

Załącznik numer 4
do Regulaminu konkursu pisemnych ofert na podnajem przestrzeni księgarni
w lokalu przy ul. Długiej 35 w Gdańsku

Wzór umowy najmu

UMOWA PODNAJMU

zawarta w Gdańsku w dniu..... r. pomiędzy:

Gdańską Galerią Miejską - samorządową instytucją kultury z siedzibą w Gdańsku przy ul. Piwnej 27/29 (kod poczt. 80-831 Gdańsk), wpisaną do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Gminę Miasta Gdańska pod numerem: 11/09, posiadającą NIP: 583-306-00-98 oraz REGON: 220754852, zwaną w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”, reprezentowaną przez: **Marię Sasin – pełniącą obowiązki dyrektora Gdańskiej Galerii Miejskiej**

a

....., zwanym w dalszej części umowy: „**Podnajemcą**”

- Wynajmujący i Podnajemca wspólnie zwani: „**Stronami**”, zaś każde z osobna „**Stroną**”

- w wyniku przeprowadzonego przez Wynajmującego konkursu pn. „*Konkurs ofert pisemnych ofert na podnajem przestrzeni księgarni w lokalu przy ul. Długiej 35 w Gdańsku*”, ogłoszonego w dniu 05 maja 2025 r. i zakończonego w dniu r.

o następującej treści:

§ 1.

Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1.1. korzysta z lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. Długiej 35 w Gdańsku o łącznej powierzchni: 417,04 m² (dalej zwany jako: „**Lokal**”) na podstawie umowy użyczenia zawartej z Gminą Miasta Gdańska z dnia 02 sierpnia 2022 r. wraz z późniejszymi aneksami (dalej jako: „**Umowa użyczenia**”);
- 1.2. jest uprawniony do zawarcia niniejszej umowy podnajmu na podstawie § 3 ust. 2 Umowy użyczenia oraz § 3 ust. 3 Zarządzenia nr 1294/22 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 6 lipca 2022 r. w sprawie w sprawie użyczenia oraz zatwierdzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu zawierającego opis lokalu użytkowego przy ul. Długiej 35 w Gdańsku przeznaczonego do oddania w użyczenie (zm. Zarządzeniem nr 2626/22 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 2022 r. i Zarządzeniem nr 639/22 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 9 kwietnia 2025 r.);
- 1.3. przedmiot podnajmu, szczegółowo określony w § 2 ust. 1 poniżej, jest wyposażony w instalację elektryczną i grzewczą;
- 1.4. przedmiot najmu, szczegółowo określony w § 2 ust. 1 poniżej, jest odpowiednio dostosowany i pozwala na prowadzenie działalności gospodarczej określonej w umowie przez Podnajemcę;
- 1.5. na dzień zawierania umowy, nie jest czynnym podatnikiem podatku VAT.

2. Podnajemca oświadcza, że:

- 2.1. **jest / nie jest** czynnym podatnikiem podatku VAT;

- 2.2. **jest / nie jest** dużym przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych;
- 2.3. nie istnieją okoliczności mogące spowodować egzekucję z majątku Podnajemcy;
- 2.4. Podnajemca nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych, na dowód czego przedkłada do umowy zaświadczenia wystawione przez właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwy oddział Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, które stanowią **załącznik numer 5 do umowy**.
3. Strony zgodnie oświadczają, że przedmiot podnajmu określony w § 2 ust. 1 poniżej, będzie wykorzystywany przez Podnajemcę łącznie z Wynajmującym (wspólne korzystanie).
4. Strony zgodnie oświadczają, że Podnajemca został wyłoniony w drodze konkursu pisemnych ofert, zorganizowanego przez Wynajmującego pn. „Konkurs pisemnych ofert na podnajem przestrzeni księgarni w lokalu przy ul. Długiej 35 w Gdańsku” (dalej jako: „**Konkurs**”), w którym Podnajemca złożył ofertę, zaakceptował regulamin Konkursu oraz załączniki do regulaminu. Oferta Podnajemcy, oświadczenia Podnajemcy oraz wymogi dotyczące księgarni i warunki korzystania z przedmiotu podnajmu, które stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 2.

