchomości dla najmowanej przestrzeni wraz z dowodem/dowodami uiszczenia płatności z tego tytułu.

5. Kwoty, o których stanowi ust. 1 lit a) podlegają corocznej waloryzacji o wskaźnik „wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogółem” ogłaszany Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy, lecz nie mniej niż o 2,5%. Powyższa waloryzacja nie wymaga zmiany umowy w formie pisemnej. Pierwsza waloryzacja nastąpi w lutym 2023 roku. Dodatkowo kwoty o których mowa w ust. 1 lit a) nie mogą być niższe, niż stawki obowiązujące w czasie trwania Umowy za najem powierzchni handlowej (gastronomicznej) określone wedle stosownych zarządzeń Prezydenta Miasta Gdańska.
6. Operator będzie uiszczwał wszelkie płatności wynikające z Umowy na następujący numer rachunku bankowego Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego 88 1240 1268 1111 0010 3859 7339.
7. Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. Czynsz za okres, krótszy niż okres całego miesiąca kalendarzowego obliczany jest proporcjonalnie do ilości dni korzystania z przedmiotu najmu przez Operatora w danym miesiącu.
9. W przypadku zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług wysokość opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany umowy.
10. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności Wynajmującemu, przysługują bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty.
11. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, przysługuje od Operatora bez wezwania rekompensata za koszty odzyskiwania należności na zasadach określonych w art. 10 Ustawy z dnia 8 marca 2013 roku (o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. DZ.U. z 2021 r. poz. 424)
12. Wynajmujący wezwie Operatora do zapłaty zaległych kwot należnych listem elektronicznym nadanym na adres skrzynki elektronicznej (e-mail) Operatora wskazany w treści Umowy.
13. 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.
14. 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 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt 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 30 000 zł (słownie: trzydzieści 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 50.000 zł (słownie: pięćdziesiąt 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 15 1240 1268 1111 0010 3859 7586, którego posiadaczem jest Wynajmujący, albo
 - b) w postaci gwarancji bankowej udzielonej przez bank krajowy lub gwarancji ubezpieczeniowej udzielonej przez krajowy zakład ubezpieczeń w wysokości 50.000 zł (słownie: pięćdziesiąt 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 50.000 zł (słownie: pięćdziesiąt 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 50.000 zł (słownie: pięćdziesiąt 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 50.000 zł (słownie: pięćdziesiąt 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 nieopóżnienia 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 Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego z jakiegokolwiek zabezpieczenia, o którym mowa w tym paragrafie, Operator

zobowiązuje się uzupełnić to zabezpieczenie do kwot lub w sposób wymagany, nie później niż w terminie 14 dni od dnia, w którym uzyskał informację od Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego o realizacji zabezpieczenia i konieczności dokonania jego uzupełnienia.

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:
 1. powstałe w najmowanych nieruchomościach – limit 5.000.000 zł. (słownie: pięć milionów złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 2. powstałe w najmowanym mieniu ruchomym - limit 1.000.000 zł. (słownie: jeden milion złotych 00/100) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;
 3. powstałe z tytułu wprowadzenia produktu (dotyczy działalności gastronomicznej) z uwzględnieniem zatruc pokarmowych; jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;

4. 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,
 5. spowodowane przez podwykonawców,
 6. 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 Umowy.
 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. Cesja

Operator nie może przenosić jakichkolwiek wierzytelności i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy bez uprzedniej zgody Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności. Powyższy zakaz obejmuje również umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie i przystąpienia do długu. Zakaz powyższy powinien być wprowadzony do umów z Podwykonawcami.

§ 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, z tym zastrzeżeniem że niniejsze postanowienie nie stanowi zobowiązania Wynajmującego do przedłużenia trwania Umowy.

