



euuropejskie  
centrum  
solidarności

## Załącznik nr 7

do Regulaminu Konkursu ofert  
na najem pomieszczenia przeznaczonego na Sklep Muzealny  
w budynku Europejskiego Centrum Solidarności w Gdańsku  
wraz ze sprzedażą internetową

### Projekt umowy najmu

Niniejsza Umowa Najmu ("Umowa Najmu") została zawarta w Gdańsku dnia ..... roku  
pomiędzy:

(1) Europejskim Centrum Solidarności z siedzibą w Gdańsku (80-863) przy Placu Solidarności 1, wpisanym do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez miasto Gdańsk pod pozycją 9/2007, posiadającym numery: NIP 583-30-03-226, REGON 220509029, ("Wynajmujący" lub "ECS") reprezentowany przez:

.....

a

(2)

.....  
.....  
.....  
.....

Wynajmujący i Najemca są zwani dalej, pojedynczo jako "Strona", zaś łącznie jako "Strony".

ZWAŻYWSZY, ŻE:

(A) Wynajmujący jest użytkownikiem budynku ECS przy Placu Solidarności 1, gdzie położony jest Przedmiot Najmu przeznaczony do wynajmu – na podstawie umowy użyczenia zawartej pomiędzy Gminą Miasta Gdańska a Wynajmującym w dniu 29.08.2014 roku. Grunt i Budynek są dalej zwane łącznie "Nieruchomością";

(B) w przeprowadzonym przez Wynajmującego konkursie ofert na najem Przedmiotu Najmu przeznaczonego na prowadzenie Sklepu muzealnego w Budynku, jako najkorzystniejszą, zgodnie z warunkami konkursu, wybrana została oferta Najemcy, co zostało potwierdzone protokołem z przebiegu konkursu stanowiącego **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy Najmu;



(C) z uwzględnieniem warunków konkursu ofert i wyników tego konkursu, Strony zainteresowane są zawarciem niniejszej Umowy Najmu;

(D) Strony są zarówno stroną umowy najmu jak i umowy o współpracy w sprawie Sklepu Internetowego („Sklep Internetowy”).

W ZWIĄZKU Z POWIŻSZYM Strony uzgadniają co następuje:

## 1. Przedmiot Najmu

1.1 Wynajmujący niniejszym wynajmuje Najemcy, część handlową lokalu (zwanego dalej „**Lokalem**”) o powierzchni całkowitej 175,56 m<sup>2</sup> oznaczonego kolorem niebieskim na planie stanowiącym **Załącznik Nr 2** do niniejszej umowy, obejmującą powierzchnię 82,16 m<sup>2</sup> oznaczoną literą A na planie stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy znajdującą się na poziomie 0 (zero) Budynku, (zwaną dalej „**Przedmiotem Najmu**”) a Najemca bierze Przedmiot Najmu w najem od Wynajmującego na warunkach określonych w niniejszej Umowie Najmu w celu prowadzenia sklepu muzealnego. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności najpóźniej do dnia 01.02.2021 roku („**Dzień Rozpoczęcia**”). Najemca zobowiązuje się do aranżacji Przedmiotu najmu przed Dniem Rozpoczęcia w sposób określony w Projekcie Aranżacji, stanowiącym **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy. Data zakończenia Aranżacji („**Dzień Aranżacji**”), stwierdzona zostanie w protokole stanowiącym Załącznik Nr 5, opatrzonym podpisami Stron.

1.2 Na podstawie niniejszej Umowy Najmu Wynajmujący upoważnia Najemcę do korzystania ze wspólnych powierzchni w obrębie Nieruchomości, w tym powierzchni komunikacyjnej, szatni, pomieszczeń socjalnych, toalet, („**Powierzchnie Wspólne**”) - Określone części Powierzchni Wspólnych mogą być w dowolnym czasie wykluczone przez Wynajmującego ze wspólnego użytku.

1.3. Lokal podzielony będzie na dwie części:

- a. Część handlową stanowiącą Przedmiot Najmu – o powierzchni 82,16 m<sup>2</sup>
- b. Część wystawienniczą – stanowiącą pozostałą powierzchnię Lokalu, tj. 93,40 m<sup>2</sup>

1.4. Przez działalność handlową w rozumieniu niniejszej umowy rozumie się działalność polegającą na sprzedaży produktów zgodnie z Załoženiami dla Najemcy Sklepu Muzealnego, stanowiących **Załącznik nr 1** do Regulaminu Konkursu, o którym mowa w wstępie do niniejszej Umowy w punkcie 2 (B). Może ona być prowadzona w Przedmiocie Najmu tylko w obrębie części wymienionej w punkcie 1.3.a. powyżej.

1.5. Przez działalność wystawienniczą, prowadzoną w obrębie części wymienionej w par. 1.3.b. powyżej, rozumie się organizację wystaw dostępnych dla odwiedzających ECS w godzinach



otwarcia sklepu. Wszelkie wystawy mogą być organizowane w obrębie części wymienionej w punkcie. 1.3b powyżej tylko za zgodą ECS.

## 2. PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU NAJMU

2.1 Przekazanie Przedmiotu Najmu Najemcy przez Wynajmującego nastąpi w dniu wyznaczonym przez Wynajmującego („**Dzień Przekazania**”).

2.2 Wynajmujący i Najemca sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy stwierdzający stan techniczny Przedmiotu Najmu, wraz z wyszczególnieniem usterek i wad. Protokół będzie stanowił **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy Najmu. W przypadku, gdy Najemca nie stawi się w Dniu Przekazania w celu odbioru Przedmiotu Najmu, Wynajmujący sporządzi protokół zdawczo-odbiorczy jednostronnie.