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem podnajmu jest **część Lokalu**, na którą składają się: pomieszczenie księgarni, położone na parterze budynku o powierzchni 66 m² oraz część pomieszczenia położonego na parterze budynku, przy sieni o powierzchni 3 m² (witryna) o łącznej powierzchni: **69 m²**, oznaczone szczegółowo w **załączniku numer 1 do umowy** („Plan przedmiotu najmu”) wraz z wyposażeniem wskazanym szczegółowo w **załączniku numer 2 do umowy** („Lista wyposażenia”) – dalej łącznie część Lokalu wraz z wyposażeniem zwane: „**Przedmiot podnajmu**”.
2. Wraz z prawem do korzystania z Przedmiotu podnajmu, Podnajemca będzie uprawniony do korzystania wraz z Wynajmującym z części wspólnych Lokalu, oznaczonych wyraźnie w załączniku numer 1 do umowy, tj. z części sieni, korytarza oraz łazienek damskiej i męskiej, położonych na parterze budynku, w którym znajduje się Lokal.
3. W ramach niniejszej umowy, Wynajmujący oddaje Podnajemcy Przedmiot podnajmu do odpłatnego korzystania na czas określony, w stanie „as is” (przez co Strony rozumieją stan istniejący w dacie wydania), na zasadach i warunkach określonych w umowie, a Podnajemca bierze Przedmiot podnajmu do odpłatnego korzystania i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz, a także wykonywać pozostałe zobowiązania Podnajemcy wynikające z niniejszej umowy.
4. Podnajemca oświadcza, że stan techniczny, faktyczny i prawny Przedmiotu podnajmu jest mu znany, nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.

§ 3

Przeznaczenie Przedmiotu podnajmu, obowiązki Podnajemcy

1. Pomieszczenia stanowiące przedmiot niniejszej umowy będą użytkowane przez Podnajemcę **wyłącznie** w celu prowadzenia działalności gospodarczej w formie **księgarni**.
2. Podnajemca zobowiązuje się prowadzić księgarnię w Przedmiocie najmu zgodnie z wymogami zaakceptowanymi przez Podnajemcę w Konkursie, wskazanymi w **załączniku numer 3 do umowy** („Wymogi dotyczące księgarni i warunki korzystania z Przedmiotu podnajmu”).
3. Strony zgodnie postanawiają, że w czasie trwania niniejszej umowy, Wynajmujący będzie uprawniony do czasowego korzystania z Przedmiotu podnajmu na cele organizowania wydarzeń kulturalnych w pomieszczeniu księgarni i w tym zakresie, Podnajemca zobowiązuje się tolerować

wspólne korzystanie z Przedmiotu podnajmu wraz z Wynajmującym. Terminy wydarzeń kulturalnych będą ustalane z odpowiednim wyprzedzeniem, na zasadach określonych w **załączniku numer 3 do umowy**.

4. Jakakolwiek zmiana przez Podnajemcę przeznaczenia Przedmiotu podnajmu, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania Przedmiotu podnajmu oraz przekazanego wyposażenia, wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wyrażenie zgody przez Wynajmującego uzależnione jest od uzyskania stosownej zgody od podmiotu użyczającego Lokal Wynajmującemu na podstawie Umowy użyczenia, tj. Gminy Miasta Gdańska (dalej jako: „**Użyczający**”).
5. Podnajemca jest uprawniony do wyposażenia Przedmiotu podnajmu w celu dostosowania pomieszczeń do prowadzonej działalności, przy czym wyposażenie dodatkowe Przedmiotu podnajmu zostanie ustalone z Wynajmującym.
6. Podnajemca zobowiązuje się rozpocząć działalność księgarni w Przedmiocie podnajmu w terminie 14 dni od dnia wydania Przedmiotu podnajmu.
7. Strony zgodnie ustalają, że wynajęcie Przedmiotu podnajmu następuje w celu prowadzenia przez Podnajemcę działalności gospodarczej. W związku z powyższym:
 - 7.1. wraz z Podnajemcą, z pomieszczeń będą korzystali pracownicy i współpracownicy Podnajemcy; Podnajemca przedstawi Wynajmującemu listę pracowników oraz współpracowników uprawnionych do przebywania w Pomieszczeniach;
 - 7.2. do Przedmiotu najmu swobodny dostęp będą mieli klienci Podnajemcy, w godzinach otwarcia prowadzonej w Przedmiocie podnajmu księgarni.
8. Podnajemca zobowiązany jest:
 - 8.1. korzystać z Przedmiotu podnajmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, realizując swoje obowiązki wynikające z niniejszej umowy z najwyższą starannością, a także z zachowaniem przepisów PPOŻ i BHP oraz innych obowiązujących przepisów prawa;
 - 8.2. prowadzić księgarnię w Przedmiocie podnajmu w godzinach i dniach określonych w **załączniku numer 3 do umowy** oraz zgodnie ze złożoną w Konkursie ofertą, stanowiącą **załącznik numer 4 do umowy**;
 - 8.3. wykorzystywać Przedmiot podnajmu wyłącznie do prowadzenia działalności wskazanej w ust. 1 powyżej;
 - 8.4. utrzymywać Przedmiot podnajmu w stanie niepogorszonym;
 - 8.5. udostępniać Wynajmującemu oraz Użyczającemu Przedmiot podnajmu na każde wezwanie, w szczególności w razie konieczności przeprowadzenia wymaganych prawem przeglądów oraz remontów (w przeciwnym wypadku Podnajemca jest odpowiedzialności za szkody powstałe w związku z nieudostępnieniem Przedmiotu podnajmu Wynajmującemu lub Użyczającemu);
 - 8.6. nie dokonywać żadnych zmian Przedmiotu podnajmu, które mogą naruszać substancję Przedmiotu podnajmu lub Lokalu, w szczególności – montażu instalacji lub urządzeń na stałe;
 - 8.7. przestrzegać obowiązujących przepisów administracyjno-porządkowych oraz budowlanych oraz stosowania się do zarządzeń sanitarnych;
 - 8.8. przestrzegać przepisów przeciwpożarowych dotyczących podnajmowanych Przedmiotu podnajmu, a w szczególności przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych oraz zaznajomienia pracowników i współpracowników z przepisami przeciwpożarowymi;
 - 8.9. nieumieszczania na zewnątrz Lokalu reklam ani oznaczeń Najemcy bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego; Najemca został poinformowany, że wyrażenie zgody przez Wynajmującego jest uzależnione od wyrażenia zgody przez Gminę Miasta Gdańska