§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 nie pogorszonego w stosunku do stanu stwierdzonego w protokole zdawczo-odbiorczym (Załącznik nr 2), 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. 1 000 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niestosowania się Operatora lub osób od niego zależnych (pracowników, zleceniobiorców itd.) lub dostawców do obowiązujących w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym lub w Przedmiocie Najmu regulaminów, zasad bezpieczeństwa lub przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, przepisów BHP, przepisów sanitarnych;
 - b. 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niestosowania przez Operatora wskazanych przez niego w koncepcji działalności gastronomicznej działań proekologicznych lub za każdy ujawniony przypadek naruszenia przyjętej koncepcji prowadzenia działalności gastronomicznej;
 - c. 1 000 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek niezgłoszenia wady lub usterki podlegającej rękojmi lub gwarancji lub nieterminowego zgłoszenia;
 - d. 1 000 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. 1 000 zł (słownie: tysiąc 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;
 - f. 1 000 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;
 - g. 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek organizowania dodatkowej imprezy bez uprzedniego uzyskania zgody Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego;

- h. 500 zł (słownie: pięćset 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;
 - i. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek sprzedaży napoju alkoholowego bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego;
 - j. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek sprzedaży napoju alkoholowego bez wymaganego zezwolenia;
 - k. 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;
 - l. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek przestawienia lub braku sprzętu gaśniczego należącego do Wynajmującego, w najmowanej przestrzeni;
 - m. 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;
 - n. 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100) za każdy dzień, trwania umowy najmu w jakim przerwa w pracy części gastronomicznej przekroczyła następujących po sobie 48 godzin, z wyjątkiem świąt;
 - o. 500 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy dzień korzystania przez Operatora z przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową, w tym z Regulaminem konkursu.
 - p. 300 zł (słownie: trzysta złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek korzystania z przestrzeni obiektu pod nazwą „Nowa Gastronomia” niebędących przedmiotem umowy lub, na korzystanie z których Gdański Ogród Zoologiczny wyraził zgodę;
 - q. 1 000 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek parkowania pojazdów samochodowych przez Operatora lub jego dostawców, podwykonawców, klientów, itp. na miejscach do tego nieprzeznaczonych;
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 przejścia Przedmiotu najmu,
- Gdański Ogród Zoologiczny uprawniony jest do dochodzenia kary umownej w kwocie 100 000 zł (słownie: sto 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 Gdański Ogród Zoologiczny

jest uprawniony jedynie do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym jeżeli umowa najmu została zawarta.

3. Operator zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 100 000 zł. (sto tysięcy złotych, 00/100) w przypadku rozwiązania Umowy najmu w trybie §17 Umowy na skutek okoliczności obciążających Operatora.
4. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania przewyższającego zastrzeżone kary umowne na zasadach ogólnych do wartości rzeczywiście poniesionej szkody.
5. Operator zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni od daty otrzymania od Wynajmującego stosownej noty księgowej.
6. Kary umowne podlegają kumulacji.
7. Wynajmujący uprawniony jest do potrącenia kary umownej z zabezpieczenia.
8. Kary umowne należą się bez względu na ustanie Umowy w jakimkolwiek trybie.

§17. Wypowiedzenie umowy

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem na dzień złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu w przypadku zaistnienia przynajmniej jednej z poniższych przesłanek:
 - 1) Operator używa Przedmiotu najmu w sposób inny niż wskazano w umowie lub niż to wynika z przeznaczenia Przedmiotu najmu;
 - 2) Operator doprowadził swoimi działaniami do groźby istotnego uszkodzenia lub zniszczenia Przedmiotu najmu;
 - 3) Operator nie przestrzega przepisów BHP lub przeciwpożarowych lub sanitarnych;
 - 4) Operator nie przestrzega wytycznych Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego w zakresie realizowanej koncepcji gastronomicznej bądź działań proekologicznych, bądź nie realizuje innych wymagań określonych w Umowie bądź Regulaminie Konkursu a dotyczących sposobu wykorzystania Przedmiotu najmu;
 - 5) suma naliczonych przez Operatora kar umownych w okresie następujących po sobie 6 miesięcy jest większa niż 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100);
 - 6) Operator nie uzyska lub utraci wcześniej nabyte niezbędne zgody i zezwolenia na prowadzenie działalności gastronomicznej lub Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym;
 - 7) Przerwa w świadczeniu usług gastronomicznych przez Operatora przekroczyła 7 (siedem) następujących po sobie dni kalendarzowych;
 - 8) Operator nie udzielił zabezpieczenia bądź nie posiada ubezpieczenia na zasadach określonych Umowa, ewentualnie nie przedłuża zabezpieczenia/ubezpieczenia na dalszy czas wedle zasad określonych Umowa,
 - 9) 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.

2. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy należy poprzedzić pisemnym wezwaniem do zaprzestania naruszeń z wyznaczeniem dodatkowego terminu, nie krótszego niż 14 (czternaście) dni.