2.3 Wynajmujący zobowiązany będzie do usunięcia lub naprawienia usterek określonych w protokole zdawczo-odbiorczym w ciągu 14 dni. Istnienie drobnych usterek, które nie uniemożliwiają lub nie utrudniają w znacznym stopniu korzystania z Przedmiotu Najmu, nie upoważnia Najemcy do odmówienia przyjęcia Przedmiotu Najmu.

## 3. OKRES NAJMU I WCZEŚNIEJSZE ROZWIĄZANIE UMOWY

3.1 Niniejsza Umowa Najmu została zawarta na czas oznaczony do 31.01.2023 roku ("**Okres Najmu**"). Okres Najmu rozpoczyna się w dniu przekazania Przedmiotu Najmu ("**Dzień Przekazania**").

3.2 Oprócz wszelkich innych uprawnień do rozwiązania niniejszej Umowy Najmu przez Wynajmującego wynikających z odpowiednich przepisów prawa lub innych postanowień niniejszej Umowy Najmu, Wynajmujący, niezależnie od innych przysługujących mu środków prawnych (w szczególności niezależnie od roszczeń odszkodowawczych), będzie miał prawo wypowiedzieć Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym przed upływem terminu, o którym mowa w Punkcie 3.1 powyżej, jeżeli zajdzie któraś z następujących okoliczności:

(a) niedokonanie przez Najemcę płatności Czynszu oraz Czynszu Dodatkowego (jeżeli jest należny) przez dwa kolejne miesiące, jeżeli takie naruszenie nie zostanie usunięte w terminie trzydziestu (30) dni od otrzymania przez Najemcę pisemnego zawiadomienia o jego wystąpieniu od Wynajmującego;



- (b) niedokonyanie przez Najemcę jakiegokolwiek innej płatności w terminie jej wymagalności, której dokonanie, zgodnie z niniejszą Umową Najmu, jest obowiązkiem Najemcy, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w terminie czternastu (14) dni od chwili otrzymania przez Najemcę od Wynajmującego pisemnego zawiadomienia o jego wystąpieniu;
- (c) niewykonanie przez Najemcę któregośkolwiek z zobowiązań określonych w Punktach: 5.6 (Raport miesięczny), 5.7 (Raport roczny), 7 (zabezpieczenie), 8.1 (dozwolone używanie), 11 (zobowiązania Najemcy), 13.1 (ubezpieczenie) niniejszej Umowy Najmu, jeżeli takie naruszenie trwa przez czternaście (14) dni od chwili otrzymania przez Najemcę zawiadomienia o jego wystąpieniu;
- (d) dokonanie przez Najemcę po Dniu Aranżacji zmian, modyfikacji oraz ulepszeń w Przedmiocie Najmu bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, za wyjątkiem drobnych zmian i modyfikacji wyposażenia wynikających z bieżących potrzeb prowadzenia sklepu muzealnego;
- (e) użytkowanie Przedmiotu Najmu przez Najemcę w sposób sprzeczny z Umową Najmu, włączając w to niezgodne z postanowieniami niniejszej Umowy Najmu podnajmowanie, oddawanie Przedmiotu Najmu do używania osobom trzecim na innej podstawie prawnej w tym zawieranie umów, na podstawie których osoby trzecie upoważnione byłyby do prowadzenia działalności gospodarczej w Przedmiocie Najmu, sprzedaż towarów sprzecznych z misją lub działalnością Europejskiego Centrum Solidarności, zachowanie Najemcy, jego pracowników, kontrahentów lub współpracowników nie licujące z powagą ECS;
- (f) zaniechanie lub przerwa w prowadzeniu przez Najemcę sklepu muzealnego w Przedmiocie Najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego, uzyskanej na trzy (3) dni przed planowanym zaniechaniem lub przerwą, chyba że zaniechanie lub przerwa wynika z zamknięcia Budynku ze względu na awarię lub inne zdarzenie niezależne od Najemcy;
- (g) usunięcie w całości lub przeważającej części wyposażenia i rzeczy z Przedmiotu Najmu lub zaprzestanie zaopatrywania (towarowania) sklepu muzealnego w asortyment sprzedawany w Przedmiocie Najmu.

3.3 Oprócz wszelkich innych praw do wypowiedzenia niniejszej Umowy Najmu przez Najemcę wynikających z odpowiednich przepisów prawa lub innych postanowień niniejszej Umowy Najmu, Najemca, niezależnie od innych przysługujących mu środków prawnych (w szczególności niezależnie od roszczeń odszkodowawczych), będzie miał prawo wypowiedzieć Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym przed upływem terminu, o którym mowa w Punkcie 3.1 powyżej, jeżeli wady Przedmiotu Najmu stwarzają niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego, a Wynajmujący nie usunie ich w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od chwili otrzymania od Najemcy pisemnego zawiadomienia o wystąpieniu takich wad, z wyjątkiem



sytuacji, gdy naruszenie takie nie może być usunięte w powyższym terminie i jednocześnie Wynajmujący rozpocznie naprawę naruszenia w powyższym terminie, a następnie będzie dokładał wszelkich starań w celu jak najszybszego naprawienia takiego naruszenia i usunie takie naruszenie w ciągu kolejnych trzydziestu (30) dni.