- i/lub Wspólnoty Mieszkaniowej i w związku z tym, może również być uzależnione od poniesienia opłat z tytułu reklam lub oznaczeń;
- 8.10. nie dokonywać zmiany przedmiotu działalności gospodarczej prowadzonej w Przedmiocie podnajmu, określonej w ust. 1 powyżej;
- 8.11. przestrzegać aktualnych zasad i przepisów w zakresie utrzymania i czystości i porządku na terenie Miasta Gdańska, w tym segregowania odpadów komunalnych.
9. Prowadzona przez Podnajemcę działalność gospodarcza nie może zakłócać toku pracy Wynajmującego i nie może być uciążliwa dla Wynajmującego oraz osób korzystających z jego usług, w szczególności publiczności wydarzeń kulturalnych organizowanych przez Wynajmującego.
10. Podnajemca zobowiązuje się przestrzegać obowiązujących przepisów, w szczególności: o ochronie zabytków i środowiska, przepisów 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 podnajmu.
11. Podnajemca zobowiązuje się do utrzymania porządku, czystości i estetyki w obrębie Przedmiotu podnajmu.
12. Podnajemca 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 ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
13. Podnajemca oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu podnajmu pod względem spełniania wszelkich wymogów dla swojej deklarowanej działalności.
14. Mając na względzie, że Podnajemca będzie korzystał również z części wspólnych Lokalu, w przypadku powstania konieczności dokonania napraw w częściach wspólnych Lokalu, udostępnionych Podnajemcy do wspólnego korzystania, Wynajmujący powiadomi o tym z odpowiednim wyprzedzeniem Podnajemcę, a Strony dokonają stosownych uzgodnień w zakresie sposobu korzystania z tych części wspólnych podczas remontu, a także wspólnego poniesienia kosztów remontu.
15. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich za działalność prowadzoną przez Podnajemcę.
16. Podnajemca nie może oddać do korzystania Przedmiotu podnajmu (w tym wyposażenia) osobie trzeciej, podnajmować ich, użyczać czy w jakikolwiek inny sposób udostępniać.
17. Bez zgody Wynajmującego, Podnajemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian w Przedmiocie podnajmu (w tym wyposażeniu), a w szczególności takich, które prowadziłyby do ingerencji w substancję Lokalu.

§ 4.

Wydanie Przedmiotu podnajmu

1. Wydanie Przedmiotu podnajmu nastąpi w dniu2025 r.
2. Wydanie Przedmiotu podnajmu nastąpi na podstawie protokołu wydania, sporządzonego przez obie Strony. Strony w protokole wydania Przedmiotu podnajmu wskażą: opis stanu technicznego Przedmiotu podnajmu, rodzaj i stan techniczny wyposażenia przekazanego Podnajemcy oraz ewentualny stopień zużycia pomieszczeń i wyposażenia.
3. W chwili wydania Przedmiotu podnajmu, Podnajemca otrzyma komplet kluczy do Lokalu, w którym znajduje się Przedmiot podnajmu oraz kody dostępu do systemów alarmowych, umożliwiające korzystanie z Pomieszczeń na warunkach określonych w umowie.

4. Podpisanie protokołu wydania, potwierdzającego odbiór Przedmiotu podnajmu jest jednoznaczne z oświadczeniem Podnajemcy, że zapoznał się i akceptuje bez zastrzeżeń usytuowanie, metraż oraz opisany stan techniczny Przedmiotu podnajmu.

§ 5.

