

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 2025 roku w Gdańsku pomiędzy:

Instytutem Kultury Miejskiej - samorządową instytucją kultury z siedzibą w Gdańsku przy ul. Targ Rakowy 11, 80-806 Gdańsk, wpisaną do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Miasto Gdańsk pod poz. 12/11, NIP: 5833123864, REGON: 221188030, zwaną dalej **WYNAJMUJĄCYM**, reprezentowaną przez: - Dyrektora

a

Panią/Panem prowadzącym/prowadzącą jako przedsiębiorca działalność gospodarczą pod firmą: z siedzibą w przy ul., 8.....-..... Gd....., wpisanym/wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym/posiadającą NIP:, REGON:, zwanym/zwaną dalej **NAJEMCĄ**, reprezentowaną -ym przez:
..... ,

o następującej treści:

PRZEDMIOT I CEL UMOWY

§ 1

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Gminą Miasta Gdańska przysługuje mu prawo do korzystania z nieruchomości obejmującej zabudowę działki/..... o powierzchni m² położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr GD1G/0000.../.....
2. Przedmiotem najmu jest następująca część wyżej opisanej nieruchomości: pomieszczenia położone na parterze budynku Kunsztu Wodnego obok wejścia do budynku o łącznej powierzchni 94,68 m² (78,68 m² powierzchni użytkowej oraz 16,25 m² zaplecza) przy ul. Targ Rakowy 11 wraz ze znajdującym się w nich wyposażeniem: zabudowami stolarskimi, lampami i meblami, których szczegółowy opis zawiera Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. NAJEMCA oświadcza, że stan techniczny, faktyczny i prawny przedmiotu najmu jest mu znany, nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.
5. Integralną część niniejszej umowy stanowi mapka z zaznaczonym położeniem przedmiotu najmu – Załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

§ 2

1. NAJEMCA oświadcza, że przedmiot najmu będzie wykorzystywany do prowadzenia następującej działalności: księgarnia.
2. Jakkolwiek zmiana przez NAJEMCĘ przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu, w tym znajdującego się w nim wyposażenia, wymaga uprzedniej zgody WYNAJMUJĄCEGO wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Prowadzona przez NAJEMCĘ działalność nie może zakłócać toku pracy WYNAJMUJĄCEGO i nie może być uciążliwa dla Wynajmującego oraz osób korzystających z jego usług, w szczególności publiczności zwiedzającej makietę miasta Gdańska, w tym prowadzona przez NAJEMCĘ działalność nie może stanowić konkurencji wobec działalności statutowej WYNAJMUJĄCEGO.
4. NAJEMCA zobowiązuje się, że w ramach prowadzonej przez niego w Kunszcie Wodnym działalności nie będzie dochodziło do jakichkolwiek działań dyskryminujących lub wykluczających, np. ze względu na narodowość, płeć, orientację seksualną, wiek, rasę, przekonania polityczne, wygląd. Zauważanie praktyk dyskryminacyjnych może być podstawą do wypowiedzenia niniejszej umowy najmu na zasadach określonych w § 8 niniejszej umowy.
5. NAJEMCA nie może przechowywać w wynajmowanych pomieszczeniach materiałów toksycznych, łatwopalnych, wybuchowych lub stanowiących inne zagrożenie dla bezpieczeństwa osób lub obiektów, a także jakichkolwiek substancji chemicznych lub odpadów mogących stanowić zagrożenie życia lub zdrowia lub dla środowiska, w szczególności gleby i wód podziemnych. Przechowywanie wskazanych powyżej materiałów, substancji chemicznych lub

odpadów stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

6. NAJEMCA oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu najmu pod względem spełniania wszelkich wymogów dla swojej deklarowanej w § 2 ust. 1 umowy działalności oraz podejmuje się w stosunku do wynajmowanego mienia wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 3