3.4 W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy Najmu ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn określonych w Punkcie 3.2 powyżej, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania obejmującego utracony Czynsz Podstawowy, a także zwrotu Opłat Eksploatacyjnych oraz innych opłat i wydatków, w tym także poniesionych w związku z zawarciem i wypowiedzeniem Umowy Najmu, za czas, do którego pierwotnie miała obowiązywać Umowa, co Najemca niniejszym uznaje i akceptuje. Jeżeli jednak Przedmiot Najmu zostanie wynajęty nowemu najemcy, Najemca będzie miał obowiązek zapłaty Wynajmującemu różnicy pomiędzy sumą Czynszu Podstawowego, Opłat Eksploatacyjnych oraz pozostałych opłat i wydatków, o których mowa w zdaniu poprzednim, a sumą czynszu, opłat i wydatków uzyskaną przez Wynajmującego od nowego najemcy Przedmiotu Najmu, za okres od dnia przekazania Przedmiotu Najmu nowemu najemcy do ostatniego dnia, w którym Umowa Najmu miała obowiązywać.

#### 4. PRACE ADAPTACYJNE

4.1 Wykonywanie w Przedmiocie Najmu jakichkolwiek prac, zwanych dalej **Pracami Adaptacyjnymi**, wymaga zgody Wynajmującego w wyrażonej formie pisemnej pod rygorem nieważności. Oświadczenie obejmujące zgodę Wynajmującego obejmowało będzie szczegółowe warunki prowadzenia Prac Adaptacyjnych.

4.2 W przypadku wyrażenia przez Wynajmującego zgody na prowadzenie Prac Adaptacyjnych, po ich zakończeniu, zostanie dokonany odbiór tych prac, co zostanie potwierdzone ostatecznym protokołem zdawczo-odbiorczym, który będzie stanowił **Załącznik nr 5** do niniejszej Umowy.

#### 5. CZYNSZ

5.1 Począwszy od dnia następującego po Dacie Aranżacji, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Czynszu Podstawowego oraz Czynszu Dodatkowego (jak zdefiniowano poniżej).

5.2 Najemca jest zobowiązany do uiszczenia na rzecz Wynajmującego, czynszu podstawowego w kwocie ..... zł (słownie: ..... ) powiększonego o należyty podatek VAT za metr kwadratowy powierzchni Przedmiotu Najmu („Czynsz Podstawowy”).



5.3 Czynsz Podstawowy będzie płatny miesięcznie z góry w ciągu czternastu (14) dni od dnia otrzymania przez Najemcę faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany w fakturze. Faktura będzie wystawiona w pierwszym dniu roboczym miesiąca za jaki płatność jest należna.

5.4 Oprócz czynszu podstawowego, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego prowizji („Czynsz Dodatkowy”) w wysokości równej .....% kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą obrotu miesięcznego netto uzyskanego przez Najemcę ze sprzedaży w Przedmiocie Najmu a kwotą miesięcznego Czynszu Podstawowego netto (Czynsz Dodatkowy = .....% x (kwota obrotu netto w danym miesiącu - kwota Czynszu Podstawowego)). Czynsz dodatkowy zostanie powiększony o należny podatek VAT. W przypadku niepełnego miesiąca trwania umowy najmu, podstawę obliczenia wysokości Czynszu Dodatkowego stanowić będzie wysokość Obrotu uzyskanego przez Najemcę w ciągu kolejnych dni trwania umowy najmu w tym miesiącu. W takim przypadku kwota czynszu podstawowego obniżona zostaje proporcjonalnie do czasu trwania umowy najmu w danym miesiącu kalendarzowym.

5.5 Na potrzeby niniejszej Umowy Najmu, Obrót stanowić będzie łączna kwota sprzedaży towarów i/lub usług, włączając zamówienia telefoniczne i pocztowe.

5.6 Dla celów ustalenia wysokości Czynszu Dodatkowego, Najemca obowiązany będzie przedstawiać Wynajmującemu sporządzony przez siebie i opatrzony podpisem Najemcy oraz głównej księgowej Najemcy, miesięczny Raport z uzyskanych w danym miesiącu trwania umowy przychodów („Raport miesięczny”) ze sprzedaży dokonanej w Przedmiocie Najmu, w terminie do 5 dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego Raport miesięczny dotyczy.

5.7 Niezależnie od postanowień powyższego Punktu 5.6, w terminie 31 dni od daty zakończenia miesiąca, w którym wygasa umowa najmu, Najemca przedstawi Wynajmującemu Raport z uzyskanych w całym okresie obowiązywania umowy najmu przychodów („Raport roczny”). Raport roczny powinien zawierać podpis zarówno Najemcy jak i jego głównego księgowego Najemcy.

5.8 Jeśli we właściwym terminie Najemca nie dostarczy Wynajmującemu Raportów, o których mowa w pkt. 5.6 oraz 5.7 powyżej, zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 300,00 zł netto za każdy dzień opóźnienia.

5.9 Jeżeli zgodnie z postanowieniami pkt. 5.6 powyżej, Wynajmujący będzie uprawniony do pobrania Czynszu Dodatkowego, wówczas wystawi Najemcy na tą okoliczność fakturę VAT. Czynsz Dodatkowy płatny będzie w terminie 14 dni od daty doręczenia Najemcy faktury.



5.10 W przypadku uzasadnionych podejrzeń Wynajmującego odnoszących się do osiągniętych przez Najemcę rzeczywistych obrotów Najemcy w Przedmiocie Najmu i Sklepie Internetowym w porównaniu z danymi wynikającymi z przedstawianych Wynajmującemu Raportów miesięcznych oraz rocznych, o których mowa w pkt. 5.6 i 5.7 powyżej, Wynajmujący będzie uprawniony do zainstalowania w kasie fiskalnej Najemcy odpowiedniego urządzenia umożliwiającego nadzór nad transakcjami kasowymi w Przedmiocie Najmu np. Blackbox Intelligence System.