Naprawy Przedmiotu

1. W przypadku zużycia lub uszkodzenia Przedmiotu podnajmu, Podnajemca jest zobowiązany do zgłoszenia tego faktu do Wynajmującego. W takim wypadku, Wynajmujący ustali zakres zużycia lub uszkodzenia i zapewni naprawę Przedmiotu podnajmu.
2. Podnajemca jest odpowiedzialny za pokrycie kosztów naprawy Przedmiotu podnajmu, chyba że Strony postanowią inaczej lub konieczność naprawy wyniknęła z normalnego zużycia Przedmiotu podnajmu, za które Podnajemca nie jest odpowiedzialny i któremu nie mógł zapobiec.
3. W przypadku zużycia lub uszkodzenia elementu wyposażenia składającego się na Przedmiot podnajmu, Podnajemca zobowiązany jest dokonywać drobnych napraw wyposażenia przekazanego w ramach Przedmiotu podnajmu. W przypadku trwałego uszkodzenia lub zużycia elementu wyposażenia składającego się na Przedmiot podnajmu, Podnajemca zobowiązany jest dokonać wymiany tego elementu wyposażenia na nowe, odpowiadające jakością zużytemu elementowi wyposażenia.

§ 6.

Ulepszenia, zmiany, adaptacje

1. Podnajemca bez wyraźnej, uprzedniej zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności nie może dokonywać jakichkolwiek remontów, adaptacji, zmian i modernizacji Przedmiotu podnajmu. Podnajemca został poinformowany, że wyrażenie zgody przez Wynajmującego może być uzależnione od uzyskania zgody Użyczącego oraz może być uzależnione od uzyskania zgody Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Strony zgodnie postanawiają, że o zgodę Użyczącego lub Wspólnoty Mieszkaniowej może występować wyłącznie Wynajmujący.
3. Podnajemca występując o zgodę na dokonanie remontu, zmian, adaptacji lub modernizacji Przedmiotu podnajmu, wskazuje zakres niezbędnych do wykonania prac, w tym robót budowlanych wraz z wykazem pozwoleń, zgód i/lub decyzji administracyjnych, których uzyskanie jest wymagane do wykonania prac remontowych, wskazanych przez Podnajemcę.
4. Podnajemca może rozpocząć wykonywanie prac, o których mowa w ust. 1, wyłącznie po uzyskaniu zgody Wynajmującego na taki zakres prac.
5. Wynajmujący może uzależnić wydanie zgody na prace, o których mowa w ust. 1 powyżej, od dostarczenia dodatkowych dokumentów, projektów, inwentaryzacji lub analiz, które są niezbędne do oceny dopuszczalności wykonywania takich prac i uzyskania dalszych zgód.
6. Wszelkie koszty dokonywanych przez Podnajemcę remontów, adaptacji, zmian, modernizacji lub ulepszeń, w szczególności wykonania prac remontowych lub robót instalacyjno-montażowych, obciążają Podnajemcę.
7. W przypadku, gdy zakres adaptacji, zmian, modernizacji lub ulepszeń dotyczyć będzie części wspólnych Lokalu, które zostały Podnajemcy udostępnione do wspólnego korzystania, przed wyrażeniem zgody na ich dokonanie przez Wynajmującego, Strony ustalą wspólnie zakres ponoszenia kosztów takich prac przez każdą ze Stron oraz Stronę, który wykonywać będzie prace remontowe w częściach wspólnych.
8. **Podnajemcy nie przysługuje prawo do żądania zwrotu poniesionych nakładów lub kosztów związanych z wykonanymi adaptacjami, zmianami, modernizacjami lub ulepszeniami Przedmiotu podnajmu lub części wspólnych Lokalu, nawet w przypadku, gdyby stanowiły one ulepszenia. Podnajemcy nie przysługuje także prawo żądania obniżenia czynszu z powyższych przyczyn.**

9. Wykorzystywanie Przedmiotu podnajmu niezgodnie z przeznaczeniem lub wykonywanie jakichkolwiek prac remontowych przez Podnajemcę bez wymaganej zgody Wynajmującego lub bez wymaganych prawem uzgodnień, zgłoszeń, decyzji i/lub pozwoleń, stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przez Wynajmującego. W takim wypadku, Wynajmującemu po rozwiązaniu umowy przysługuje prawo żądania odszkodowania za koszty niezbędne do przywrócenia Przedmiotu podnajmu do stanu poprzedniego.

§ 7.