1. NAJEMCA zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu do celu określonego w § 2 ust. 1 niniejszej umowy oraz do niedokonywania zmiany substancji przedmiotu najmu bez uprzedniej, pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
2. NAJEMCA zobowiązuje się przestrzegać obowiązujących przepisów, w szczególności: o ochronie zabytków i środowiska, w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowych, przepisów o ochronie mienia i sanitarnych, a także do utrzymania porządku, czystości i estetyki – na terenie stanowiącym przedmiot najmu i na terenie przyległym.
3. NAJEMCA zobowiązuje się do utrzymania porządku, czystości i estetyki w obrębie przedmiotu najmu.
4. NAJEMCA ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone WYNAJMUJĄCEMU oraz osobom trzecim wynikające z prowadzonej działalności, a nadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykonywania niniejszej umowy i w tym zakresie NAJEMCA zobowiązany jest ubezpieczyć się od wszelkich ryzyk przez cały okres obowiązywania umowy, w tym ubezpieczyć mienie od ognia i pozostałych ryzyk, a także wykonywanych przez siebie robót budowlanych lub wykończeniowych o ile będą wykonywane na przedmiocie najmu. NAJEMCA zobowiązany jest również, na własny koszt i ryzyko, ubezpieczyć własne wyposażenie i sprzęt wniesione na teren przedmiotu najmu. NAJEMCA zobowiązuje się przedstawić WYNAJMUJĄCEMU w terminie 7 dni od wezwania dowód ubezpieczenia (wraz z potwierdzeniem opłacenia składki ubezpieczeniowej), o którym mowa jest powyżej, pod rygorem możliwości wypowiedzenia przez WYNAJMUJĄCEGO niniejszej umowy.
5. NAJEMCA odpowiada na zasadach określonych w ust. 4 za szkody spowodowane przez osoby korzystające z jego działalności, jak za swoje własne, a także za szkody i zniszczenia dokonane przez jego pracowników, gości i wykonawców zleconych przez niego usług.
6. NAJEMCA zobowiązuje się do ponoszenia (niezależnie od zapłaty czynszu) opłat za media, w sposób określony w § 5 niniejszej umowy.
7. NAJEMCA zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umów na usuwanie odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne powstających w wyniku prowadzenia swojej działalności na terenie przedmiotu najmu, w tym umowy obejmującej wywóz odpadów komunalnych. Odpady powinny być przechowywane w szczelnie zamkniętych workach, w osobnych, zamkniętych pojemnikach. NAJEMCA zobowiązany jest zapewnić odpowiednią częstotliwość wywozu odpadów tak by nie dopuścić do składowania odpadów poza pojemnikami.
8. NAJEMCY nie wolno przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez zgody WYNAJMUJĄCEGO wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w tym nie wolno oddawać w najem lub w inne korzystanie przedmiotu najmu ani jego części osobom trzecim.
9. Wszelkie prace remontowo – budowlane, wykończeniowa, aranżacyjne, które zamierza prowadzić NAJEMCA winny być realizowane z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, o ochronie zabytków, bhp, przeciwpożarowych itd. Obowiązkiem NAJEMCY jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień ze strony WYNAJMUJĄCEGO, jak i właściwych organów administracji, wynikających z przepisów prawa, a wiążących się z przedmiotem najmu. NAJEMCA ponosi z tego tytułu wyłączną odpowiedzialność za szkody wobec WYNAJMUJĄCEGO, jak i osób trzecich.
10. W czasie trwania umowy NAJEMCA zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w należyłym stanie.
11. Przedmiot najmu użytkowany będzie przez NAJEMCĘ bez prawa dokonywania istotnych zmian w jego substancji bez uzyskania zezwolenia WYNAJMUJĄCEGO. Ewentualne, planowane przez

NAJEMCĘ adaptacje, modernizacje lub remonty wymagają opracowania dokumentacji technicznej i jej uzgodnienia z WYNAJMUJĄCYM, i wymagają pisemnej zgody wyrażonej w przewidzianej prawem formie oraz określenia warunków ich wykonania.