5.11 W okresie wprowadzonego powszechnie obowiązującym aktem prawnym ograniczenia prowadzenia działalności przez Wynajmującego polegającego na zakazie udostępniania i wystaw publiczności, Najemca zostanie zwolniony z zapłaty Czynszu Podstawowego określonego w punkcie 5.2 oraz ponoszenia pozostałych opłat określonych w niniejszej umowie świadczeń na rzecz Wynajmującego.

5.12 Strony uzgadniają, że Czynsz Podstawowy będzie waloryzowany corocznie, po upływie każdego roku kalendarzowego trwania umowy najmu, o podany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towaru i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok. Jeżeli wskaźnik ten będzie miał wartość ujemną, wysokość czynszu pozostanie na dotychczasowym poziomie.

## 6. OPŁATY EKSPLOATACYJNE

6.1 Począwszy od Dnia Przekazania, Najemca będzie uiszczał Opłaty Eksploatacyjne ("Opłaty Eksploatacyjne"), dla powierzchni handlowej opisanej w pkt. 1.3 a powyżej, które obejmować będą między innymi opłaty z tytułu zużycia prądu (w częściach wspólnych), opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków (w częściach wspólnych), opłaty za wywóz śmieci, opłaty za sieć Internet, opłaty za utrzymanie czystości części wspólnej, opłaty za ochronę, naprawy, konserwacje i utrzymanie czystości części wspólnych nieruchomości, zakup materiałów gospodarczych i eksploatacyjnych w zakresie obsługi części wspólnych, zarządzanie i administrowanie nieruchomością.

6.2 Strony postanawiają, że Opłaty Eksploatacyjne będą płatne w postaci miesięcznego ryczałtu oraz ustalają, że miesięczny ryczałt na Opłaty Eksploatacyjne na dzień zawarcia niniejszej Umowy Najmu wynosi 23,56 zł (słownie: dwadzieścia trzy złote 56/100) plus VAT za metr kwadratowy powierzchni Przedmiotu Najmu.

6.3 Opłaty Eksploatacyjne będą płatne miesięcznie z góry w ciągu czternastu (14) dni od dnia otrzymania przez Najemcę faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany na fakturze. Faktura będzie wystawiona w pierwszym roboczym dniu miesiąca za jaki płatność jest należna.



6.4 Niezależnie od postanowień pkt. 6.3 powyżej, Wynajmujący będzie uprawniony do corocznej weryfikacji wysokości Opłat Eksploatacyjnych, w celu zapewnienia jak najlepszego odzwierciedlenia faktycznych kosztów związanych z wydatkami objętymi Opłatami Eksploatacyjnymi. W związku z weryfikacją, wysokość Opłat Eksploatacyjnych może ulec zmianie, przy czym taka zmiana nie wymaga aneksu do Umowy Najmu, lecz jedynie pisemnego zawiadomienia skierowanego do Najemcy. Wynajmujący na pisemny wniosek Najemcy przedstawi szczegółowe wyliczenia dotyczące zmiany wysokości Opłat Eksploatacyjnych oraz rachunki, faktury i inne dokumenty potwierdzające prawidłowość obliczeń. W terminie 30 dni od zakończenia ostatniego roku obowiązywania umowy, Wynajmujący przedstawi Najemcy rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów eksploatacyjnych za ten rok. Na podstawie faktycznie poniesionych kosztów Wynajmujący dokona ponownego rozliczenia opłat eksploatacyjnych za ostatni rok obowiązywania umowy i w przypadku, kiedy koszty ulegną podwyższeniu Wynajmujący wystawi fakturę VAT Najemcy a Najemca zobowiązany będzie do uregulowania wyrównania kosztów eksploatacyjnych w terminie 7 dni od daty doręczenia mu faktury.

6.5 Oprócz opłat wymienionych powyżej Najemca, począwszy od Dnia Przekazania jest zobowiązany ponosić koszty innych usług świadczonych na jego rzecz przez Wynajmującego tj. (a) zużycia energii elektrycznej dla całego Lokalu. Rozliczenie nastąpi na podstawie wskazań licznika ze wszystkimi składnikami dla danej taryfy zgodnie z obowiązującym aktualnie cennikiem dostawcy energii. Najemca niniejszym przyjmuje do wiadomości, że z uwagi na brak, według najlepszej wiedzy Wynajmującego, możliwości rozdzielenia instalacji elektrycznej w Lokalu nie ma możliwości ustalenia zużycia energii elektrycznej wyłącznie w części lokalu obejmującej Przedmiot Najmu. Stąd też Najemca zobowiązany będzie do pokrywania kosztów energii elektrycznej według wskazań dla całego Lokalu, co zostało jednak uwzględnione przy określeniu stawki czynszu.

(b) koszt abonamentu i rozmów telefonicznych. Rozliczenie nastąpi na podstawie bilingów zgodnie z obowiązującym aktualnie cennikiem dostawcy usług telekomunikacyjnych.

6.6. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego należności z tytułu Opłat, o których mowa w punkcie 6.5 w terminie 14 dni od daty otrzymania wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT.





## 7. ZABEZPIECZENIE

7.1 Strony postanawiają, że na rzecz Wynajmującego ustanowione zostanie zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, w formie nieoprocentowanego depozytu gotówkowego (kaucji) na rachunku bankowym Wynajmującego, w wysokości dwukrotności miesięcznego Czynszu Podstawowego oraz Opłat Eksploatacyjnych powiększonych o należny od powyższych kwot podatek VAT ("Zabezpieczenie").

7.2 W dniu podpisania niniejszej Umowy, Najemca dostarczy Wynajmującemu dokument potwierdzający wpłatę na rachunek Wynajmującego kwoty stanowiącej Zabezpieczenie.