Zwrot Pomieszczeń

1. Podnajemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Przedmiot podnajmu **w stanie niepogorszonym**, w ostatnim dniu upływu okresu trwania umowy lub okresu wypowiedzenia, o którym mowa w § 11 ust. 5 i 6, a w przypadku, gdy umowa została rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym – niezwłocznie po zakończeniu umowy najmu, nie później niż w ciągu 3 dni od dnia zakończenia umowy.
2. Podnajemca jest zobowiązany do usunięcia na własny koszt wszelkich ruchomości, urządzeń lub ulepszeń, które zamontował podczas trwania umowy w Przedmiocie podnajmu, do dnia zwrotu oraz przywrócić Przedmiot podnajmu do stanu poprzedniego.
3. Zwrot przedmiotu Podnajmu, tj. pomieszczeń wraz z wyposażeniem wskazanym w § 2 ust. 1 umowy, odbędzie się najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym Strony wskażą: zwracane Wynajmującemu pomieszczenia oraz elementy wyposażenia, stan zwracanych pomieszczeń lub elementów wyposażenia, a także wszelkie uszkodzenia i braki obciążające Podnajemcę. W protokole Strony wskażą dodatkowo: zakres prac związanych z przywróceniem Przedmiotu podnajmu do stanu poprzedniego (zakres prac naprawczych, obowiązku wymiany elementów wyposażenia, obowiązku usunięcia ruchomości) oraz termin dodatkowy dla Podnajemcy na przywrócenie Przedmiotu podnajmu do stanu poprzedniego, nie krótszy, niż 3 dni.
4. Brak stawienia Podnajemcy w uzgodnionym terminie zwrotu i nieprzystąpienie do spisania protokołu zdawczo-odbiorczego przy zwrocie Przedmiotu podnajmu uprawnia Wynajmującego do jednostronnego sporządzenia protokołu.
5. W przypadku nieprzywrócenia przez Podnajemcę stanu z dnia wydania mu Przedmiotu podnajmu, tj. przekazanych protokolarnie pomieszczeń i wyposażenia, w terminie dodatkowym, wskazanym w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 2 powyżej, Wynajmujący upoważniony jest do wykonania prac naprawczych, remontowych lub odkupienia brakującego mienia na koszt i ryzyko Podnajemcy, bez uprzedniej zgody sądu na wykonanie zastępcze, jednakże po uprzednim wezwaniu Podnajemcy do usunięcia szkód stwierdzonych przy protokolarnym przekazaniu. Przedmiotu podnajmu.

§ 8.

Czynsz najmu

1. Za korzystanie z Przedmiotu podnajmu zgodnie z niniejszą umową, Podnajemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w łącznej wysokości zł (słownie: złotych) **netto**, stanowiący iloczyn stawki zł/m² i powierzchni Przedmiotu podnajmu, określonej w § 2 ust. 1 umowy.
2. Czynsz będzie płatny **z góry**, w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego do 5. dnia miesiąca kalendarzowego. Czynsz za pierwszy miesiąc obowiązywania umowy zostanie zapłacony w wysokości proporcjonalnej do liczby dni obowiązywania umowy w miesiącu w kalendarzowym, w którym wydano Podnajemcy Przedmiot podnajmu.
3. Strony zgodnie postanawiają, że kwota czynszu wskazana w ust. 1 powyżej obejmuje również zwrot opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z Przedmiotu podnajmu, w tym z tytułu opłat

eksploatacyjnych za pobór wody, za odprowadzenie ścieków, opłat za centralne ogrzewanie, kosztów zarządu uiszczanych do Wspólnoty Mieszkaniowej, dostaw energii elektrycznej i pozostałych mediów, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

4. Każdorazowo Podnajemca dokona zapłaty przelewem bankowym na następujący rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT.
5. Wynajmujący oświadcza, że nie jest czynnym podatnikiem podatku VAT. W przypadku, gdy Wynajmujący stanie się czynnym podatnikiem podatku VAT, czynszu najmu zostanie powiększony o należną stawkę podatku VAT.
6. Podnajemca oświadcza, że:
 - 6.1. wyraża zgodę na doręczenie faktur drogą elektroniczną na następujący adres e-mail:
 - 6.2. upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
7. Strony zgodnie postanawiają, że od dnia **01 stycznia 2026 r.** miesięczny czynsz określony w ust. 1 powyżej podlegać będzie corocznej waloryzacji według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ze skutkiem od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wskaźnik ten został ogłoszony. Czynsz podlegać będzie waloryzacji corocznie, w każdym roku trwania umowy najmu. Strony zgodnie postanawiają, że waloryzacja czynszu następuje z chwilą złożenia przez Wynajmującego oświadczenia woli w tym zakresie, po publikacji wskaźnika waloryzacji przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja może być dokonywana z mocą od 01 stycznia danego roku kalendarzowego, a w takim wypadku Podnajemca wypłaci wyrównanie czynszu w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji o waloryzacji z wyrównaniem. W przypadku, gdy średnioroczny wskaźnik bazowy waloryzacji będzie przedstawiał wartość ujemną, czynsz nie podlega obniżeniu.
8. Niezależnie od postanowień wskazanych w ust. 6 powyżej, w przypadku wzrostu opłat eksploatacyjnych za korzystanie z Lokalu, przekraczających 10% dotychczasowych opłat eksploatacyjnych, które jest zobowiązany pokrywać Wynajmujący, Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia czynszu określonego w ust. 1 powyżej najpóźniej na 2 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
9. Wynajmujący, składający oświadczenie o wypowiedzeniu czynszu, wskazuje nową wysokość czynszu, oraz uzasadnienie podwyższenia dla czynszu. Strony zgodnie postanawiają, że uzasadnieniem dla podwyższenia czynszu jest w szczególności podwyższenie opłat przez Wspólnotę Mieszkaniową lub dostawców usług opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z Przedmiotu podnajmu.
10. Oświadczenie o wypowiedzeniu czynszu Wynajmujący składa Podnajemcy w formie pisemnej.
11. Podnajemca jest uprawniony do złożenia oświadczenia o niewyrażeniu zgody na podwyższenie czynszu na podstawie oświadczenia Wynajmującego, o którym mowa w ust. 8-10. W takim wypadku, umowa wygasa po upływie okresu wypowiedzenia czynszu, wskazanego w oświadczeniu Wynajmującego.
12. Czynsz podnajmu wskazany w ust. 1 powyżej płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania Przedmiotu podnajmu.
13. W przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek zobowiązań obciążających Podnajemcę z tytułu niniejszej umowy, Wynajmującemu należne będą ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych. Z kwoty każdej dokonanej zapłaty na rzecz Wynajmującego, Wynajmujący – wedle swojego uznania - może dokonać zaliczenia wpłaty na poczet należności głównej, bądź należnych mu odsetek, a w następnej kolejności wymaganych należności z tytułu czynszu.