12. NAJEMCA zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt wszystkich bieżących remontów, napraw i konserwacji z częstotliwością wynikającą z przepisów, gwarantującą utrzymanie przedmiotu najmu i jego wyposażenia w należyłym stanie i niedopuszczenie do naruszenia ich substancji oraz obniżenia ich standardu poza normalne zużycie. W przypadkach nagłych lub gdy obowiązek ten nie jest spełniony w odpowiednim terminie mimo pisemnego upomnienia WYNAJMUJĄCY ma prawo przeprowadzić stosowne prace na koszt NAJEMCY.
13. NAJEMCA ma prawo zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot najmu tylko w wyjątkowych sytuacjach. Nakłady te przed ich poniesieniem muszą zostać ustalone i zaakceptowane przez obydwie Strony.
14. NAJEMCA zobowiązuje się we własnym zakresie uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie najmu.
15. Uzyskanie uzgodnień niezbędnych do uruchomienia i prowadzenia działalności w przedmiocie najmu, także ponoszenie związanych z tym opłat (w tym opłat z tytułu praw autorskich i tantiem od rozpowszechnianej muzyki odprowadzanych do ZAIKS lub innych podmiotów zbiorowego dysponowania prawami autorskimi) odbędzie się staraniem i na koszt NAJEMCY. Dodatkowo NAJEMCA zobowiązany jest uzgodnić z WYNAJMUJĄCYM rozpowszechnianą w przedmiocie najmu muzykę, tak by odpowiadała ona charakterowi Kultury Wodnego oraz działalności prowadzonej przez Instytut Kultury Miejskiej.
16. NAJEMCA zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia WYNAJMUJĄCEGO w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organów i stwierdzonych nieprawidłowościach dotyczących przedmiotu najmu.
17. NAJEMCA zobowiązuje się do zapewnienia przedstawicielom WYNAJMUJĄCEGO wstępu do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu w celu przeprowadzenia kontroli. WYNAJMUJĄCY poinformuje NAJEMCĘ o planowanym terminie wstępu na teren przedmiotu najmu z minimum 1 (słownie: jedno) dniowym wyprzedzeniem.
18. NAJEMCA zobowiązuje się do oznakowania przedmiotu najmu poprzez umieszczenie estetycznej tablicy z oznaczeniem NAJEMCY, jego siedziby, adresu, rodzaju prowadzonej przez niego działalności oraz dni i godzin prowadzenia działalności w terminie 7 dni od daty uzgodnienia jej formy i treści z WYNAJMUJĄCYM, pod rygorem kary umownej w wysokości 100,00 zł za każdy dzień zwłoki w wykonaniu tego obowiązku. Forma graficzna oraz treść tablicy winna zostać uzgodniona z WYNAJMUJĄCYM w terminie do 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.
19. Umieszczenie dodatkowych reklam, informacji, szyldów itp. na przedmiocie najmu wymaga uprzedniej, pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
20. NAJEMCA we własnym zakresie i na swój koszt uzyska zgodę odpowiednich organów na umieszczenie tablicy oraz zlikwiduje ją na własny koszt po zakończeniu niniejszej umowy nie później niż w terminie 7 dni od dnia jej wygaśnięcia zgodnie z dyspozycją § 8 ust. 4 niniejszej umowy.
21. NAJEMCA zobowiązuje się do natychmiastowego usuwania na własny koszt naklejonych ogłoszeń lub graffiti z elewacji zewnętrznych przedmiotu najmu.
22. WYNAJMUJĄCY ma możliwość zapewnienia jednego miejsca parkingowego znajdującego się na terenie Forum Gdańsk dla Najemcy za dodatkową opłatą. Parkingi ogólnodostępne znajdują się w otoczeniu Forum Gdańsk.