7.3 W przypadku naruszenia Umowy Najmu przez Najemcę, Wynajmujący, według własnego uznania może skorzystać z Zabezpieczenia lub jego części w celu pokrycia strat, szkód, należnego czynszu lub wydatków poniesionych przez Wynajmującego w związku z takim naruszeniem. Przed skorzystaniem z Zabezpieczenia lub jego części Wynajmujący wezwie, Najemcę na piśmie do pokrycia należnego czynszu, szkód lub wydatków poniesionych przez Wynajmującego w związku z takim naruszeniem. Po bezskutecznym upływie siedmiu (7) dni od dnia dokonania takiego wezwania Wynajmujący będzie uprawniony do skorzystania z Zabezpieczenia, w szczególności w celu uzyskania zapłaty nieuregulowanej części Czynszu oraz kar umownych przewidzianych niniejszą Umową Najmu oraz zaspokojenia uzasadnionych i należycie udokumentowanych roszczeń zgłaszanych wobec Wynajmującego przez osoby trzecie w związku z tym naruszeniem niniejszej Umowy Najmu przez Najemcę. Strony przyjmują do wiadomości, że Wynajmujący jest uprawniony ale nie zobowiązany do skorzystania z Zabezpieczenia.

7.4 Jeżeli na koniec Okresu Najmu Najemca nie narusza Umowy Najmu w sposób uprawniający Wynajmującego do skorzystania z Zabezpieczenia, Zabezpieczenie zostanie zwrócone Najemcy w pełnej wysokości w ciągu sześćdziesięciu (60) dni po dniu opuszczenia przez niego Budynku i przekazania Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie określonym w niniejszej Umowie Najmu.

7.5 Strony niniejszym postanawiają, że w przypadku jakiegokolwiek sporu dotyczącego istnienia lub wysokości roszczenia objętego Zabezpieczeniem, Wynajmującemu przysługuje prawo do zatrzymania Zabezpieczenia do ostatecznego rozstrzygnięcia sporu. Jeżeli wartość przedmiotu sporu wynosi mniej niż wysokość Zabezpieczenia, wówczas Wynajmujący zwróci Najemcy część Zabezpieczenia nieobjętą sporem.

7.6 W przypadku wypłaty jakichkolwiek kwot z tytułu Zabezpieczenia, Najemca uzupełni Zabezpieczenie do wysokości określonej w punkcie 7.1. w ciągu 21 (dwadzieścia jeden) dni od doręczenia pisemnego wezwania Wynajmującego.



## 8. KORZYSTANIE Z PRZEDMIOTU NAJMU I PRAWA NAJEMCY

8.1 Najemca będzie miał prawo do korzystania z Przedmiotu Najmu wyłącznie w celu prowadzenia sklepu muzealnego, oferującego w szczególności produkty, które stanowiąc będą poszerzenie i uzupełnienie oferty programowej Wynajmującego dla dzieci, młodzieży i dorosłych, w tym: pozycje książkowe i albumowe m.in. w języku polskim, angielskim, na tematy historyczne, polityczne, społeczne, gospodarcze, kulturalne i inne, zabawki, gry planszowe, prasa, handlowe materiały reklamowe: kubki, smycze, pendrive'y, koszulki, torby, notesy, zakładki, artykuły papiernicze i piśmiennicze z logo Wynajmującego oraz pamiątki z Polski i Pomorza. Produkty i asortyment oferowane w Przedmiocie Najmu muszą spełniać wymogi najwyższej jakości oraz nawiązywać do historii Solidarności, a zabawki muszą spełniać wymogi bezpieczeństwa wymagane przepisami prawa obowiązującymi na terenie Polski (atesty, odpowiednie oznakowanie produktów, instrukcja w języku polskim, itp.).

W odniesieniu do oferowanych w Przedmiocie Najmu produktów, Najemca przyjmuje do wiadomości, że:

- na sprzedaż produktów oznakowanych logo ECS, Najemca każdorazowo musi uzyskać zgodę Wynajmującego. Warunki sprzedaży produktów oznakowanych logo ECS bądź produktów własnych ECS określać będzie odrębna umowa licencyjna;
- produkty muszą być zróżnicowane pod względem cenowym i dostosowane do różnych grup klientów;
- w Przedmiocie Najmu zabroniona jest sprzedaż papierosów, alkoholu, środków odurzających, broni, czasopism i prasy o treściach erotycznych lub innych nie do pogodzenia z działalnością ECS i jego misją, jedzenia, środków higienicznych (z wyjątkiem zaakceptowanych przez Wynajmującego);
- Wynajmujący ma prawo żądać wycofania artykułu, produktu, który nie spełnia wymogów jakości, jest niezgodny z postanowieniami niniejszego Punktu 8.1 lub jest niezgodny z misją i programem działalności ECS.
- Najemca, przy prowadzeniu działalności określonej w niniejszej umowie, zobowiązany jest przestrzegać powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności dotyczących prawa własności intelektualnej, w tym ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych, w celu zapewnienia m.in. przestrzegania przepisów o ochronie praw autorskich, pokrewnych, praw do wizerunku, innych praw osób wynikających z przepisów prawa, itp.