§ 9.

Zabezpieczenie umowy

1. Podnajemca 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 w zakresie obowiązku wydania (zwrotu) Przedmiotu podnajmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy oraz zapłaty czynszu, odsetek oraz innych należności wskazanych w niniejszej umowie w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego.
2. Koszty uzyskania aktu notarialnego, o którym mowa w § 9 ust. 1 powyżej, ponosi Podnajemca.
3. Projekt aktu notarialnego zostanie uzgodniony z Wynajmującym.
4. Zabezpieczenie, o którym mowa w niniejszym paragrafie zostanie uruchomione przez Wynajmującego, gdy zadłużenie Podnajemcy z tytułu podnajmu przekroczy sumę złożonej kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 10 poniżej i będzie pokrywać roszczenia Wynajmującego z tytułu niezapłaconego czynszu, poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania Przedmiotu podnajmu.
5. W przypadku, gdy Podnajemca jest instytucją kultury, organizacją działającą na rzecz pożytku publicznego, organizacją społeczną (stowarzyszenia, fundacje, związki kombatanckie), organizacją pożytku publicznego, Wynajmujący może zwolnić podnajemcę z obowiązku dostarczenia zabezpieczenia, o którym mowa w niniejszym paragrafie.

§ 10.

Kaucja gwarancyjna

1. Strony zgodnie postanawiają, że Podnajemca wraz z zawarciem niniejszej umowy, dokonał wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości dwukrotności czynszu miesięcznego, tj. w wysokości,00 zł (słownie: złotych) na zabezpieczenie roszczeń na rachunek bankowy Wynajmującego.
2. Kaucja gwarancyjna służy zaspokojeniu roszczeń Wynajmującego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy najmu, w tym na: pokrycie nieuiszczonego przez Podnajemcę czynszu, kar umownych, opłat za świadczenia dodatkowe, przywrócenie do stanu pierwotnego Przedmiotu podnajmu i jego wyposażenia z uwzględnieniem jego normalnego zużycia lub usunięcia zmian, modernizacji lub adaptacji, na które Wynajmujący nie wyraził zgody.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone w kwocie nominalnej w terminie 30 (słownie: trzydzieści) dni od dnia upływu terminu obowiązywania umowy, po opuszczeniu Przedmiotu podnajmu przez Podnajemcę.
4. Kaucja gwarancyjna jest nieoprocenowana.
5. Podnajemca wyraża zgodę na dokonywanie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy potrąceń na pokrycie roszczeń Wynajmującego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy niniejszej umowy.
6. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, w tym w wypadku zajmowania przez Podnajemcę Przedmiotu podnajmu po rozwiązaniu lub wyjaśnieniu niniejszej umowy Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Podnajemcy wniesionych do pomieszczeń stanowiących przedmiot niniejszej umowy najmu. Podnajemca niniejszym wyraża zgodę na przeniesienie i złożenia ich na przechowanie do wybranego przez Wynajmującego pomieszczenia na koszt i ryzyko Podnajemcy.

§ 11.

Czas trwania umowy i wypowiedzenie

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia2025 r. do dnia 30.11.2027 r. z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Strony zgodnie postanawiają, że z uwagi na to, iż Wynajmujący jest uprawniony do korzystania z Lokalu jedynie w okresie wskazanym w Umowie użyczenia zawartej z Gminą Miasta Gdańska,

a okres trwania użyczenia uzależniony jest m.in. od trwania prac remontowych lokalu przy ul. Sierociej 6 i 8 w Gdańsku, niniejsza umowa zostaje zawarta na czas wskazany w ust. 1, **jednak nie dłużej, niż do dnia zakończenia inwestycji Zespołu Sierocińca przy ul. Sierociej 6 i 8 w Gdańsku, bądź do dnia zakończenia (wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania) umowy użyczenia z dnia 02 sierpnia 2022 r. zawartej pomiędzy Gdańską Galerią Miejską a Gminą Miasta Gdańska** z innych przyczyn.