PRZEKAZANIE I ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

§ 4

1. Przekazanie przedmiotu najmu odbędzie się dnia roku na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy i zawiera opis stanu technicznego przedmiotu najmu, rodzaj i stan techniczny wyposażenia znajdującego się w wynajmowanych pomieszczeniach, stan liczników poszczególnych mediów, a także określa stopień zużycia pomieszczeń i ich wyposażenia.
2. Zwrot przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem pomieszczeń odbędzie się najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy na podstawie takiego samego protokołu zdawczo-odbiorczego jak w

- ust. 1, w którym określone zostaną stan przedmiotu najmu i wyposażenia, a także wszelkie uszkodzenia i braki obciążające NAJEMCĘ.
3. Brak stawiennictwa NAJEMCY w uzgodnionym terminie spisania protokołu zdawczo-odbiorczego przy zwrocie przedmiotu najmu uprawnia WYNAJMUJĄCEGO do jednostronnego sporządzenia protokołu.
 4. W przypadku nieprzywrócenia przez NAJEMCĘ stanu z dnia przejęcia (naprawy lub odkupienia) przekazanych protokołami pomieszczeń i wyposażenia w terminie 14 dni po rozwiązaniu niniejszej umowy WYNAJMUJĄCY upoważniony jest do wykonania prac naprawczych, remontowych lub odkupienia brakującego mienia na koszt i ryzyko NAJEMCY, po uprzednim wezwaniu NAJEMCY do usunięcia stwierdzonych przy protokołowym przekazaniu szkód.

CZYN SZ NAJMU I OPŁATY DODATKOWE

§ 5

1. Z tytułu najmu części nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy NAJEMCA płacić będzie WYNAJMUJĄCEMU miesięczny czynsz w wysokości zł netto (słownie: złotych) plus należny podatek VAT.
2. Czynsz najmu będzie waloryzowany współczynnikiem wzrostu cen towarów i usług za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacje będą następowały z mocą od dnia 1 stycznia każdego roku. Pierwsza waloryzacja będzie miała miejsce 1 stycznia 2026 roku. Zmiana wysokości czynszu, w trybie, o jakim mowa w niniejszym punkcie wymaga powiadomienia NAJEMCY, nie wymaga natomiast sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
3. Niezależnie od czynszu najmu NAJEMCA płacić będzie WYNAJMUJĄCEMU podatek od nieruchomości naliczony od powierzchni wynajmowanego lokalu.
4. Poza czynszem najmu NAJEMCA zobowiązuje się terminowo, w okresach miesięcznych, pokrywać przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy opłaty eksploatacyjne za:
 - a) energię elektryczną dostarczoną do przedmiotu najmu, ustalaną ryczałtowo, jako procent od wynajmowanej powierzchni
 - b) ogrzewanie,
 - c) abonament telefoniczny i przeprowadzone rozmowy telefoniczne (w wypadku korzystania z telefonu stacjonarnego),
 - d) korzystania z dostępu do internetu,
 - e) wywozu nieczystości stałych – odpadów komunalnych jak i technologicznych związanych z wykonywaną działalnością,
 - f) inne za obustronnym porozumieniem,które będą fakturowane przez WYNAJMUJĄCEGO.
5. Czynsz najmu wskazany w ust. 1 powyżej płatny będzie z góry na podstawie faktury wystawionej przez WYNAJMUJĄCEGO. Pozostałe płatności wynikające z niniejszej umowy, następować będą z dołu za zakończony miesiąc na podstawie faktur wystawianych przez WYNAJMUJĄCEGO. Podatek od nieruchomości będzie płatny raz w roku na podstawie dokumentu księgowego wystawionego przez WYNAJMUJĄCEGO. Wszelkie płatności dokonywane będą przelewem bankowym na właściwe konto. Strony ustalają 14-dniowy termin płatności dla wszystkich płatności wynikających z niniejszej umowy. Za datę zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego WYNAJMUJĄCEGO. Koszty ewentualnych opłat i prowizji za czynności bankowe ponosi ich płatnik. Wszelkie płatności dokonywane będą przez:
 - a) NAJEMCĘ przelewem na konto WYNAJMUJĄCEGO:
Instytut Kultury Miejskiej w Gdańsku
Bank S.A.
Nr:
 - b) WYNAJMUJĄCEGO przelewem na konto NAJEMCY:
.....
Bank S.A.
Nr:
6. Czynsz najmu wskazany w ust. 1 powyżej płatny będzie od dnia otwarcia Księgarni. Otwarcie nie może nastąpić później niż w ciągu jednego miesiąca od dnia protokołowego przekazania przedmiotu najmu.
7. NAJEMCA uiszcza opłaty eksploatacyjne dotyczące okresu najmu nawet, jeśli dokumenty finansowe ich dotyczące doręczono WYNAJMUJĄCEMU po rozwiązaniu (wygaśnięciu)

niniejszej umowy. Na prośbę NAJEMCY WYNAJMUJĄCY udostępni dokumenty stanowiące podstawę wyliczenia takich kosztów.