8.2 Najemca będzie mieć następujące prawa związane z korzystaniem z Przedmiotu Najmu:



- (a) korzystanie z Przedmiotu Najmu w celu prowadzenia sklepu muzealnego w sposób niezakłócony, bez przeszkód lub przerw ze strony Wynajmującego lub innych osób;
- (b) pod warunkiem uiszczania Czynnzu, jeżeli to wymagane Czynnzu Dodatkowego oraz Opłat Eksploatacyjnych oraz wypełniania innych istotnych postanowień Umowy, stały wstęp do Przedmiotu Najmu, przez siedem (7) dni w tygodniu, dwadzieścia cztery (24) godziny na dobę, z zastrzeżeniem, że Najemca dostosuje się do Zasad Bezpieczeństwa Budynku, w tym do każdorazowego pisemnego kwitowania odbioru kluczy od ochrony Budynku i zdawania tych kluczy po zamknięciu sklepu muzealnego. Dla uniknięcia wątpliwości, Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostępie do Przedmiotu Najmu, spowodowane przyczynami, za które Wynajmujący nie odpowiada;

## 9. ZMIANY ORAZ ULEPSZENIA

9.1 Najemca zobowiązuje się, że nie dokona żadnych zmian, modyfikacji oraz ulepszeń w Przedmiocie Najmu bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

## 10. ZOBOWIĄZANIA WYNAJMUJĄCEGO

10.1 Poza obowiązkami Wynajmującego określonymi w innych częściach niniejszej Umowy Najmu, Wynajmujący zobowiązuje się do:

- (a) szybkiego oraz profesjonalnego dokonywania wszelkich napraw, których wykonanie należy do obowiązków Wynajmującego zgodnie z przepisami prawa;
- (b) z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy Najmu, zapewnienia Najemcy nieprzerwanego korzystania z Przedmiotu Najmu.

## 11. ZOBOWIĄZANIA NAJEMCY

11.1 Najemca niniejszym zobowiązuje się do spełniania następujących obowiązków:

- (a) od Dnia Rozpoczęcia, Najemca będzie prowadził w Przedmiocie Najmu sklep muzealny, który będzie otwarty, bez żadnych wyjątków w tym zakresie, w godzinach otwarcia Budynku, tj. przez cały rok, 7 dni w tygodniu z wyłączeniem: 1 i 6 stycznia, 1 i 2 dnia Wielkanocy, Bożego Ciała, 1 listopada, 24-26 grudnia. W okresie od maja do września od 10.00 do 20.00, a w pozostałych miesiącach od października do kwietnia od 10.00 do 18.00.



- (b) Najemca będzie uiszczał Czynsz, jeżeli to wymagane Czynsz Dodatkowy oraz Opłaty Eksploatacyjne i inne przewidziane w niniejszej umowie powiększone o należny podatek VAT, oraz wszelkie inne płatności w terminach i w sposób określony w niniejszej Umowie Najmu, bez prawa potrącania jakiegokolwiek należności przysługującej jemu względem Wynajmującego;
- (c) Najemca bezzwłocznie powiadomi Wynajmującego o wszelkich szkodach powstałych w Przedmiocie Najmu i podejmie wszelkie możliwe do podjęcia działania mające na celu zmniejszenie takich szkód;
- (d) Najemca zezwoli Wynajmującemu na wejście na teren Przedmiotu Najmu wraz z wykonawcami, robotnikami lub innymi osobami, za uprzednim zawiadomieniem lub też bez takiego zawiadomienia w przypadku nagłych wypadków, w celu:
- (i) dokonania napraw; oraz
  - (ii) wyłączenia wszystkich mediów, które powodują szkody w Przedmiocie Najmu lub Budyńku lub przyczyniają się do ich powstania;
  - (iii) sprawdzenia stanu Przedmiotu Najmu lub Budyńku; oraz
- (e) Najemca bezzwłocznie wyłączy wszystkie media, które powodują szkody w Przedmiocie Najmu lub przyczyniają się do ich powstania, i niezwłocznie powiadomi o tym Wynajmującego lub inną osobę upoważnioną przez Wynajmującego;
- (f) Najemca nie ma prawa podnajmu oraz oddania do odpłatnego lub bezpłatnego używania żadnej części lub całości Przedmiotu Najmu osobie trzeciej ani też nie będzie zawierał umów, na podstawie których inne osoby upoważnione byłyby do prowadzenia działalności gospodarczej w Przedmiocie Najmu. Najemca nie będzie również zezwalał osobom trzecim na posługiwanie się adresem Przedmiotu Najmu jako adresem do korespondencji, adresem centrali, siedziby ani też w innej formie;
- (g) Najemca nie będzie rozładowywał ani załadowywał pojazdów lub w inny sposób dostarczał towarów do (lub ich odbierał z) Przedmiotu Najmu jak tylko korzystając z powierzchni komunikacyjnych na terenie Budyńku wskazanych przez Wynajmującego. Dostawy takie, jak również wywóz odpadów i nieczystości z Przedmiotu Najmu, mogą odbywać się wyłącznie w godzinach ustalonych przez Wynajmującego;
- (h) Najemca 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 i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. W szczególności Najemca, jako producent odpadów, jest zobowiązany we własnym zakresie do wywozu nieczystości wyprodukowanych



w związku z prowadzoną działalnością. ECS udostępni przestrzeń do postoję pojemników z odpadami. Najemca jest posiadaczem i producentem odpadów powstałych w związku z używaniem Przedmiotu Najmu oraz prowadzeniem działalności.

(i) Najemca będzie sprzątać i utrzymywać w porządku całą powierzchnię Przedmiotu Najmu na swój koszt.

(j) Najemca jest odpowiedzialny za konserwację, w celu zapewnienia utrzymania należytego stanu Przedmiotu Najmu, który nie pomniejszałby jego wartości ponad stan wynikający z bieżącej eksploatacji.

(k) Wszelkie drobne naprawy i remonty w Przedmiocie Najmu wynikające z bieżącej eksploatacji, naprawa i wymiana wyposażenia Przedmiotu Najmu obciążają Najemcę.