3. O planowanym zakończeniu prac remontowych w lokalu przy ul. Sierociej 6 i 8, o którym mowa w ust. 2 powyżej, Wynajmujący poinformuje Podnajemcę niezwłocznie po otrzymaniu takiej informacji, z co najmniej 1-miesięcznym wyprzedzeniem. W takim wypadku, niniejsza umowa ulegnie wygaśnięciu w dniu wskazanym jako dzień zakończenia prac remontowych w lokalu przy ul. Sierociej 6 i 8, a Podnajemca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu podnajmu w ostatnim dniu obowiązywania umowy.
4. W przypadku zakończenia Umowy użyczenia, na mocy której Wynajmujący korzysta z Lokalu, z innych przyczyn, niż wskazane w ust. 3 powyżej, Wynajmujący niezwłocznie poinformuje o tym Podnajemcę drogą e-mailową lub pisemnie. Niniejsza umowa ulega wygaśnięciu z chwilą otrzymania przez Podnajemcę informacji o zakończeniu Umowy użyczenia. Podnajemca jest zobowiązany do zwrotu Przedmiotu podnajmu zgodnie z § 7 ust. 1 umowy i nast., a postanowienia w przedmiocie rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym stosuje się odpowiednio.
5. Niezależnie od przyczyn wskazanych powyżej, Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem **1-miesięcznego okresu wypowiedzenia**, ze skutkiem na ostatni dzień kalendarzowy miesiąca w przypadku, gdy:
 - 5.1. Podnajemca, pomimo ustalenia harmonogramu wydarzeń zgodnie z zasadami określonymi w **załączniku numer 3**, co najmniej 3-krotnie nie zapewni obecności pracowników lub współpracowników w księgarni podczas wydarzeń Wynajmującego;
 - 5.2. Podnajemca, pomimo uprzedniego otrzymania wezwania Wynajmującego do prawidłowego wykonywania umowy, będzie dokonywał uporczywego naruszenia obowiązków umownych;
 - 5.3. opóźnienia Podnajemcy w uzupełnieniu kaucji gwarancyjnej na zasadach wskazanych w § 10 ust. 4 umowy.
6. Niezależnie od przyczyn wskazanych powyżej, Najemca jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem **1-miesięcznego okresu wypowiedzenia**, ze skutkiem na ostatni dzień kalendarzowy miesiąca w przypadku, gdy:
 - 6.1. Wynajmujący, pomimo uprzedniego otrzymania wezwania Podnajemcy do prawidłowego wykonywania umowy, uniemożliwi co najmniej dwukrotnie dostęp do Przedmiotu podnajmu w godzinach pracy księgarni;
 - 6.2. Wynajmujący, pomimo uprzedniego otrzymania wezwania Podnajemcy do prawidłowego wykonywania umowy, będzie dokonywał uporczywego naruszenia obowiązków umownych, w szczególności obowiązku naprawy Przedmiotu podnajmu zgodnie z § 5 ust. 1 umowy.
7. W przypadku zakończenia okresu obowiązywania umowy w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, Wynajmujący zwróci Podnajemcy proporcjonalną część uiszczonego czynszu za okres od dnia zwrotu Przedmiotu podnajmu do końca miesiąca kalendarzowego, za który dokonano zapłaty. Zwrot części czynszu nastąpi w terminie 14 dni od dnia zwrotu Przedmiotu podnajmu.

§ 12.

Rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym

- 1) Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Podnajemca:

- 1.1. będzie wykorzystywał Przedmiot podnajmu niezgodnie z ich przeznaczeniem, tj. w celu prowadzenia księgarni;
- 1.2. będzie wykorzystywał Przedmiot podnajmu w sposób stwarzający zagrożenie dla życia lub zdrowia osób przebywających w Lokalu lub budynku, w którym Lokal się znajduje;
- 1.3. dokona zmian naruszających substancję Przedmiotu podnajmu lub Lokalu, bądź innych zmian, adaptacji, ulepszeń lub modernizacji bez wymaganych umową zgód i zezwoleń;
- 1.4. będzie pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności;
- 1.5. odda do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania Pomieszczenia osobom trzecim;
- 1.6. będzie naruszał w sposób rażący postanowienia niniejszej umowy – w szczególności, nie zaprzestanie dokonywania naruszeń pomimo wezwań Wynajmującego lub nie przywróci stanu poprzedniego w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie.

§ 13.