8. W przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek zobowiązań obciążających NAJEMCĘ z tytułu niniejszej umowy, uiszczać on będzie na rzecz WYNAJMUJĄCEGO ustawowe odsetki za zwłokę w transakcjach handlowych. Z kwoty każdej dokonanej zapłaty na rzecz WYNAJMUJĄCEGO, WYNAJMUJĄCY może dokonać jej zaliczenia na konto zapłaty należnych odsetek, a w następnej kolejności wymaganych należności z tytułu czynszu lub opłat eksploatacyjnych.

CZAS TRWANIA UMOWY I JEJ WEJŚCIE W ŻYCIE

§ 6

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia 2025 roku do dnia roku.
2. NAJEMCA jest zobowiązany do wykonania prac wykończeniowych/adaptacyjnych i rozpoczęcia prowadzenia działalności w przedmiocie najmu w terminie do dnia.....

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 7

1. WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy pomimo pisemnego upomnienia:
 - a. NAJEMCA używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z niniejszą umową – za sposób sprzeczny z umową uważa się między innymi nieodpowiedni, inny niż określony w niniejszej umowie standard realizowanych usług, w szczególności niegodny z obowiązkami NAJEMCY określonymi w § 2, 3 lub 5 niniejszej umowy lub
 - b. zalegania NAJEMCY dłużej niż 30 dni z zapłatą całości lub części należnego czynszu lub innych opłat określonych w niniejszej umowie, lub
 - c. odmowy NAJEMCY lub braku zapłaty dokonanej zgodnie z § 5 niniejszej umowy podwyżki czynszu albo opłat za świadczenia dodatkowe, lub
 - d. niezgodnej z umową eksploatacji przedmiotu najmu, lub
 - e. nie wykonywania obowiązku utrzymania przedmiotu najmu i jego wyposażenia w należyłym stanie, lub
 - f. gdy pomimo pisemnego upomnienia NAJEMCA nadal używa przedmiot najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje ten obowiązek dopuszczając do powstania szkód, lub
 - g. gdy NAJEMCA wynajął, podnajął albo udostępnił przedmiot najmu, w części lub całości, odpłatnie lub nieodpłatnie, lub
 - h. nie przedstawienia dowodu ubezpieczenia nieruchomości o którym mowa w § 3 niniejszej umowy lub dowodu poddania się rygorowi, o którym mowa w § 8 niniejszej umowy, lub
 - i. gdy NAJEMCA nie wywiązuje się z postanowień umowy w szczególności innych obowiązków niż standard świadczonych usług, określonych w § 2, 3 lub 5 niniejszej umowy.
2. WYNAJMUJĄCY jest uprawniony do wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia w wypadku, gdy przedmiot najmu stanie się potrzebny do realizacji celów statutowych WYNAJMUJĄCEGO.
3. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy na podstawie porozumienia stron.
4. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy – NAJEMCA jest zobowiązany do opuszczenia przedmiotu najmu, jego przekazania, rozliczenia się z WYNAJMUJĄCYM oraz usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących jego własność w terminie 7 dni bez odrębnego wezwania, a na żądanie WYNAJMUJĄCEGO, również do przywrócenia stanu poprzedniego w tym terminie.
5. W razie nieopuszczenia przedmiotu najmu w tym terminie WYNAJMUJĄCY obciąży NAJEMCĘ opłatą w wysokości dwukrotnej stawki czynszu miesięcznie proporcjonalnie do czasu całkowitego opuszczenia przedmiotu najmu oraz opłatami dodatkowymi wynikającymi z niniejszej umowy.

PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI

§ 8

NAJEMCA zobowiązuje się w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy złożyć i przekazać WYNAJMUJĄCEMU oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji obowiązku wydania przedmiotu najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu oraz zapłaty czynszu, odsetek oraz innych należności wskazanych w umowie najmu w trybie art. 777 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego. Koszty przedmiotowego aktu notarialnego ponosi NAJEMCA.

ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

§ 9

1. NAJEMCA oświadcza, że wniósł zabezpieczenie należytego wykonania niniejszej umowy (**kaucję gwarancyjną**) w wysokości **6.000,00 zł** (słownie: sześć tysięcy złotych). Zabezpieczenie to służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy najmu (w szczególności: na pokrycie czynszu, kar umownych, opłat za świadczenia dodatkowe, przywrócenie do stanu pierwotnego przedmiotu najmu i jego wyposażenia z uwzględnieniem jego normalnego zużycia lub usunięcia przeróbek, na które WYNAJMUJĄCY nie wyraził zgody). Dopuszcza się wniesienie zabezpieczenia w postaci określonej w art. 450 PZP.

2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone w kwocie nominalnej w terminie 30 (słownie: trzydzieści) dni od dnia upływu terminu obowiązywania umowy, po opuszczeniu przedmiotu najmu przez NAJEMCĘ.

3. NAJEMCA wyraża zgodę na dokonywanie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy potrąceń na pokrycie roszczeń WYNAJMUJĄCEGO z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy niniejszej umowy.

4. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, w tym w wypadku zajmowania przez NAJEMCĘ przedmiotu najmu po rozwiązaniu lub wyjaśnieniu niniejszej umowy WYNAJMUJĄCEMU przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych NAJEMCY wniesionych do pomieszczeń stanowiących przedmiot niniejszej umowy najmu. NAJEMCA niniejszym wyraża zgodę na przeniesienie i złożenia ich na przechowanie do wybranego przez WYNAJMUJĄCEGO pomieszczenia na koszt i ryzyko NAJEMCY.

KARY UMOWNE

§ 10

1. NAJEMCA zapłaci na rzecz WYNAJMUJĄCEGO kary umowne:

a) za zwłokę w rozpoczęcia prowadzenia działalności w przedmiocie najmu w odniesieniu do terminu określonego w § 6 ust. 2 niniejszej umowy - w wysokości 1 % czynszu najmu netto ustalonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki,

b) za rozwiązanie lub odstąpienie przez WYNAJMUJĄCEGO od niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie NAJEMCY - w wysokości 15 % rocznej kwoty czynszu najmu netto ustalonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy,

c) w przypadku zmiany menadżera prowadzącego księgi z mniejszym doświadczeniem niż wskazano w okresie powyżej 3 miesięcy od zaistnienia takiej sytuacji – 7 % czynszu najmu netto za każdy miesiąc powyżej tego okresu,

d) w innych wypadkach określonych w treści niniejszej umowy.

2. Łączna wartość naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 30 % rocznej kwoty czynszu najmu netto ustalonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy.

3. W wyjątkowych wypadkach związanych z działaniem siły wyższej i uzasadnionych wyjaśnieniami Najemcy Wynajmujący ma prawo odstąpić od naliczania kar, o których mowa w ust. 1.

4. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przekraczającego zastrzeżone kary umowne do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

DANE OSOBOWE

§ 11

1. WYNAJMUJĄCY na podstawie przepisów dotyczących ochrony danych osobowych informuje, że Administratorem Danych Osobowych w stosunku do danych osobowych NAJEMCY przekazanych w ramach niniejszej umowy jest: Instytut Kultury Miejskiej – samorządowa jednostka kultury z siedzibą

w Gdańsku, adres korespondencyjny wskazany na wstępie niniejszej umowy, adres kontaktowy email: jodo@ikm.gda.pl.