(l) Najemca będzie korzystał w trakcie umowy najmu wyłącznie z usług gastronomicznych świadczonych przez firmę MMAWW Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, przy ul. Żaglowej 11. Firma MMAWW Sp. z o.o. posiada wyłączność świadczenia usług gastronomicznych na terenie Europejskiego Centrum Solidarności. Najemca naprawi szkody wyrządzone Wynajmującemu naruszeniem powyższego zobowiązania, w szczególności w związku z naliczeniem Wynajmującemu kar oraz odszkodowań przez firmę MMAWW Sp. z o.o.

11.2 Najemca wyraża zgodę na pokazywanie przez Wynajmującego Przedmiotu Najmu osobom trzecim za uprzednim poinformowaniem Najemcy o takim zamiarze.

11.3 Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności wydanych w celu przeciwdziałania epidemii.

## 12. PRZESTRZEGANIE REGULAMINÓW

12.1 Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich wydanych przez Wynajmującego zarządzeń, regulaminów, wytycznych oraz poleceń, w szczególności dotyczących zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, bezpieczeństwa ludzi i mienia, przeciwdziałania epidemii.

12.2 W przypadku naruszenia przez Najemcę, jego pracowników, współpracowników, lub osoby zaproszone przez Najemcę, któregośkolwiek z regulaminów obowiązujących w ECS, zarządzeń, wytycznych oraz poleceń, o których Najemca został poinformowany, Wynajmujący zawiadomi o tym fakcie Najemcę oraz wyznaczy odpowiedni termin do usunięcia naruszenia. W przypadku niewykonania zobowiązań wynikających z zawiadomienia, Wynajmujący będzie



uprawniony do usunięcia naruszenia na koszt i ryzyko Najemcy oraz do rozwiązania Umowy Najmu z winy Najemcy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

12.3 Wynajmujący poinformuje na piśmie Najemcę o zmianie każdego z obowiązujących Najemcę regulaminów. Zmiana regulaminów nie wymaga aneksu do Umowy Najmu, chyba że zmiana skutkuje powstaniem po stronie Najemcy dodatkowych zobowiązań nie przewidzianych w niniejszej Umowie Najmu. Procedura opisana w Punkcie 12.2 powyżej ma odpowiednie zastosowanie do naruszeń regulaminów po zmianach tych regulaminów dokonanych przez Wynajmującego.

### **13. UBEZPIECZENIE**

13.1 Najemca na własny koszt uzyska i będzie utrzymywał w mocy przez cały okres trwania Umowy Najmu (opłacając terminowo wszelkie należne składki):

(a) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za wszelkie szkody za które odpowiedzialność ponosi Najemca, wyrządzone osobom trzecim lub Wynajmującemu, w tym za szkody na osobie, szkody obejmujące uszkodzenia, lub utratę majątku z sumą gwarancyjną dla każdego zdarzenia w wysokości 200 000,00 zł oraz

(b) ubezpieczenie majątkowe wyposażenia wniesionego do Przedmiotu Najmu przez Najemcę oraz Wynajmującego i od utraty zysku.

13.2 Umowa ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wskazywać będzie Wynajmującego jako dodatkowego ubezpieczonego.

13.3 Umowy ubezpieczenia będą także zawierały zapis, zgodnie z którym nie mogą one zostać rozwiązane inaczej jak tylko za uprzednim pisemnym powiadomieniem Wynajmującego przez ubezpieczyciela z trzydziesto (30) dniowym wyprzedzeniem o zamiarze rozwiązania ubezpieczenia.

13.4 Najemca niezwłocznie po zawarciu stosownej umowy ubezpieczenia dostarczy Wynajmującemu kopie wymaganych polis wraz z potwierdzeniem opłacenia składki.

13.5 Najemca nie dokona (ani nie zezwoli na dokonywanie) niczego oraz nie będzie przechowywał (ani nie zezwoli na przechowywanie) na terenie Przedmiotu Najmu niczego, co mogłoby naruszyć warunki ubezpieczeń Wynajmującego lub mogłoby uniemożliwić Wynajmującemu uzyskanie ubezpieczeń od ryzyka lub odpowiedzialności w firmach ubezpieczeniowych akceptowanych przez Wynajmującego. Jeżeli w wyniku jakichkolwiek działań lub zaniechań Najemcy, lub wyrażenie przezeń zgody na przechowywanie czegokolwiek



na terenie Przedmiotu Najmu, wzrośnie stawka ubezpieczenia Obiektu lub innych ubezpieczeń wykupionych przez Wynajmującego, Najemca zapłaci w terminie 7 dni Wynajmującemu na jego żądanie, potwierdzone stosownym dokumentem wystawionym przez ubezpieczyciela, kwotę takiego podwyższenia.

#### **14. ZWROT PRZEDMIOT NAJMU**

14.1 Najemca przekaze Wynajmującemu Przedmiot Najmu w ciągu 3 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy Najmu ("Data Zwrotu"). Zwrot Przedmiotu Najmu potwierdzony zostanie Protokołem Zwrotu Przedmiotu Najmu stanowiącym Załącznik Nr 4 do niniejszej umowy.

14.2 W Dacie Zwrotu, Najemca zwróci Wynajmującemu wszystkie klucze do Przedmiotu Najmu. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu kluczy do Przedmiotu Najmu w dniu wskazanym powyżej, Wynajmujący będzie upoważniony do otwarcia Przedmiotu Najmu i wymiany zamków na koszt Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.

14.3 W Dacie Zwrotu, Strony sporządzą i podpiszą protokół, w którym przedstawiony zostanie szczegółowo stan Przedmiotu Najmu na taki dzień.