Kary umowne

1. Podnajemca zapłaci na rzecz Wynajmującego kary umowne:
 - 1.1. za zwłokę w rozpoczęciu prowadzenia działalności w Przedmiocie podnajmu w terminie określonym w § 3 ust. 6 umowy - w wysokości 1 % miesięcznego czynszu najmu netto ustalonego w § 8 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki;
 - 1.2. za zawinione niewykonanie obowiązku zapewnienia obsługi księgarni w godzinach odbywania się wydarzenia kulturalnego organizowanego przez Wynajmującego (§ 3 ust. 3 umowy) w terminie wskazanym w harmonogramie, ustalonym zgodnie z **załącznikiem numer 3 do umowy** - w wysokości 10 % miesięcznego czynszu najmu netto ustalonego w § 8 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki;
 - 1.3. za rozwiązanie przez Wynajmującego niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Podnajemcy - w wysokości 2-krotności miesięcznej kwoty czynszu najmu netto ustalonego w § 8 ust. 1 umowy.
2. Łączna wartość naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 100 % rocznej kwoty czynszu najmu netto ustalonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kary umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych.
4. Wynajmujący każdorazowo wezwie Podnajemcę do zapłaty kary umownej w terminie 14 dni od dnia doręczenia Podnajemcy wezwania do zapłaty. W przypadku opóźnienia Podnajemcy w zapłacie kary umownej, Wynajmujący będzie uprawniony do potrącenia kar umownych z wpłaconej kaucji gwarancyjnej. W takim wypadku, Podnajemca zobowiązany jest uzupełnienia kaucji w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia o potrąceniu należności Wynajmującego z kwoty kaucji gwarancyjnej.

§ 14.

Osoby do kontaktu

1. Strony zgodnie ustalają, iż wszelkie zapytania i prośby wymagające podjęcia właściwych czynności faktycznych lub udzielenia pisemnej odpowiedzi w związku z realizacją umowy Strony dokonywać będą w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej e-mail:
 - 1.1. ze Strony Wynajmującego: Pan Adam Jabłonowski, e-mail: ajablonowski@ggm.gda.pl, tel.: 501 520 827,
 - 1.2. ze Strony Podnajemcy: _____, e-mail: _____, tel. _____.

§ 15.

RODO

1. Wynajmujący informuje, że administratorem danych osobowych osób fizycznych będących reprezentantami Podnajemcy jest Gdańska Galeria Miejska (adres: ul. Piwna 27/29, 80-831 Gdańsk). Dane będą przetwarzane między innymi dla umożliwienia zrealizowania obowiązków wynikających

z zawartej umowy. Osoby te mają prawo dostępu do swoich danych, a także do ich sprostowania, usunięcia, przeniesienia, ograniczenia przetwarzania oraz do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Wskazane osoby mogą kierować do nas swoje prośby w związku z przetwarzaniem danych osobowych do naszego Inspektora Ochrony Danych pod adresem: iod@ggm.gda.pl.

2. Pełną klauzulę informacyjną o zasadach przetwarzania danych osobowych, w tym m. in. o podstawach prawnych przetwarzania, pozostałych celach przetwarzania i przysługujących uprawnieniach, znajdującą się na naszej stronie internetowej pod adresem <https://ggm.gda.pl/pl/rodo-3/>.

§ 16.

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony oświadczają, że adresy wskazane w komparycji niniejszej umowy to adresy właściwe do doręczania korespondencji. Każda ze Stron jest zobowiązana do informowania drugiej Strony o zmianie adresu, formy prawnej lub zmianie reprezentacji. W razie braku poinformowania o zmianach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencja skierowana na adres wskazany w umowie uważana będzie za doręczoną w terminie 14 dni od dnia pierwszego awizowania przesyłki.
3. Ewentualne spory wynikające z wykonania postanowień niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Podnajemca został poinformowany, że treść niniejszej umowy może zostać udostępniona publicznie w trybie przewidzianym ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.
5. Mając na uwadze planowany na dzień 01 lipca 2025 r. podział Wynajmującego jako instytucji kultury, Podnajemca wyraża zgodę na przeniesienie całości praw i obowiązków Wynajmującego z niniejszej umowy na instytucję kultury powstałą w wyniku podziału – Dom Literatury w Gdańsku. W takim wypadku, nowa instytucja kultury wstąpi we wszelkie prawa i obowiązki Wynajmującego wynikające z umowy oraz zawiadomi o tym fakcie Podnajemcę. Zmiana Wynajmującego nie wpłynie na sytuację prawną Podnajemcy.
6. Integralną częścią niniejszej umowy stanowią załączniki:
 - a. załącznik numer 1 – Plan przedmiotu podnajmu
 - b. załącznik numer 2 – Lista wyposażenia
 - c. załącznik numer 3 - Wymogi dotyczące księgarni i warunki korzystania z przedmiotu podnajmu
 - d. załącznik numer 4 – Oferta Podnajemcy złożona w Konkursie
 - e. załącznik numer 5 - Zaświadczenia wystawione przez właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwy oddział Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu przez Podnajemcę w regulowaniu należności publicznoprawnych
 - f. załącznik numer 6 – Oświadczenia Podnajemcy złożone w Konkursie
7. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

PODNAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

data, podpis

data, podpis