§ 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. Wynajmujący uprawniony jest do składania oświadczeń Operatorowi za pośrednictwem formy elektronicznej na adres e- mail_____ (format plików PDF)
6. 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 doręczone.
7. Rozwój Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego jako jednostki organizacyjnej Gminy Miasta Gdańska opiera się na wartościach i zasadach respektujących prawa jednostek ludzkich i ich wspólnot (w szczególności: klientów, pracowników i udziałowców). Te wartości i zasady są zgodne z normami postępowania określonymi w Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka, standardach Międzynarodowej Organizacji Pracy oraz wytycznych OECD.
8. Wynajmujący działając zgodnie z powyższymi wartościami i zasadami wymaga, aby Operator, jego pracownicy, podwykonawcy, podmioty zależne oraz wszelkie inne osoby przy pomocy których wykonuje Umowę przestrzegali tych samych co Gdański Ogród Zoologiczny standardów etycznych. W związku z tym, Operator niniejszym zobowiązuje się działać zgodnie z przyjętymi w Europie i na świecie zasadami etycznego i odpowiedzialnego zachowania, włączywszy te dotyczące praw człowieka, ochrony środowiska naturalnego, zasobów przyrodniczych, zrównoważonego rozwoju (dalej: "Zasady") oraz zapewnić, że jego podwykonawcy oraz inne osoby przy pomocy których wykonuje Umowę będą przestrzegali Zasad.
9. Strony zgodnie potwierdzają, że Zasady obejmują w szczególności zasady, postanowienia i zobowiązania zawarte w szczególności w poniższych aktach oraz w

jakichkolwiek znajdujących zastosowanie unormowaniach prawa krajowego, które implementują te akty:

- a. Powszechna Deklaracja Praw Człowieka,
- b. Standardy Międzynarodowej Organizacji Pracy,
- c. Wytyczne OECD.

10. W przypadku uzyskania przez Operatora informacji o naruszeniu Zasad przez jego pracowników, którąkolwiek z osób przy pomocy których wykonuje Umowę, podmioty zależne lub podwykonawców, Operator niezwłocznie powiadomi Wynajmującego o takim naruszeniu oraz o krokach podjętych w odpowiedzi na to naruszenie i w celu przywrócenia zgodności z Zasadami.
11. Jeżeli zostanie wykryta niezgodność postępowania Operatora z Zasadami, Operator na pisemne żądanie Wynajmującego ma obowiązek usunąć naruszenie niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania żądania. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym i bez ostrzeżenia, za pisemnym powiadomieniem Wynajmującego przy czym takie rozwiązanie nie umniejsza prawa Wynajmującego do roszczeń odszkodowawczych przysługujących mu na mocy stosownych postanowień Umowy.

§ 19. Postanowienia Końcowe.

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

- b. Regulamin Konkursu wraz z załącznikami,
 - c. Załączniki do Umowy z wyjątkiem Oferty Operatora,
 - d. Oferta Operatora.
11. Gmina Miasta Gdańska oświadcza, że posiada status Dużego przedsiębiorcy w rozumieniu Ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2020 r. oraz Załącznika I do Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z 26.06.2014, str. 1, z późn. zm.).
12. Wyłącznie właściwymi miejscowo w zakresie rozstrzygania sporów mogących w przyszłości wyniknąć z Umowy lub w związku z nią (w tym sporów dotyczących pozaumownych zobowiązań wynikających z Umowy lub w związku z nią, lub sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania Umowy lub skutków jej nieważności) są polskie sądy powszechne właściwe dla siedziby Gdańskiego Ogrodu Zoologicznego.
13. Jeżeli jedno z postanowień niniejszej Umowy jest lub okaże się nieważne nie narusza to ważności pozostałych postanowień niniejszej Umowy. Strony zobowiązują się nieważne postanowienie zastąpić postanowieniem, które w sposób możliwie dokładny odpowiadać będzie nieważnemu postanowieniu.
14. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
15. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności przepisy, Kodeksu cywilnego.
16. Integralną częścią Umowy są załączniki.
- Załącznik nr 1.
- a. Regulamin konkursu na wybór Operatora usług gastronomicznych,
 - b. Oferta złożona przez Operatora.
- Załącznik nr 2 Wzór Protokołu zdawczo – odbiorczego.