14.4 W przypadku, gdy Najemca nie dokona zwrotu Przedmiotu Najmu, zgodnie z powyższymi postanowieniami, wówczas (o ile Najemca nie będzie zajmował Przedmiotu Najmu na podstawie innej umowy z Wynajmującym), nie ograniczając prawa Wynajmującego do usunięcia Najemcy z Przedmiotu Najmu lub dochodzenia dodatkowych roszczeń przenoszących kwotę kary umownej, Wynajmujący będzie upoważniony do naliczenia dodatkowego czynszu w wysokości odpowiadającej kwocie dwustu pięćdziesięciu procent (250%) dziennego Czynszu należnego w danej chwili za każdy dzień zajmowania Przedmiotu Najmu licząc od Daty Zwrotu. Dzienny czynsz równy jest 1/30 kwoty sumy czynszów Podstawowego i Dodatkowego.

14.5 Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszego Punktu 14, Najemca będzie ponadto zobowiązany do pokrycia wszelkich Opłat Eksploatacyjnych, podwyższonych o odpowiednią stawkę podatku VAT za cały czas bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu, należnych za każdy dzień zajmowania Przedmiotu Najmu.

14.6 Jeżeli w Dacie Zwrotu okaże się, że Przedmiot Najmu jest w stanie wskazującym na eksploatację Przedmiotu Najmu ponad prawidłowe używanie, Wynajmujący będzie uprawniony do zatrzymania Zabezpieczenia w celu przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu zgodnego z prawem, a jeżeli kwota Zabezpieczenia będzie niewystarczająca, Wynajmujący będzie uprawniony do dochodzenia zwrotu poniesionych przez niego kosztów i nakładów.



14.7 Najemca zobowiązany jest do usunięcia z Przedmiotu Najmu najpóźniej w Dacie Zwrotu, wszelkich wniesionych do niego rzeczy. Poczynione przez Najemcę nakłady rzeczowe w Przedmiocie Najmu, zostaną na żądanie Wynajmującego usunięte, a Najemca przywróci Przedmiot Najmu do stanu pierwotnego, najpóźniej w Dacie Zwrotu, o ile Strony inaczej nie uzgodnią. Najemca nie jest uprawniony do usuwania poczynionych w Przedmiocie Najmu nakładów rzeczowych, o ile z żądaniem takim nie wystąpi Wynajmujący. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot jakichkolwiek nakładów poczynionych w Przedmiocie Najmu.

14.8 Strony oświadczają, że rzeczy nieusunięte z Przedmiotu Najmu w terminie określonym w Umowie Najmu, będą przez Strony traktowane jak rzeczy porzucone przez Najemcę z zamiarem wyzbycia się ich własności. Najemca nieodwołalnie upoważnia Wynajmującego do opróżnienia Przedmiotu Najmu z wszelkich rzeczy oraz nakładów, których Najemca nie usunął w terminie określonym w Umowie Najmu, na koszt i ryzyko Najemcy.

## 15. ZAWIADOMIENIA

15.1 Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami wynikająca z dokumentów umownych zostanie przygotowana w języku polskim. Wszelkie inne zawiadomienia zostaną dostarczone drugiej Stronie niniejszej Umowy Najmu osobiście lub listem poleconym lub kurierem na poniższe adresy, o ile Strony nie postanowią inaczej

Do Wynajmującego:

Europejskie Centrum Solidarności, plac Solidarności 1, 80-863 Gdańsk

Wynajmujący wskazuje ..... jako osobę kontaktową do bieżących kontaktów w związku z Umową, telefon komórkowy: .....

Do Najemcy:

.....

Najemca wskazuje .....jako osobą kontaktową do bieżących kontaktów w związku z Umową, telefon komórkowy: .....

15.2 Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili otrzymania go przez stronę, do której jest adresowane.

15.3 Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w niniejszym paragrafie uznaje się za doręczone.





euuropejskie  
centrum  
solidarności

15.4 Pismo przesłane drugiej Stronie listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru (awizowane jednokrotnie i nie podjęte w terminie) uznaje się za doręczone.

15.5 Zmiana osób uprawnionych do kontaktów, wymienionych w punkcie 15.1 nie stanowi zmiany Umowy Najmu i jest skuteczna od chwili powiadomienia o niej drugiej strony w formie dokumentowej pod rygorem nieważności.

## 16. POSTANOWIENIA RÓŻNE

16.1 Bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie dokona przelewu (cesji) jakichkolwiek swych praw lub roszczeń wynikających z niniejszej Umowy Najmu.

16.2 Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy Najmu zostaną sporządzone pisemnie i podpisane zarówno przez Wynajmującego, jak i Najemcę pod rygorem nieważności.

16.3 Niniejsza Umowa Najmu została sporządzona w dwóch jednakowych egzemplarzach. Każda ze stron otrzymuje po jednym egzemplarzu.

16.4 Wszystkie sprawy nie objęte niniejszą Umową Najmu będą regulowane przepisami Kodeksu Cywilnego. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy Najmu lub mające z nią związek zostaną rozstrzygnięte przez Sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Budynku.

16.5 Wszystkie Załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy a tytuły użyte w niniejszej Umowie Najmu mają charakter wyłącznie porządkowy.

16.6 Każda ze Stron poniesie własne koszty związane z zawarciem i wykonywaniem niniejszej Umowy Najmu.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

### Załączniki

#### 1. Protokół z przebiegu Konkursu – Załącznik Nr 1



Europejskie  
centrum  
solidarności

2. Plan Przedmiotu Najmu na rzucie poziomym budynku - Załącznik Nr 2
3. Projekt Aranżacji - Załącznik Nr 3
4. Protokół Przekazania/Zwrotu Przedmiotu Najmu - Załącznik Nr 4,
5. Protokół zdawczo - odbiorczy Prac Adaptacyjnych/Aranżacji - Załącznik Nr 5
6. Zasady bezpieczeństwa ECS.