2. Dane osobowe NAJEMCY będą przetwarzane przez WYNAJMUJĄCEGO w celu wykonania niniejszej umowy, wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze Danych Osobowych oraz do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt b), c) i f) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych.

3. Dane osobowe NAJEMCY będą przetwarzane przez WYNAJMUJĄCEGO przez okres realizacji niniejszej umowy a następnie przez okres wymagany do rozliczenia wynagrodzenia związanego z wykonaniem tej umowy. Po tym okresie dane osobowe NAJEMCY będą przetwarzane przez WYNAJMUJĄCEGO wyłącznie do celów finansowo – księgowych i podatkowych lub ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń przez okres wymagany do wygaśnięcia zobowiązań podatkowych i cywilnych.

4. Dane osobowe NAJEMCY nie będą przekazywane do państwa trzeciego (poza teren Europejskiego Obszaru Gospodarczego), natomiast będą udostępniane innym odbiorcom uprawnionym do rozliczania i kontroli działalności WYNAJMUJĄCEGO z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, podmiotom dofinansującym projekty i zadania realizowane przez WYNAJMUJĄCEGO, podmiotom świadczącym obsługę prawną WYNAJMUJĄCEGO, bankom za pomocą których dokonywana jest płatność świadczeń wynikających z niniejszej umowy, firmie hostingowej dostarczającej usługi poczty elektronicznej na rzecz WYNAJMUJĄCEGO, operatorom telekomunikacyjnym świadczącym usługi teleinformatyczne na rzecz Administratora Danych Osobowych.

5. NAJEMCA ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia z zastrzeżeniem przepisów Rozporządzenia, w tym art. 17 Rozporządzenia, ograniczenia ich przetwarzania, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych.

6. NAJEMCA ma prawo wniesienia skargi do organu nadzoru – Prezesa Urzędu Ochrony danych Osobowych, gdy uzna, iż przetwarzanie jego danych osobowych narusza przepisy dotyczące ochrony danych osobowych, w tym przepisy Rozporządzenia.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Wszelkie zmiany w niniejszej umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności, za wyjątkiem wyraźnych postanowień niniejszej umowy.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Strony ustalają następujące osoby do kontaktów i bieżącej realizacji postanowień niniejszej:

- ze strony WYNAJMUJĄCEGO: Kierownik Administracyjny: tel.:, e-mail:

.....

- ze strony NAJEMCY: : tel.:, e-mail:

4. NAJEMCA oświadcza, że adres:, traktuje jako adres do doręczeń. W razie jego zmiany, czy też zmiany organizacyjnej prowadzonej działalności NAJEMCA zobowiązuje się do przesłania WYNAJMUJĄCEMU pisemnej informacji, w terminie siedmiu dni od daty zaistnienia tych faktów. W razie niemożliwości doręczenia przesyłek na wskazany adres z powodu ich nie podjęcia w terminie lub z innych przyczyn nie leżących po stronie WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA wyraża zgodę na zastosowanie domniemania, że przesyłka została mu doręczona po piętnastu dniach kalendarzowych od daty jej nadania listem poleconym.

5. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom właściwym ze względu na siedzibę WYNAJMUJĄCEGO.

6. Umowa niniejsza ma charakter poufny. Informacje dotyczące działalności gospodarczej stron pozyskane przez strony w związku z wykonaniem zobowiązań wynikających z umowy, nie mogą być ujawniane osobom trzecim, za wyjątkiem przypadków określonych przez prawo lub po uzyskaniu w tym zakresie zgody drugiej strony oraz za wyjątkiem sytuacji, gdy stosowny organ państwowy zwróci się do którejkolwiek ze stron o okazanie umowy.

§ 13

Integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki:

- 1/ Szczegółowy opis przedmiotu najmu - Załącznik nr 1,
- 2/ Protokół zdawczo - odbiorczy z przekazania przedmiotu najmu NAJEMCY wzór - Załącznik nr 2,
- 3/ Mapka z określeniem lokalizacji przedmiotu najmu - Załącznik nr 3,
- 4/- Załącznik nr 4.

§ 14

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: