

EC1 ŁÓDŹ- MIASTO KULTURY - WYNAJMUJĄCY

ORAZ

[---] - NAJEMCA

UMOWA NAJMU LOKALU

W EC1 WSCHÓD

ZAWARTA W DNIU:

[---] r.

SPIS TREŚCI

1. Podstawowe warunki Umowy.....	4
2. Definicje.....	5
3. Oświadczenia Najemcy	8
4. Najem	9
5. Okres obowiązywania Umowy.....	10
6. Przekazanie Lokalu.....	10
7. Roboty Adaptacyjne. Zmiany w Lokalu. Relokacja Najemcy.	11
8. Otwarcie Lokalu	14
9. Czynsz.....	15
10. Opłaty Eksploatacyjne, Opłata Marketingowa i inne opłaty	16
11. Postanowienia dotyczące należności z Umowy	18
12. Prawa i obowiązki Najemcy	19
13. Prawa i obowiązki Wynajmującego	22
14. Ubezpieczenie Najemcy	23
15. Podnajem. Przeniesienie praw lub obowiązków	24
16. Zabezpieczenia	24
17. Wypowiedzenie Umowy.....	27
18. Zwrot Lokalu.....	28
19. Zniszczenie Lokalu.....	29
20. Postanowienia końcowe	29
Załączniki:	32

Niniejsza umowa najmu ("**Umowa**") została zawarta w Łodzi, w dniu [---] r.

pomiędzy:

Instytucją Kultury „EC 1 Łódź – Miasto Kultury” w Łodzi z siedzibą w Łodzi, ul. Targowa 1/3, 90-022 Łódź, wpisaną do rejestru Instytucji Kultury pod numerem 2/2008, NIP: 725-197-27-44 ("**Wynajmujący**"),

reprezentowaną przez Błażeja Modera – Dyrektora

adres do korespondencji Wynajmującego: ul. Targowa 1/3, 90-022 Łódź, e-mail: biuro@ec1lodz.pl

a

[---], z siedzibą w [---], przy ul. [---], zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym - rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla [---], [---] Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS [---], NIP: [---], REGON: [-], kapitał zakładowy [---] PLN, w całości opłacony ("**Najemca**"),

reprezentowaną przez [---] – [---]

adres do korespondencji Najemcy: [---] oraz e-mail: [---]

albo

[---], prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod nazwą [---], z siedzibą w [---], przy ul. [---], zgodnie z wpisem do Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej pod numerem [---], NIP: [---], REGON: [---], ("**Najemca**"),

reprezentowaną/ego przez [---] – [---]

adres do korespondencji Najemcy: [---] oraz e-mail: [---]

albo

[---], zamieszkałą/ym w [---], przy ul. [---], NIP: [---], ("**Najemca**"),

adres do korespondencji Najemcy: [---] oraz e-mail: [---]

albo

[---] Stowarzyszeniem/Fundacją, z siedzibą w [---], przy ul. [---], wpisanym/ą do [---], ("**Najemca**"),

reprezentowanym/ą przez [---] – [---]

adres do korespondencji Najemcy: [---] oraz e-mail: [---]

1. Podstawowe warunki Umowy

W poniższych artykułach zawarte zostały podstawowe warunki Umowy:

- 1.1. Okres Najmu (na dzień zawarcia Umowy): [3 lata]
- 1.2. Czynsz za 1 m² Powierzchni Lokalu (na dzień zawarcia Umowy): [---]
- 1.3. Czynsz Od Obrotu: 10 %
- 1.4. Zaliczka na Opłatę Marketingową za Powierzchnię Lokalu (na dzień zawarcia Umowy): [393,20 zł/ m-c]
- 1.5. Zaliczka Na Poczet Opłat Eksploatacyjnych za sumaryczną Powierzchnię Lokalu oraz Powierzchnię Strefy stolików (na dzień zawarcia Umowy): [412,07 zł/ m-c]
- 1.6. Podatek od nieruchomości [22,82zł/ m² powierzchni użytkowej lokalu/ rok= 1711,5 zł/rok= 142,63 zł/ m-c]
- 1.7. Opłaty za media (woda, prąd - na podstawie podliczników) zgodnie z umowami zawartymi przez Wynajmującego. Wysokość opłat na rok 2016:

Pogładowe, uśrednione stawki mediów i usług (zł netto)	
woda	4,25/m ³
ścieki	6,49 m ³
koszt przesyłu energii elektrycznej	0,18/kWh
faktycznie zużyta energia elektryczna- obrót	0,19/kWh

- 1.8. Powierzchnia Lokalu: [75 m²]
- 1.9. Powierzchnia Strefy stolików w ramach powierzchni Lokalu: [50 m²]
- 1.10. Przewidywany dzień przekazania Lokalu: [---]
- 1.11. Przewidywany dzień otwarcia Lokalu dla klientów i publiczności: [---]
- 1.12. Kwota zabezpieczenia (na dzień zawarcia Umowy): [---]
- 1.13. Nazwa, pod którą Najemca prowadzi działalność w Lokalu: [---]
- 1.14. Rodzaj prowadzonej w Lokalu działalności: [---]
- 1.15. Suma ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej: [1 000 000 zł]

2. Definicje

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, poniższe terminy i wyrażenia pisane w Umowie wielką literą będą miały następujące znaczenie:

- 2.1. **Czynsz** – miesięczny czynsz netto plus podatek należny Wynajmującemu od Najemcy z tytułu najmu Lokalu, tj. wyrażona w złotych równowartość kwoty ustalonej przez pomnożenie liczby metrów kwadratowych Powierzchni Lokalu wskazanej Artykule 1.8 oraz kwoty wskazanej w Artykule 1.2.
- 2.2. **Czynsz Od Obrotu** – kwota stanowiąca taki %, jaki wskazany został w Artykule 1.3, Obrotów uzyskanych przez Najemcę w danym okresie rozliczeniowym, za który Czynsz jest należny. Wysokość czynszu od obrotu będzie ustalana na podstawie udostępnionych przez najemcę raportów fiskalnych za każdy miesiąc prowadzonej działalności.
- 2.3. **Dzień Roboczy** – dowolny dzień w roku kalendarzowym (inny niż sobota i dzień ustawowo wolny od pracy).
- 2.4. **Dzień Zakończenia** - dzień wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy z jakichkolwiek przyczyn.
- 2.5. **Harmonogram** - harmonogram Prac Projektowych i Robót Adaptacyjnych Najemcy stanowiący Załącznik nr 7.
- 2.6. **Lokal** – obszar (powierzchnia) położony w Obiekcie EC1 Wschód w budynku N na poziomie o przy wejściu do Planetarium oznaczony na planie stanowiącym Załącznik nr 4 (Plan Obiektu wraz z oznaczeniem Lokalu, położeniem i kształtem Lokalu), o Powierzchni: 75 m², która to powierzchnia stanowi podstawę obliczenia Czynszu. W skład Lokalu wchodzi też obszar (powierzchnia) stanowiąca przestrzeń dla stolików, oznaczona na planie stanowiącym załącznik nr 4 której powierzchnia wynosi 50 m², korzystanie z tej powierzchni objęte jest stawką czynszu, równocześnie powierzchni tej nie uwzględnia się przy obliczeniu czynszu. Najemca zapoznał się ze stanem faktycznym lokalu i jego powierzchnią i akceptuje stan faktyczny i obmiar lokalu.
- 2.7. **Nieruchomość** – nieruchomość o powierzchni 49492,04 m², położona w Łodzi (90-022 Łódź), przy ulicy Targowej 1/3, składającą się z działek nr 180/43, 180/44, 180/46, 180/47, 180/48, 180/49, 180/36, 180/39, 180/58, 180/50, 180/51, 180/52, 180/54, 180/12, 180/60, 183/3, dla których, w dniu zawarcia Umowy, Sąd Rejonowy w Łodzi, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00207370/9, której odpis stanowi załącznik nr 3, zlokalizowany jest Obiekt, stanowiąca przedmiot użytkowania Wynajmującego na podstawie umowy ustanowienia prawa użytkowania nieruchomości zawartej z Miastem Łódź udokumentowanej aktem notarialnym z dnia 2 września 2008r. (rep. A nr 4507/2008).

- 2.8. **Obiekt** – zabytkowy kompleks elektrowni miejskiej EC1 – Wschód, położony w Łodzi, przy ul. Targowej 1/3, o powierzchni zabudowy około 5290,12 m², oraz o powierzchni użytkowej 18279, 45 m² przeznaczony w zakresie wybranych powierzchni, do komercyjnego wykorzystywania, objęty programem rewitalizacji w ramach projektu pn. „Rewitalizacja EC1 i jej adaptacja na cele kulturalno-artystyczne”, którego usytuowanie ilustruje Załącznik nr 3.
- 2.9. **Obroty** – wszystkie przychody i kwoty należne Najemcy (nawet jeśli nie są jeszcze wymagalne) lub uzyskane przez Najemcę w związku z prowadzoną przez niego działalnością (gospodarczą) w Lokalu oraz, o ile taka sytuacja ma miejsce, na terenie Powierzchni Wspólnych, z wyłączeniem podatku VAT. Najemca nie może kwestionować powstania przychodu powołując się na fakt, że płatność nie została dokonana lub może nie zostać dokonana.
- 2.10. **Oferta** – oferta wynajmu Lokalu złożona Wynajmującemu przez Najemcę na etapie składania ofert w konkursie ofert najemców stanowiąca Załącznik nr 12.
- 2.11. **Okres Najmu** – okres trwania najmu Lokalu na podstawie Umowy, rozpoczynający się od dnia przekazania Lokalu i kończący o północy w: **(a)** w dniu, w którym przypada taka rocznica dnia przekazania Lokalu, jaka wynika z Artykułu 1.1., lub **(b)** – o ile wcześniej nastąpił Dzień Zakończenia – w takim Dniu Zakończenia.
- 2.12. **Oplaty Eksploatacyjne** – wszelkie koszty ponoszone przez Wynajmującego lub przez podmiot zarządzający Obiektem w celu zapewnienia właściwego utrzymania i eksploatacji Obiektu, w szczególności: opłaty za media w odniesieniu do Powierzchni Wspólnych, Podatki, opłaty oraz koszty związane z utrzymaniem Obiektu w odpowiednim stanie technicznym, jego zarządzaniem i bieżącym utrzymaniem (w tym sprzątanie, ochrona, bieżące naprawy, konserwacja dźwigów i schodów ruchomych, systemów p.poż, SSWiN, SKD, monitoringu na Powierzchniach Wspólnych), a także uzasadnionymi inwestycjami i opłatami publicznoprawnymi (z wyłączeniem podatku dochodowego Wynajmującego).
- 2.13. **Opłata Marketingowa** – wszelkie koszty ponoszone przez Wynajmującego lub przez podmiot zarządzający Obiektem związane z prowadzeniem działań marketingowo-promocyjnych dla Obiektu. Na dzień zawarcia Umowy, budżet roczny EC1 dla prowadzenia działań marketingowo – promocyjnych wynosi 115 000 zł (rok 2016).
- 2.14. **Podatek VAT** – podatek od towarów i usług zgodnie z ustawą regulującą podatek od towarów i usług obowiązującą w dniu wystawienia faktury lub noty księgowej przez Wynajmującego.
- 2.15. **Podatki** – podatek od nieruchomości (oraz wszelkie podatki zastępujące podatek od nieruchomości), roczne opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeśli okażą się należne oraz wszelkie podatki i opłaty związane z posiadaniem tytułu prawnego do Obiektu oraz użytkowaniem urządzeń znajdujących się na Nieruchomości lub w Obiekcie lub

związanych z Obiektem lub Nieruchomością (łącznie z opłatami związanymi z emisją gazów itp.), oraz wszelkie inne opłaty, których zapłacenienia zażądać mogą władze publiczne od Obiektu jako całości.

- 2.16. **Powierzchnia Lokalu** – powierzchnia Lokalu wskazana w Artykule 1.7. Do powierzchni Lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez jakiekolwiek ściany działowe, słupy, instalacje z zakresu mediów, bądź inne elementy konstrukcyjne znajdujące się w Lokalu oraz ściany zewnętrzne Lokalu. Powierzchnia użytkowa lokalu nie jest tożsama z powierzchnią Lokalu. Powierzchnia użytkowa Lokalu na dzień zawarcia Umowy wynosi: 75 m². Najemca akceptuje pomiar przedstawiony przez Wynajmującego oraz ewentualne różnice w zastosowanej metodyce pomiaru nie stanowią podstaw do roszczeń Najemcy. Do powierzchni Lokalu nie wlicza się obszaru strefy stolików, która jest jednak objęta najmem na mocy niniejszej umowy i z której najemca może korzystać zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
- 2.17. **Powierzchnie Wspólne** – powierzchnie wspólne Obiektu służące ogólnym celom, w tym infrastruktura techniczna oraz powierzchnie znajdujące się w obrębie Obiektu nieprzeznaczone do wyłącznego użytku Wynajmującego, Najemcy lub innych najemców. Powierzchnie Wspólne oznaczają między innymi: drogi wewnętrzne, dojazdy, parkingi, przejścia i chodniki, trawniki, sanitariaty, rampy załadunkowo-rozładunkowe, korytarze wewnętrzne, pomieszczenia techniczne.
- 2.18. **Projekt Wykonawczy** – projekt wykonawczy aranżacji wnętrza Lokalu sporządzony przez Najemcę zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami sztuki architektonicznej i budowlanej, o poziomie szczegółowości pozwalającym należycie zrealizować Roboty Adaptacyjne. Projekt Wykonawczy zostanie sporządzony w oparciu o Koncepcję będącą elementem Oferty Najemcy.
- 2.19. **Regulamin wewnętrzny obiektu dla długoterminowych najemców lokali komercyjnych** – regulamin wewnętrzny obowiązujący w Obiekcie, do którego przestrzegania zobowiązany jest Najemca, stanowiący Załącznik nr 5.
- 2.20. **Roboty Adaptacyjne** – roboty adaptacyjne polegające na pracach wykończeniowych, instalacyjnych oraz dotyczące wystroju w Lokalu do wykonania przez Najemcę zgodnie ze sztuką budowlaną, postanowieniami Umowy, zaakceptowanym przez Wynajmującego Projektem Wykonawczym, procedurami, materiałami dopuszczalnymi przy prowadzeniu robót lub zmian w Lokalu, oznaczania Lokalu, aranżacji szyldu i innymi opisanymi w Wytycznych do projektowania (Załącznik nr 9) oraz Załączniku Technicznym (Załącznik nr 8).
- 2.21. **Siła Wyższa** – zewnętrzne, niemożliwe do przewidzenia i zapobieżenia zdarzenia obejmujące wojnę, stan wojenny, zamieszki, strajki, katastrofy, nietypowe warunki pogodowe lub katastrofy naturalne.
- 2.22. **Standard Lokalu** – dokładny opis standardu i stanu technicznego elementów

konstrukcyjnych, instalacji i wykończenia – Lokalu w chwili przekazania Lokalu Najemcy opisany w Załączniku nr 6.

- 2.23. **Strony** – łącznie Najemca i Wynajmujący, albo Najemca, albo Wynajmujący, w zależności od kontekstu.
- 2.24. **Umowa** – niniejsza umowa i załączone do niej dokumenty, stanowiące jej integralną część, uzgodnione przez Strony w dniu zawarcia Umowy lub w terminie późniejszym.
- 2.25. **Wady Istotne** – takie wady fizyczne Lokalu, które uniemożliwiają Najemcy korzystanie z niego zgodnie z Umową.
- 2.26. **Planetarium** – kino sferyczne zlokalizowane na poziomie -2 w budynku EC1 Wschód
- 2.27. **Zaliczki Na Poczet Opłat Eksploatacyjnych** – zryczałtowane opłaty miesięczne płatne na poczet Opłat Eksploatacyjnych przez Najemcę na rzecz Wynajmującego zgodnie z Artykułem 10.
- 2.28. **Zaliczki Na Poczet Opłaty Marketingowej** - zryczałtowane opłaty miesięczne płatne na poczet Opłaty Marketingowej przez Najemcę na rzecz Wynajmującego zgodnie z Artykułem 10. Wysokość Zaliczki Na Poczet Opłaty Marketingowej stanowi procent odpowiadający stosunkowi powierzchni Lokalu w odniesieniu do powierzchni całkowitej obiektu EC1 Wschód, obliczony od kwoty Opłat Marketingowych za dany rok. Dla powyższych wyliczeń strony zgodnie przyjmują, że powierzchnia 75 metrów stanowi 0,34%. Zaliczka na Poczet Opłaty Marketingowej będzie aktualizowana każdorazowo do dnia 30 marca roku kalendarzowego wraz z zatwierdzeniem budżetu instytucji.
- 2.29. **Załącznik Techniczny** – załącznik zawierający ustalenia techniczne dla Najemcy określający zasady eksploatacji Lokalu, jak i eksploatacji, serwisowania i korzystania z urządzeń i instalacji, a w tym wspólnych dla pomieszczeń Najemcy i budynków EC1 wykorzystywanych przez Najemcę stanowiących własność Wynajmującego, stanowiący Załącznik nr 8.

3. Oświadczenia Najemcy

Najemca oświadcza Wynajmującemu, że:

- 3.1. [zgodnie z wpisem do ewidencji działalności gospodarczej / rejestru przedsiębiorców/ rejestrze fundacji/stowarzyszeń, którego kopia / odpis stanowi Załącznik nr 2, prowadzi [---] / działalność [gospodarczą] w zakresie [---];
- 3.2. zamierza wynająć Lokal w celu prowadzenia działalności [gospodarczej], o której mowa w 3.1 powyżej i w związku z tym zamierza przeprowadzić w Lokalu Roboty Adaptacyjne

- mające na celu przygotowanie Lokalu do prowadzenia w nim działalności opisanej powyżej;
- 3.3. zawarcie przez Najemcę niniejszej Umowy nie wymaga zgody, zatwierdzenia lub zezwolenia ze strony jakiejkolwiek osoby trzeciej, w tym w szczególności nie jest wymagana jakakolwiek uchwała jakiegokolwiek organu Najemcy podjęta na podstawie przepisów prawa lub wewnętrznych aktów;
- 3.4. Najemca zna lokalizację Lokalu i Obiektu, jego otoczenie, stan faktyczny i prawny, przeznaczenie i warunki. Najemca jest świadomy i godzi się z faktem, że Lokal i Obiekt, jak również Nieruchomość, mogą być przedmiotem przebudowy i zmian wynikających z prac Wynajmującego, przepisów prawa lub orzeczeń sądów lub decyzji władz lokalnych wydanych w tym zakresie;
- 3.5. Najemca jest świadomy i godzi się z faktem, że w Obiekcie obowiązuje zasada dobrego sąsiedztwa najemców i w związku z tym zobowiązany jest umożliwiać bezkonfliktowe współistnienie najemców sąsiadujących ze sobą lokali w Obiekcie, w szczególności współistnienia lokali: Hali Maszyn (przestrzeni eventowo-konferencyjnej), Pub'u i Restauracji w budynku S1, w tym godzi się na wystąpienie wydarzeń generujących hałas w Obiekcie oraz możliwość przechodzenia klientów Restauracji przez salę Pub'u, Jednocześnie Najemca jest świadomy i godzi się z faktem, że Wynajmujący na terenie budynku S2, N ma wyłączność na organizację eventów oraz najem przestrzeni na cele organizacji eventów.
- 3.6. Najemca jest świadomy i godzi się z faktem, że wynajmujący może zmieniać funkcje przestrzeni na terenie Obiektu oraz poszerzać jego działalność.
- 3.7. Najemca nie jest stroną jakichkolwiek umów, których prawidłowe wykonanie uniemożliwiłoby, utrudniałoby lub opóźniałoby wykonanie niniejszej Umowy;
- 3.8. w stosunku do Najemcy nie zostało wszczęte i nie toczy się postępowanie likwidacyjne, naprawcze, upadłościowe, ani układowe; Najemca nie jest związany jakimkolwiek pozostającym w mocy układem z wierzycielami oraz nie istnieją podstawy do wszczęcia postępowania upadłościowego ani naprawczego wobec Najemcy. Zawarcie Umowy i zaciągnięcie zobowiązań z niej wynikających nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli Najemcy;
- 3.9. pełnomocnik Najemcy działa z należytych umocowaniem, na podstawie [---].

4. Najem

- 4.1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy powierzchnie do używania na warunkach wynikających z Umowy, a Najemca zobowiązuje się do przyjęcia Lokalu,

zapłaty Czynszu oraz Czynszu Od Obrotu oraz wszelkich innych opłat należnych Wynajmującemu na podstawie Umowy lub przepisów prawa i wykonywania innych obowiązków określonych w Umowie.

- 4.2. Najemca będzie też uprawniony do niewyłączonego korzystania z Powierzchni Wspólnych z zastrzeżeniem przestrzegania zasad zawartych w Regulaminie.

5. Okres obowiązywania Umowy

- 5.1. Umowa wchodzi w życie w dniu jej podpisania i obowiązuje do Dnia Zakończenia.
- 5.2. Najem Lokalu na podstawie Umowy będzie trwał przez Okres Najmu wskazany w Artykule 1.1. i zgodnie z artykułem 2.11.

6. Przekazanie Lokalu

- 6.1. Wynajmujący przekaze Lokal Najemcy do 7 dni od podpisania Umowy, nie wcześniej jednak niż na 3 (trzeci) dzień od zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem Artykułu 6.8.
- 6.2. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o przewidywanym dniu przekazania Lokalu. Powiadomienie o terminie i godzinie przekazania Lokalu może zostać przesłane pocztą elektroniczną na adres wskazany w komparycji Umowy. Powiadomienie takie zostanie uznane za doręczone po dostarczeniu wiadomości na serwer Najemcy. Jeżeli nie będzie to skutkowało przekroczeniem terminu wskazane w pkt. 6.1, termin przekazania Lokalu może zostać jeden raz przesunięty w przypadku braku możliwości stawienia się przez Najemcę w dniu wskazanym przez Wynajmującego, przy czym Najemca zobowiązany jest zapowiedzieć konieczność przełożenia terminu przekazania z wyprzedzeniem co najmniej jednodniowym.
- 6.3. Lokal zostanie przekazany w stanie zgodnym ze Standardem Lokalu, w celu wykonania przez Najemcę Robót Adaptacyjnych zgodnie z uzgodnionym z Wynajmującym Projektem Wykonawczym i Wytycznymi Do Projektowania oraz Załącznikiem Technicznym.
- 6.4. Najemca zobowiązany jest przestawić do akceptacji Wynajmującemu, Projekt Wykonawczy w terminie co najmniej na 7 dni przed planowanym rozpoczęciem Robót Adaptacyjnych. Wszelkie prace Najemcy w Lokalu będą wykonywane zgodnie z zaakceptowanymi uprzednio przez Wynajmującego Projektami Wykonawczymi. Najemca ma obowiązek w trakcie prowadzenia prac projektowych na bieżąco dokonywać uzgodnień projektowanych rozwiązań z Wynajmującym.

- 6.5. Przekazanie Lokalu zostanie potwierdzone protokołem przekazania. Najemca może odmówić podpisania protokołu przekazania jedynie w razie stwierdzenia, że Lokal ma Wady Istotne, do czasu ich usunięcia przez Wynajmującego.
- 6.6. Jeżeli Najemca nie stawia się na podpisanie protokołu przekazania lub odmówi jego podpisania z powodów innych niż wskazany w Artykule 6.5, wówczas Wynajmujący może sporządzić protokół przekazania, który w takim wypadku zostanie podpisany przez upoważnioną przez Wynajmującego osobę w obecności co najmniej jednego świadka, który nie jest pracownikiem ani członkiem kierownictwa Wynajmującego. Takie podpisanie będzie również uznane za podpisanie protokołu przekazania przez Najemcę.
- 6.7. W celu skutecznego skorzystania z prawa odmowy podpisania protokołu przekazania z powodu Wad Istotnych, Najemca w trakcie procedury przekazania, sporządzi na piśmie i przedstawi Wynajmującemu listę dostrzeżonych Wad Istotnych. Wynajmujący usunie wskazane na liście Najemcy Wady Istotne w terminie 30 dni. Po usunięciu Wad Istotnych o których mowa powyżej, Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie, z wyprzedzeniem przynajmniej 3 (trzech) dni o nowym dniu przekazania. Przekazanie zostanie potwierdzone kolejnym protokołem przekazania, do którego stosuje się postanowienia Artykułów 6.5. oraz 6.6. Jeżeli powyższe wady nie mogą być usunięte we wskazanym powyżej terminie 30 dni i z tego powodu nie doszło do przekazania Lokalu wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia zaś najemca w takim wypadku będzie uprawniony do żądania pokrycia rzeczywistych kosztów poniesionych przez niego w związku z zawarciem niniejszej Umowy nie będzie natomiast uprawniony do żądania jakichkolwiek utraconych korzyści.
- 6.8. Najemca co najmniej na 1 (jeden) dzień roboczy przed terminem przekazania Lokalu, przedłoży Wynajmującemu dokumenty wskazane w tymże punkcie. Wynajmujący ma prawo odmówić przekazania Lokalu Najemcy do dnia, w którym Najemca dostarczy Wynajmującemu te dokumenty. Zgodnie z powyższym Najemca przez przekazaniem Lokalu zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu:
- 6.8.1. oryginał gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej lub depozyt, o których mowa w Artykule 16.1-16.7 oraz odpisy aktów notarialnych o których mowa w Artykułach 16.12 – 16.13
- 6.8.2. kopię polisy, o których mowa w Artykule 14 i inne dokumenty, o których mowa w Artykule 14.3
- 6.8.3. kopię polisy od ryzyk budowlanych CAR i montażowych EAR wraz z dokumentami wskazanymi w Artykule 7.4 Umowy
- 7. Roboty Adaptacyjne. Zmiany w Lokalu. Relokacja Najemcy.**
- 7.1. Po przekazaniu Lokalu i w terminach uzgodnionych z Wynajmującym, Najemca

wykona na własny koszt Roboty Adaptacyjne zgodnie z Umową, Harmonogramem oraz Ofertą.

- 7.2. Jakiegokolwiek późniejsze prace w Lokalu, także zmiany wewnętrznych dekoracji i umeblowania podlegające uzgodnieniu na etapie Projektu Wykonawczego lub instalacja dodatkowych urządzeń niewskazanych w Projekcie Wykonawczym wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
- 7.3. Najemca uzyska, we własnym zakresie i na swój koszt, jeżeli będzie to konieczne, wszelkie niezbędne zezwolenia administracyjne, w tym pozwolenie na budowę albo zgłoszenia zamiaru prowadzenia robót budowlanych, wymagane do wykonywania jakichkolwiek prac w Lokalu. Najemca jest zobowiązany wraz z przekazaniem do akceptacji Wynajmującemu, Projektu Wykonawczego, do przedstawienia pisemnego oświadczenia projektanta o konieczności lub jej braku uzyskania pozwolenia na budowę oraz konieczności lub jej braku dokonania zgłoszenia dla zaprojektowanych prac.
- 7.4. Najemca dostarczy Wynajmującemu polisę potwierdzającą zawarcie Umowy ubezpieczenia od ryzyk budowlanych (CAR)/montażowych (EAR) na sumę co najmniej 500 000 zł, dla wszystkich jak i dla każdego zdarzenia, z ewentualną franszyzą redukcyjną o maksymalnej wysokości do 2 000 zł oraz Umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, obejmującą wszelkie nieszczęśliwe wypadki i szkody spowodowane przez prace prowadzone w Lokalu, na sumę co najmniej 30 000 zł dla każdego zdarzenia z franszyzą redukcyjną o maksymalnej wysokości do 2 000 zł, w obu przypadkach z OWU oraz wraz z dowodami uiszczenia składki na cały przewidywany okres wykonywania Robót Adaptacyjnych. Artykuł 16.4 stosuje się odpowiednio.
- 7.5. Najemca będzie wyłącznie odpowiedzialny za wszystkie szkody spowodowane Wynajmującemu lub osobom trzecim w związku z wykonywaniem jakichkolwiek prac w Lokalu. Wszelkie prace jak również użyte materiały powinny odpowiadać standardom i normom budowlanym oraz być zgodne z obowiązującymi przepisami Polskiego Prawa i Załącznikiem Technicznym i Wytocznymi Do Projektowania. Wszelkie materiały przewidziane w dokumentacji wykonawczej i użyte w czasie prac wykonywanych przez Najemcę winny posiadać stosowne aprobaty oraz aktualne dokumenty dopuszczające do ich użycia wewnątrz budynków np.: atesty higieniczne PZH.
- 7.6. Wszelkie prace w Lokalu zostaną przeprowadzone jedynie przez wykwalifikowanych wykonawców, za których działania i zaniechania Najemca będzie odpowiadał jak za własne. Dla wszelkich prac i przed przystąpieniem do ich wykonania najemca obowiązany jest zgodę Generalnego Wykonawcy, który realizował Obiekt i który jest gwarantem jego jakości (SKANSKA S.A. z siedzibą przy ul. Gen. Józefa Zajączka 9, 01-518 Warszawa). W szczególności Najemca zobowiązany jest uzyskać zgodę Generalnego Wykonawcy na wykonanie określonych prac i napraw przez określony podmiot lub też

- powierzyć wykonanie tych prac i napraw Generalnemu Wykonawcy lub podmiotowi wskazanemu przez Generalnego Wykonawcę. Uzyskanie zgody Generalnego Wykonawcy nie zwalnia Najemcy od konieczności uzyskania Wynajmującego na wykonanie tych prac.
- 7.7. Najemca jest odpowiedzialny za zapewnienie kierownika budowy oraz kierowników robót odpowiednich specjalności w przypadku gdy wykonywane przez niego w Lokalu Prace Adaptacyjne wymagają pozwolenia na budowę lub zgłoszenia. Najemca jest odpowiedzialny za zapewnienie kierowników robót odpowiednich specjalności oraz wskazanie kierownika pełniącego rolę koordynatora wszystkich Prac Adaptacyjnych w Lokalu.
- 7.8. Przed przystąpieniem do Robót Adaptacyjnych w Lokalu, Najemca zobowiązuje się uzgodnić zasady ich prowadzenia z Działem Technicznej Obsługi Kompleksu lub osobą wyznaczoną przez Wynajmującego oraz zobowiązuje się stosować do poleceń pracowników powyższego Działu. Najemca gwarantuje, że każdy z wykonawców, którym zleci wykonywanie Robót Adaptacyjnych w Lokalu będzie stosował się do poleceń pracowników Działu Technicznej Obsługi Kompleksu, lub osób przez nich upoważnionych. Najemca zobowiązany jest do korzystania z wykonawców wskazanych przez Wynajmującego w przypadku prac związanych z elementami konstrukcyjnymi Obiektu, istniejącymi elementami aranżacji wnętrza wykonanymi przez wykonawców Wynajmującego, przyłączy takich jak: elektryczne, wodne, kanalizacyjne, wentylacji, słaboprądowe, elementy ppoż., dźwigi i innych elementów jeżeli Wynajmujący je wskaże.
- 7.9. Najemca zobowiązany jest do i uzyskania akceptacji Projektu Wykonawczego z właściwym konserwatorem zabytków oraz zapewnienia nadzoru konserwatorskiego nad Robotami Adaptacyjnymi, w tym dokonania odbioru Robót Adaptacyjnych przez konserwatora zabytków, jeśli wynika to z przepisów prawa.
- 7.10. Najemca zobowiązany jest do powstrzymania się od naruszania praw innych najemców, w tym od działania mającego negatywny wpływ na funkcjonowanie całego Obiektu, jak np. kurz, hałas, nieprzyjemne zapachy. W przypadkach wystąpienia w/w czynników Najemca zobowiązany jest do zaprzestania w/w działań w terminie wskazanym przez Wynajmującego oraz do usunięcia na swój koszt negatywnych skutków tych działań jak np.: zakurzenia, zabrudzenia itp. Wielkość dopuszczalnych negatywnych czynników określają obowiązujące przepisy np.; Sanepid. Wszelkie zmiany techniczne w lokalizacji przyłączy w Lokalu oraz ich charakterystyce zgodnie z zapotrzebowaniem Najemcy dokonane zostaną na koszt Najemcy.
- 7.11. Po zakończeniu Robót Adaptacyjnych, Najemca zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu pełnej dokumentacji powykonawczej Lokalu (w wersji papierowej oraz elektronicznej w formacie PDF i CAD) oraz uaktualnienia dokumentacji powykonawczej budynku w zakresie dokonanych przez Najemcę zmian (ze szczególnym

uwzględnieniem zmian w zakresie instalacji). Najemca sporządzi dokumentację powykonawczą w zakresie niezbędnym do uzyskania we własnym imieniu pozwolenia na użytkowanie Lokalu lub dokonanie zgłoszenia w odpowiednim organie. Najemca dostarczy inne niezbędne dokumenty (w tym stosowne pełnomocnictwa) w terminach uzgodnionych z Wynajmującym w Harmonogramie w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie (o ile takie będzie wymagane) lub dokonania zgłoszenia zakończenia robót budowlanych. Najemca zobowiązany jest przenieść na Wynajmującego wszelkie prawa autorskie do dokumentacji powykonawczej na podstawie odrębnej Umowy zawartej pomiędzy stronami.

- 7.12. Najemca nie ma prawa korzystać z Lokalu przed uzyskaniem stosownych pozwoleń na użytkowanie lub upływem terminu na zgłoszenie sprzeciwu wobec zamiaru użytkowania przez właściwe organy.
- 7.13. W przypadku nieuzyskania pozwolenia na użytkowanie Lokalu lub Obiektu lub zgłoszenia przez właściwe organy sprzeciwu wobec zamiaru przystąpienia do użytkowania Obiektu lub Lokalu w terminie zgodnym z Harmonogramem lub w terminie opisanym w Artykule 1.10. z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w tym również w przypadku nie dostarczenia pełnej dokumentacji powykonawczej koniecznej do wydania pozwolenia na użytkowanie, Najemca zobowiązany jest pokryć wszelkie szkody Wynajmującego oraz innych najemców powstałe w związku z działaniami/zaniechaniami Najemcy, a Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
- 7.14. W przypadku wykonania wykończenia Lokalu w sposób sprzeczny z Umową, Harmonogramem lub proponowaną koncepcją adaptacji Lokalu zawartą w Ofercie lub prowadzenia w Lokalu działalności sprzecznej z deklaracją co do profilu Lokalu złożoną przez Najemcę w Ofercie, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości [5 000] zł płatnej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Najemcę pisemnego wezwania od Wynajmującego. Najemca ponadto zobowiązany jest niezwłocznie doprowadzić do zgodności Lokalu z Umową i proponowaną koncepcją adaptacji Lokalu zawartą w Ofercie oraz do zaprzestania prowadzenia w Lokalu działalności sprzecznej z deklaracją co do profilu Lokalu złożoną w Ofercie i do podjęcia w Lokalu działalności zgodnej z deklaracją co do profilu Lokalu złożoną w Ofercie. W przypadku naruszenia obowiązku opisanego w zdaniu poprzedzającym lub opóźnienia w wykonaniu Robót Adaptacyjnych powyżej 21 (dwudziestu jeden) dni w stosunku do Harmonogramu, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym.

8. Otwarcie Lokalu

- 8.1. Najemca zobowiązuje się otworzyć Lokal dla publiczności i klientów w terminie wskazanym w Artykule 1.10., pod rygorem zapłaty Wynajmującemu, poza ustalonym Czynnem, kary umownej w wysokości 1/15 Czynnem za każdy rozpoczęty dzień

opóźnienia.

- 8.2. Przed otwarciem Lokalu dla publiczności i klientów Strony sporządzą protokół otwarcia, potwierdzający stan techniczny Lokalu oraz spełnienie przez Lokal wymogów Umowy, a w szczególności posiadanie prawomocnych decyzji odpowiednich organów pozwalających na użytkowanie Lokalu. Do sporządzanego protokołu zostaną dołączone kopie w/w decyzji, potwierdzone za zgodność z oryginałem.
- 8.3. Przed dniem otwarcia Lokalu zgodnie z powyższymi ust. 1 i 2, Najemca nie może prowadzić w Lokalu żadnej działalności (gospodarczej).

9. Czynsz

- 9.1. Przez cały Okres Najmu Najemca zobowiązany jest płacić Czynsz oraz Czynsz Od Obrotu.
- 9.2. Najemca będzie opłacał Czynsz co miesiąc, z góry, do 5 (piątego) dnia danego miesiąca kalendarzowego, na rachunek wskazany przez Wynajmującego.
- 9.3. W terminie do 15 stycznia każdego roku, Najemca dostarczy Wynajmującemu pisemny raport wraz z załącznikami (zestawienie fiskalnych raportów kasowych), podpisany przez osoby uprawnione do reprezentowania Najemcy określający kwotę Obrotów uzyskanych w poprzednim roku kalendarzowym celem obliczenia Czynszu Od Obrotu. Pierwszy raport będzie złożony do dnia 15 stycznia 2017 roku.
- 9.4. Najemca umożliwi Wynajmującemu lub jego przedstawicielom na każde żądanie Wynajmującego dostęp do wszystkich dokumentów podatkowych i finansowych, które mogą być potrzebne do zweryfikowania poprawności i kompletności danych zawartych w raporcie, o którym mowa w Artykule 9.3.
- 9.5. Na podstawie raportu, o którym mowa w Artykule 9.3 Wynajmujący obliczy Czynsz Od Obrotu stanowiący iloczyn stawki procentowej (10%) oraz Obrotu realizowanego przez Najemcę w Lokalu w danym roku kalendarzowym. Jeśli w danym roku kalendarzowym Czynsz Od Obrotu jest wyższy niż łączna kwota Czynszu należnego za ten rok kalendarzowy. Na podstawie raportu Wynajmujący obliczy czynsz, zgodnie z powyższym wynajmujący po obliczeniu czynszu od obrotu wystawi fakturę płatną na rachunek Wynajmującego wskazany w fakturze w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
- 9.6. Najemca płaci karę umowną:
- za opóźnienie w dostarczeniu raportu, o którym mowa w Artykule 9.3 w wysokości 500 zł (słownie: pięćset zł 0/100) za każdy dzień opóźnienia;

- za uniemożliwianie lub utrudnianie przez Najemcę dostępu do dokumentów, o których mowa w Artykule 9.4 w wysokości 1000 zł (słownie: tysiąc zł o/100) za każdy taki przypadek;
 - za podanie fałszywych, nieprawidłowych lub niepełnych informacji, o których mowa w Artykule 9.3 w wysokości 1 500 zł (słownie: tysiąc pięćset zł o/100) za każdy taki przypadek.
- 9.7. Czynsz będzie waloryzowany automatycznie corocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedzający rok ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do dnia 31 stycznia każdego roku, licząc od dnia przekazania Lokalu Najemcy, ze skutkiem od dnia 1 stycznia roku kalendarzowego Okresu Najmu. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2017 r. Waloryzacja, o której mowa w zdaniu poprzedzającym nie stanowi zmiany Umowy.
- 9.8. Wynajmujący będzie wyliczał wzrost Czynszu wskutek waloryzacji i będzie powiadamiał Najemcę o takim wzroście do 31 marca każdego roku, przy czym taki wzrost będzie mieć zastosowanie wstecz od 1 stycznia tego roku, a Najemca będzie zobowiązany do uiszczenia odpowiednich kwot wzrostu na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego i dostarczonych Najemcy razem z fakturami dotyczącymi Czynszu.
- 10. Opłaty Eksploatacyjne, Opłata Marketingowa i inne opłaty**
- 10.1. Od dnia przekazania Lokalu do Dnia Zakończenia Najemca płacić będzie Wynajmującemu Zaliczki Na Poczet Opłat Eksploatacyjnych na pokrycie udziału Najemcy w kosztach Opłat Eksploatacyjnych oraz Zaliczki Na Poczet Opłaty Marketingowej na pokrycie udziału Najemcy w kosztach Opłaty Marketingowej. Wysokość Zaliczki Na Poczet Opłaty Marketingowej stanowi procent odpowiadający stosunkowi powierzchni Lokalu w odniesieniu do powierzchni całkowitej obiektu EC1 Wschód, obliczony od kwoty Opłat Marketingowych za dany rok. Dla powyższych wyliczeń strony zgodnie przyjmują, że powierzchnia 75 metrów stanowi 0,34%. Zaliczka na Poczet Opłaty Marketingowej będzie aktualizowana każdorazowo do dnia 30 marca roku kalendarzowego wraz z zatwierdzeniem budżetu instytucji.
- 10.2. Udział Najemcy w Opłacie Marketingowej stanowi stosunek Powierzchni użytkowej Lokalu do całkowitej powierzchni użytkowej Obiektu.
- 10.3. W pierwszym roku obowiązywania Umowy kwota Zaliczki Na Poczet Opłat Eksploatacyjnych stanowi 412.07 złotych netto miesięcznie za Powierzchnię Lokalu. Kwota Zaliczki Na Poczet Opłaty Marketingowej stanowi **393,20** złotych netto miesięcznie za Powierzchnię Lokalu, stosownie do postanowień niniejszej Umowy.
- 10.4. Wysokość Zaliczek Na Poczet Opłat Eksploatacyjnych oraz wysokość Zaliczek Na Poczet

Oplaty Marketingowej na dzień zawarcia Umowy jest wskazana w artykule 10.3 natomiast w kolejnych latach będzie ustalana przez Wynajmującego do dnia 30 marca każdego roku kalendarzowego, na podstawie dokonanego przez Wynajmującego oszacowania przewidywanych kosztów utrzymania Obiektu kosztów działań marketingowo-promocyjnych dla Obiektu w danym roku kalendarzowym oraz udziału Najemcy w tych kosztach i będzie obowiązywał do końca marca roku następnego.

- 10.5. Uiszczone Zaliczki Na Poczet Oplat Eksploatacyjnych oraz uiszczone Zaliczki Na Poczet Oplaty Marketingowej będą rozliczane w rocznych okresach rozliczeniowych w terminie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) stycznia każdego roku kalendarzowego za poprzedni rok kalendarzowy. Oplaty Eksploatacyjne i Oplata Marketingowa będą rozliczane według faktycznych, udokumentowanych wydatków poniesionych przez Wynajmującego w danym roku. W terminie 30 (trzydziestu) dni po upływie każdego roku Okresu Najmu Wynajmujący przekaże Najemcy raport określający wszystkie wydatki poniesione przez Wynajmującego oraz wysokość Oplat Eksploatacyjnych oraz Oplaty Marketingowej za ten dany rok. W razie wystąpienia nadpłaty Wynajmujący zaliczy ją na poczet Zaliczek Na Poczet Oplat Eksploatacyjnych należnych za kolejne miesiące. W razie powstania niedopłaty Najemca zapłaci Wynajmującemu brakującą kwotę powiększoną o należny od niej podatek VAT na podstawie odpowiedniej faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania takiej faktury. Analogiczne zasady obowiązują w przypadku Oplaty Marketingowej.
- 10.6. Do fakturowania i terminów płatności Zaliczek na poczet Oplaty Eksploatacyjnej oraz Zaliczek na poczet Oplaty Marketingowej, odpowiednio stosują się postanowienia Umowy dotyczące Czynszu.
- 10.7. Najemca uiszczać będzie opłaty miesięczne za ogrzewanie i klimatyzację Lokalu ryczałtowo w wysokości 341.91 zł netto za Powierzchnię Lokalu, przy czym Wynajmującemu przysługuje w przypadku wzrostu kosztów ogrzewania i klimatyzacji ponoszonych przez Wynajmującego prawo jednostronnej zmiany wysokości tej opłaty. Do fakturowania i terminów płatności tej opłaty odpowiednio stosują się postanowienia Umowy dotyczące Czynszu.
- 10.8. Najemca będzie ponosił koszty dostawy i zużycia mediów do Lokalu tj. energii elektrycznej, zużycia ciepłej i zimnej wody oraz jej odprowadzenia, a koszty te będą określone na podstawie liczników, za których instalacje oraz koszty zakupu, instalacji, legalizacji i wymiany odpowiedzialny będzie Najemca.
- 10.9. Refakturowane przez Wynajmującego na Najemcę koszty wskazane powyżej w punkcie 10.7 i 10.8 jako nierozdzielnie związane z Lokalem i warunkujące prowadzenie w nim działalności (gospodarczej), będą traktowane dla celów podatku VAT, jako element usługi najmu i opodatkowane stawką VAT właściwą dla usług najmu. Do zapłaty tych opłat odpowiednio stosują się postanowienia Umowy dotyczące Czynszu.

- 10.10. Wynajmujący nie gwarantuje, że nie będzie przerw w dostawach lub eksploatacji jakichkolwiek mediów świadczonych przez dostawców zewnętrznych, w tym także tych dostarczanych bezpośrednio lub pośrednio do Lokalu. Wszelkie przerwy w dostawie mediów, o ile nie będą wynikały z okoliczności, za które Wynajmujący jest wyłącznie odpowiedzialny, nie będą uważane za zakłócenie korzystania z Lokalu przez Najemcę.
- 10.11. Przekraczające 5 (pięć) Dni Roboczych opóźnienie w płatności Czynszu, Czynszu Od Obrotu, Zaliczek Na Poczet Opłat Eksploatacyjnych, Zaliczki Na Poczet Opłaty Marketingowej, opłaty za klimatyzację i ogrzewanie opłat za media i usługi dostarczane do Lokalu i innych opłat wynikających z Umowy, uprawnia Wynajmującego do zastosowania koniecznych środków w celu zawieszenia świadczenia dodatkowych usług lub dostarczania mediów do Lokalu.
- 10.12. Najemca zobowiązany jest do zakupu, instalacji, legalizacji oraz wymiany układów pomiarowych (liczników) na własny koszt.

11. Postanowienia dotyczące należności z Umowy

- 11.1. Wszelkie płatności wynikające z niniejszej Umowy, dokonywane będą przez Najemcę i udokumentowane zostaną fakturami VAT lub innymi dokumentami rozliczeniowymi wystawionymi przez Wynajmującego.
- 11.2. W braku odmiennego wyboru Wynajmującego, płatności dokonywane przez Najemcę będą zaliczane w następującej kolejności:
- zabezpieczenia;
 - odsetki;
 - opłaty z tytułu zużycia mediów rozliczanych przez Wynajmującego;
 - płatności Najemcy na poczet opłaty za ogrzewanie i klimatyzację;
 - płatności Najemcy na poczet Opłat Eksploatacyjnych;
 - Czynsz oraz Czynsz Od Obrotu;
 - płatności Najemcy na poczet Opłaty Marketingowej.
- 11.3. Najemca zrzeka się prawa do potrącania jakichkolwiek wierzytelności wobec Wynajmującego z wierzytelności Wynajmującego wobec Najemcy związanych z Umową.
- 11.4. Kwoty wskazane w Umowie nie zawierają Podatku VAT, w wysokości 23 % (słownie: 23 procent), który zostanie doliczony każdorazowo na wystawianych fakturach zgodnie z obowiązującymi przepisami, a wszelkie kwoty płatne lub określone na podstawie Umowy będą powiększone o kwotę Podatku VAT według obowiązujących stawek.

- 11.5. Jeżeli niniejsza Umowa nie stanowi inaczej wszelkie płatności będą dokonywane 14 dni od wystawienia przez Wynajmującego stosownej faktury VAT.

12. Prawa i obowiązki Najemcy

- 12.1. Najemca będzie prowadził swoją działalność (gospodarczą) w Lokalu pod Nazwą wskazaną w Artykule 1.13. i Załączniku nr 11, zgodnie z Wytycznymi Do Projektowania oraz Załącznikiem Technicznym.
- 12.2. Zamieszczanie jakichkolwiek oznaczeń Najemcy poza Lokalem wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
- 12.3. Najemca będzie przestrzegał wszystkich odpowiednich przepisów i regulacji, oraz wszystkich wymogów ustanowionych przez właściwe organy, w tym warunków pozwolenia (pozwoleń) na użytkowanie otrzymanego (-anych) dla Obiektu lub Lokalu.
- 12.4. Najemca nie dokona ani nie zaniecha żadnej czynności, ani nie zezwoli innej osobie na dokonanie lub zaniechanie jakiejkolwiek czynności, która może spowodować, że Wynajmujący będzie ponosił odpowiedzialności za jakiekolwiek kary, szkody lub inne koszty lub wydatki oraz zwalnia Wynajmującego z odpowiedzialności wobec wszystkich konsekwencji jakiegokolwiek naruszenia przez Najemcę niniejszego zobowiązania.
- 12.5. Najemca uzyska odpowiednie pozwolenia i zgody do prowadzenia swojej działalności (gospodarczej) w Lokalu i będzie je utrzymywał przez Okres Najmu.
- 12.6. Najemca jest zobowiązany do korzystania z Lokalu wyłącznie w celu określonym w Artykule 1.13 pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 1/15 (jednej piętnastej) miesięcznego Czynszu lub Czynszu Od Obrotu za każdy rozpoczęty dzień niewykonania lub nienależytego wykonania tego zobowiązania.
- 12.7. Najemca zapewni nieprzerwaną eksploatację Lokalu, zgodnie z Umową, przez cały Okres Najmu, w godzinach ustalonych zgodnie z Regulaminem, z wyłączeniem okresu, w którym prowadzone będą Roboty Adaptacyjne.
- 12.8. Najemca nie będzie wnosił do Lokalu ani do Obiektu, żadnych rzeczy, ani instalował lub podłączał żadnego sprzętu lub urządzeń (ani też nie pozwoli na ich wnoszenie, instalowanie lub podłączanie), przekraczających parametry wskazane w Standardzie Lokalu, lub które mogą spowodować uszkodzenia Lokalu lub Obiektu lub jego instalacji. W przypadku, gdy jakkolwiek rzecz, sprzęt lub urządzenie stanie się przyczyną jakiegokolwiek uszkodzenia Lokalu lub Obiektu, lub jeśli takie uszkodzenie nastąpi wskutek przeciążenia lub innego działania, zaniedbania lub niewłaściwego używania, Najemca niniejszym wyraża zgodę, aby Wynajmujący usunął takie uszkodzenie na koszt i ryzyko Najemcy, a także zobowiązuje się do naprawienia każdej

innej szkody poniesionej przez Wynajmującego w związku z tym naruszeniem.

- 12.9. Najemca nie dokona (ani nie zezwoli na dokonanie) ani nie będzie przechowywał (ani nie pozwoli na przechowywanie) niczego w Lokalu lub w Obiekcie, co mogłoby spowodować naruszenie warunków ubezpieczenia Wynajmującego, lub mogłoby uniemożliwić Wynajmującemu uzyskanie takiego ubezpieczenia od towarzystw ubezpieczeniowych akceptowalnych dla Wynajmującego, lub mogłoby skutkować zwiększeniem składki ubezpieczenia. Jeżeli naruszenie powyższego zakazu doprowadzi do zwiększenia składki ubezpieczenia, Najemca natychmiast zaniecha takiego naruszenia i będzie zobowiązany do zwrotu na rzecz Wynajmującego kwoty odpowiadającej wzrostowi składki oraz naprawienia wszelkich innych szkód poniesionych przez Wynajmującego z tego tytułu.
- 12.10. Najemca będzie wyłącznie odpowiedzialny za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim w związku z działalnością prowadzoną w Lokalu. W przypadku dochodzenia przez osobę trzecią naprawienia szkody bezpośrednio od Wynajmującego Najemca zobowiązuje się zwolnić Wynajmującego (na zasadzie art. 392 Kodeksu cywilnego) z obowiązku naprawienia szkody i zapłacić Wynajmującemu odszkodowanie z tytułu szkód poniesionych przez Wynajmującego.
- 12.11. Najemca podejmie wszelkie konieczne środki w celu umożliwienia realizacji płatności kartami płatniczymi i kredytowymi i zaoferowania usługi zwrotu podatku VAT („tax free”).
- 12.12. Najemca będzie utrzymywać Lokal w należyтым stanie i będzie odpowiedzialny za odnawianie, konserwację i naprawy, obowiązkowe rutynowe przeglądy techniczne i gwarancyjne, porządek, czystość i bezpieczeństwo Lokalu oraz znajdujących się w nim mebli, urządzeń i instalacji, z wyłączeniem urządzeń i instalacji, których naprawę zapewnia Wynajmujący. Zasady gospodarowania odpadami wytworzonymi przez Najemcę reguluje Załącznik Techniczny.
- 12.13. Z zastrzeżeniem drobnych uszkodzeń wynikających z normalnego zużycia, Najemca oraz jego pracownicy, personel, inne osoby pracujące na jego zlecenie, podnajemcy, wykonawcy, dostawcy, nie spowodują uszkodzenia żadnej części Lokalu, Powierzchni Wspólnych lub Obiektu. W przypadku spowodowania takiego uszkodzenia Najemca niezwłocznie poinformuje o tym Wynajmującego, a następnie w terminie niezbędnym dla prawidłowego użytkowania budynku N lub w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od daty otrzymania wezwania od Wynajmującego naprawi szkodę na własny koszt w sposób wskazany przez Wynajmującego. Jeżeli uszkodzony element budynku lub instalacji będzie znajdował się w okresie gwarancji wykonywać naprawy mogą jedynie firmy wskazane przez Wynajmującego. W przeciwnym zaś przypadku Wynajmujący może dokonać takiej naprawy na koszt i ryzyko Najemcy.
- 12.14. Wszelkie prace konserwacyjne i naprawy zostaną przeprowadzone jedynie przez

- wykwalfikowanych wykonawców, za których działania i zaniechania Najemca będzie odpowiadał jak za własne. Jeżeli wykonanie tych prac i napraw spowodowałoby utratę lub ograniczenie praw Wynajmującego wynikających z gwarancji lub rękojmi dotyczących Lokalu, Obiektu lub jakiegokolwiek urządzenia, wyposażenia czy instalacji Najemca zobowiązuje się powierzyć na swój koszt i ryzyko wykonanie tych prac podmiotowi, który jest zobowiązany z tytułu rękojmi lub gwarancji wobec Wynajmującego oraz uzyskać od tego podmiotu na rzecz Wynajmującego nową gwarancję i rękojmię dotyczącą napraw, na warunkach nie gorszych niż dotychczasowe. Najemca może też uzgodnić z Wynajmującym powierzenie prac i napraw Wynajmującemu, na koszt i ryzyko Najemcy.
- 12.15. Najemca niezwłocznie zawiadomi na wskazane w niniejszej Umowie adresy i numery kontaktowe Wynajmującego o wystąpieniu usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń Lokalu lub w jego obrębie, jak również o wszystkich nieprzewidzianych zdarzeniach, które spowodowały lub mogą spowodować szkody w Lokalu.
- 12.16. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu stanowiącego załącznik nr 5 do Umowy, a także do przestrzegania uzasadnionych zaleceń zarządcy Obiektu. Najemca będzie odpowiedzialny także za przestrzeganie Regulaminu przez swoich pracowników, personel, inne osoby pracujące na jego zlecenie, podnajemców, wykonawców i dostawców.
- 12.17. W razie naruszenia Regulaminu Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości [1 000] złotych, za każdy rozpoczęty dzień każdego przypadku naruszania.
- 12.18. Wynajmujący może wprowadzić do Regulaminu uzasadnione zmiany wynikające ze zmian przepisów np.: Prawa Budowlanego, rozporządzeń dotyczących bezpieczeństwa użytkowania budynków i ochrony ppoż. oraz eksploatacji urządzeń oraz innych zmian obowiązujących przepisów, objaśnienia i uzupełnienia. Powyższe zmiany lub uzupełnienia Regulaminu nie będą uważane za zmianę Umowy.
- 12.19. Najemca nie będzie wnosił, przechowywał ani korzystał na terenie Obiektu z jakichkolwiek materiałów uznanych przez obowiązujące przepisy za substancje niebezpieczne, materiałów wybuchowych, radioaktywnych, chemikaliów (poza zwykłymi środkami oferowanymi w detalicznej sprzedaży, np. chemicznymi produktami czyszczącymi), ani takich materiałów, które zgodnie z właściwymi przepisami wymagają specjalnych warunków przechowywania, ani też nie doprowadzi lub dopuści do jakiegokolwiek skażenia, ani nie będzie zezwalał osobom trzecim na dokonanie takich czynności.
- 12.20. Najemca zobowiązuje się do ścisłego stosowania się do Instrukcji Użytkowania Obiektu i eksploatacji elementów budynku N i jego instalacji stanowiących załącznik nr 9.8.1 do Umowy np.: sposób transportu dostaw po posadzkach, a w tym po płytkach granitowych, instrukcję obsługi wind, z których będzie korzystał Najemca,

dopuszczalnych obciążeń stropów, instrukcja obsługi instalacji itp.

13. Prawa i obowiązki Wynajmującego

- 13.1. Wynajmujący może bez zgody Najemcy dokonać na swój koszt napraw w celu modernizacji, przebudowy, rozbudowy, wykończenia czy przeprowadzenia prac adaptacyjnych w Obiekcie (lub wszelkich innych zmian koniecznych dla utrzymania Obiektu lub Lokalu we właściwym stanie). Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za zakłócenia lub niedogodności, jakie mogą zostać spowodowane Najemcy w wyniku takich działań, jednak dołoży starań w celu ograniczenia niedogodności spowodowanych przez jego prace w funkcjonowaniu Lokalu.
- 13.2. Wynajmujący może prowadzić w Lokalu lub poza nim m.in. następujące prace: (a) naprawy, roboty i modyfikacje Obiektu, Lokalu oraz Powierzchni Wspólnych, (b) instalacje systemów, mechanizmów lub urządzeń (np. systemów przeciwpożarowych, kamer), w celu podniesienia standardu Obiektu oraz prace wymagane do ich utrzymania i naprawy, (c) instalacje, konserwacje, lub wymiany rur, przewodów i kabli lub innych instalacji przechodzących przez Lokal, a Najemca zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu od Wynajmującego.
- 13.3. Wynajmujący może bez zgody Najemcy zmieniać lub poszerzać funkcje obiektu EC1 Wschód, a Najemca zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu od Wynajmującego.
- 13.4. Wynajmujący może bez zgody Najemcy wynajmować inne przestrzenie w tym przyległe do Lokalu na cele organizacji eventów, konferencji z umożliwieniem organizatora zapewnienia zewnętrznej usługi cateringowej a Najemca zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu od Wynajmującego.
- 13.5. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za lub z tytułu jakichkolwiek uszkodzeń ciała, rozstroju zdrowia, spowodowania śmierci lub szkód, zakłóceń, niedogodności, jakie mogą zostać spowodowane Najemcy, jego pracownikom, wykonawcom lub odwiedzającym lub w stosunku do Lokalu, na skutek jakiegokolwiek działania lub zaniedbania innego najemcy lub użytkownika jakiegokolwiek Lokalu w Obiekcie lub innych pobliskich nieruchomości lub też przez klientów lub innych odwiedzających.
- 13.6. Wynajmujący lub jego przedstawiciele mają prawo do wstępu do Lokalu w godzinach otwarcia, w sposób umożliwiający niezakłócone prowadzenie działalności przez Najemcę, w celu kontroli wykonywania postanowień niniejszej Umowy.
- 13.7. W przypadkach nagłych, takich jak prowadzenie akcji ratowniczej, ograniczenie skutków awarii lub innych wymagających niezwłocznej interwencji, Wynajmujący lub

jego przedstawiciele mogą wejść do Lokalu poza godzinami otwarcia, w celu przeprowadzenia w Lokalu prac, lub napraw. Wejście to będzie dokonane z jednoczesnym powiadomieniem Najemcy o zaistniałej awarii. Wynajmujący lub jego przedstawiciele mogą wejść do Lokalu poza godzinami otwarcia, w celu przeprowadzenia w Lokalu obowiązkowych przeglądów i konserwacji wynikających z przepisów prawa lub warunków udzielonej gwarancji. O terminie planowanych wejściach inspektorów nadzoru lub upoważnionych pracowników Wynajmujący poinformuje Najemcę na dwa dni robocze przed planowanym wejściem na teren Lokalu, poprzez przesyłanie informacji na wskazany przez Najemcę w Umowie adres mailowy i wskazany nr telefonu.

- 13.8. Wynajmujący może wprowadzać zmiany w organizacji Obiektu, w szczególności może zmieniać układ Powierzchni Wspólnych oraz wprowadzać zmiany dotyczące poruszania się klientów (układ parkingów, wejść, kierunek pionowych ciągów komunikacyjnych, poruszanie się w obrębie alei itd.). Najemcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia z tytułu prowadzonych prac, oraz zmian, o których mowa w niniejszym artykule. Ponadto Najemca oświadcza, że został poinformowany, że Obiekt będzie wykańczany etapami, w związku z czym prace budowlane w niektórych jego częściach mogą być prowadzone już po otwarciu lokali w innych częściach oddanych już do użytku i że akceptuje wynikające z tego konsekwencje.

14. Ubezpieczenie Najemcy

- 14.1. Przez cały Okres Najmu Najemca uzyska i będzie utrzymywał na własny koszt Ubezpieczenie Odpowiedzialności Cywilnej Najemcy w szczególności z tytułu szkód mogących powstać z tytułu prowadzonej działalności w Lokalu, przy czym suma takiego ubezpieczenia będzie odpowiadać co najmniej kwocie wskazanej w pkt. 1.15.
- 14.2. Wszystkie ubezpieczenia Najemcy przewidziane w Umowie zostaną wykupione w zakładzie ubezpieczeń, zaakceptowanym przez Wynajmującego. Umowy ubezpieczenia będą także zawierały postanowienie, zgodnie z którym Umowa taka może być rozwiązana jedynie po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Wynajmującego z trzydziestodniowym wyprzedzeniem o zamiarze rozwiązania Umowy ubezpieczenia przez zakład ubezpieczeń.
- 14.3. Najemca dostarczy Wynajmującemu, kopie podpisanych umów ubezpieczenia albo certyfikat wydany przez firmę ubezpieczeniową potwierdzający uzyskanie polisy ubezpieczeniowej wraz z Ogólnymi Warunkami Ubezpieczenia, zawierającej wszystkie wymogi określone w niniejszym Artykule 14, jak również wszystkie dokumenty poświadczające terminową zapłatę wszystkich należnych na podstawie tych umów płatności za cały okres obowiązywania Umowy.

- 14.4. Przez cały Okres Najmu Najemca obowiązany jest posiadać stosowne polisy lub certyfikaty ubezpieczenia i na żądanie okazywać je Wynajmującemu.

15. Podnajem. Przeniesienie praw lub obowiązków

- 15.1. Najemca może dokonać przeniesienia praw lub obowiązków z Umowy, oraz podnajmować Lokal w całości lub w części, oraz oddawać go, w całości lub w części, do używania, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
- 15.2. Najemca niniejszym wyraża zgodę na przeniesienie całości lub części praw lub obowiązków Wynajmującego wynikających z Umowy na rzecz (a) dowolnej instytucji finansowej zapewniającej finansowanie Wynajmującemu, lub (b) nabywcy przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi Obiekt lub ta jego część, w której zlokalizowany jest Lokal, lub (c) przyszłego właściciela Obiektu lub tej jego części, w której zlokalizowany jest Lokal. Zgoda Najemcy na przeniesienie praw na rzecz przyszłego właściciela jest udzielana pod warunkiem zbycia.

16. Zabezpieczenia

- 16.1. W celu zabezpieczenia wykonania przez Najemcę jego obowiązków wynikających z Umowy, co najmniej na 1 (jeden) dzień roboczy przed terminem przekazania Lokalu Wynajmujący otrzyma od Najemcy nieodwołalną, bezwarunkową, podlegającą cesji bez zgody banku, płatną w całości lub w części na pierwsze żądanie Wynajmującego gwarancję bankową lub ubezpieczeniową. Podmiot wystawiający taką gwarancję bankową lub ubezpieczeniową oraz jej dokładna treść muszą być zaakceptowane przez Wynajmującego bank lub ubezpieczyciela.
- 16.2. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa zostanie wystawiona na kwotę równą łącznej kwocie obowiązujących w danym czasie 3 (trzy) -miesięcznych Czynszu i Zaliczek Na Poczet Opłat Eksploatacyjnych, powiększonych (w obu przypadkach) o Podatek VAT według właściwej stawki (kwota zabezpieczenia określona na dzień Umowy wskazana została w Artykule 1.12).
- 16.3. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniową będzie ważna przez Okres Najmu przedłużony o dodatkowe 6 (sześć) miesięcy po upływie Okresu Najmu.
- 16.4. Jeżeli Najemca nie doręczy Wynajmującemu gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej w terminie wskazanym w Artykule 16.1, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę wystosowując do Najemcy pisemne oświadczenie.
- 16.5. Jeżeli Najemca, w terminie nie później niż 14 (czternaście) Dni Roboczych przed

- wygaśnięciem uprzednio udzielonej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, nie dostarczy nowej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej lub nie przedłuży istniejącej gwarancji (zgodnie z Artykułem 16), wówczas Wynajmujący może zdecydować o skorzystaniu z gwarancji i dokonać wypłacenia pełnej kwoty gwarancji i zatrzymania tak uzyskanych środków, jako depozytu gotówkowego. Z zastrzeżeniem Artykułu 16.6, do depozytu w miejsce gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej będzie miał odpowiednie zastosowanie Artykuł 16.7.
- 16.6. Depozyt będzie pozostawał do dyspozycji Wynajmującego dopóki Najemca nie doręczy Wynajmującemu gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o której mowa powyżej. W momencie doręczenia gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej Wynajmującemu, Wynajmujący zwróci Najemcy depozyt, bez żadnych odsetek, w ciągu 14 (czternastu) dni od takiego doręczenia.
- 16.7. Strony mogą uzgodnić, że zamiast gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej Najemca zdeponuje na rachunku wskazanym przez Wynajmującego depozyt w kwocie odpowiadającej kwocie, na jaką winna być w danym momencie wystawiona gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa. Wynajmujący nie będzie w takim wypadku zobowiązany do przechowywania depozytu na odrębnym rachunku bankowym.
- 16.8. W przypadku naruszenia przez Najemcę któregośkolwiek z jego obowiązków, Wynajmujący może skorzystać z gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej lub depozytu, jednorazowo lub wielokrotnie, w celu pokrycia wszelkich szkód, strat i wydatków, poniesionych przez Wynajmującego w wyniku naruszenia przez Najemcę jego obowiązków lub w związku z takim naruszeniem. Pobranie jakiegokolwiek kwoty przez Wynajmującego nie zwalnia Najemcy z jego obowiązków przewidzianych Umową.
- 16.9. Jeżeli w dowolnym czasie Wynajmujący skorzysta z gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej lub depozytu, Najemca niezwłocznie, lecz nie później niż w ciągu 7 (siedmiu) Dni Roboczych od daty pobrania z gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej lub depozytu jakiegokolwiek kwoty, przywróci gwarancję bankową lub ubezpieczeniową lub depozyt do ich pełnej wysokości, ustalonej na dany dzień.
- 16.10. Jeśli w dowolnym czasie w Okresie Najmu wartość gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej lub kwota depozytu będzie wynosić mniej niż ustalona zgodnie z Artykułem 1.11 kwota zabezpieczenia, wówczas w terminie do 10 (dziesiątego) dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wystąpiła taka różnica, Najemca podwyższy kwotę depozytu lub gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej lub uzyska nową gwarancję bankową lub ubezpieczeniową wystawioną na właściwą kwotę.
- 16.11. Po upływie 6 (sześciu) miesięcy po Dniu Zakończenia, oraz pod warunkiem wywiązania się Najemcy ze wszystkich obowiązków wynikających z Umowy, Wynajmujący zwróci Najemcy nominalną kwotę depozytu (lub tę jego część, która pozostała po skorzystaniu z depozytu), lub gwarancję bankową lub ubezpieczeniową, lub – jeśli gwarancja

bankowa lub ubezpieczeniowa tak przewiduje – zwróci ją bezpośrednio bankowi lub ubezpieczycielowi, który ją wystawił. Zwrot zostanie dokonany po uprzednim dokonaniu rocznego rozliczenia należnych od Najemcy kwot na poczet Opłat Eksploatacyjnych oraz Opłaty Marketingowej, oraz po uprzednim potrąceniu wszelkich kwot, jakie Najemca będzie zobowiązany zapłacić Wynajmującemu na podstawie Umowy.

16.12. W terminie co najmniej 1 (jeden) dzień roboczy przed dniem przekazania Lokalu Najemcy, Najemca doręczy Wynajmującemu także:

16.12.1. akt notarialny obejmujący oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, zgodnie z Artykułem 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku wydania Wynajmującemu Lokalu w terminie 3 (trzech) dni od Dnia Zakończenia, to jest w terminie trzech dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy z jakiegokolwiek przyczyny oraz,

16.12.2. akt notarialny obejmujący oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, na podstawie Artykułu 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty na rzecz Wynajmującego, wymagalnych świadczeń pieniężnych należnych z tytułu Umowy, do wysokości kwoty stanowiącej równowartość dwunastokrotności Czynszu powiększonej o Podatek VAT, to jest do kwoty [---], przy czym termin, do którego Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie takiemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności ustala się do 30.12.2019 roku

16.13. W przypadku przeniesienia na osobę trzecią wynikających z Umowy praw lub obowiązków Wynajmującego, taka osoba trzecia będzie uprawniona do wystąpienia do sądu o nadanie aktom notarialnym, o których mowa w Artykule 16.12, klauzul wykonalności na podstawie Art. 788 Kodeksu postępowania cywilnego.

16.14. W przypadku nieotrzymania przez Wynajmującego, w określonych w Umowie terminach i na określonych w Umowie warunkach gwarancji bankowej /ubezpieczeniowej lub depozytu (lub ich przedłużenia lub uzupełnienia) lub oświadczeń o poddaniu się egzekucji, Najemca zapłaci Wynajmującemu, za każdy przypadek, karę umowną w wysokości 500 zł (słownie: pięćset zł 0/100) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, począwszy od dnia, w którym Wynajmujący powinien był otrzymać wyżej wymienione gwarancję bankową / ubezpieczeniową lub depozyt (lub ich przedłużenia lub uzupełnienia) lub oświadczenia, aż do dnia ich otrzymania przez Wynajmującego na warunkach określonych w Artykule 17.

17. Wypowiedzenie Umowy

Bez uszczerbku dla innych przysługujących mu uprawnień, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym i bez okresu wypowiedzenia, za pisemnym oświadczeniem złożonym Najemcy, w przypadku, gdy:

- 17.1. Najemca opóźnia się z zapłatą całości lub części wymagalnego Czynszu lub Czynszu Od Obrotu za co najmniej 2 (dwa) okresy płatności pomimo udzielenia mu dodatkowego 1(jedno) -miesięcznego okresu na dokonanie takiej zapłaty; lub
- 17.2. Jakakolwiek płatność (inna niż Czynsz lub Czynsz Od Obrotu) należna Wynajmującemu pozostaje niezapłacona przez 30 (trzydzieści) dni pomimo udzielenia Najemcy dodatkowego 1(jedno) -miesięcznego okresu na dokonanie takiej zapłaty; lub
- 17.3. Najemca został postawiony w stan likwidacji; lub
- 17.4. Najemca naruszył zobowiązanie dotyczące dostarczenia lub uzupełnienia lub odnowienia w terminie i na warunkach określonych w Umowie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej (lub depozytu), lub gwarancja bankowa wygasła przed upływem Okresu Najmu, lub nastąpiło obniżenia sumy gwarancji bankowej lub depozytu poniżej poziomu wskazanego w Umowie lub naruszył zobowiązanie dotyczące dostarczenia aktów wskazanych w pkt. 16.12; lub
- 17.5. Najemca utracił uprawnienia do używania nazwy, pod jaką Najemca prowadzi działalność w Obiekcie lub dokonał jej zmiany bez zgody Wynajmującego; lub
- 17.6. Najemca nie uzyskał lub utracił koncesję, zezwolenie lub licencje niezbędne do prowadzenia działalności Najemcy w Lokalu; lub
- 17.7. Najemca nie zawarł umów ubezpieczenia wskazanych w Umowie lub doszło do ich wygaśnięcia; lub
- 17.8. Najemca nie prowadził w Lokalu działalności przez okres co najmniej 2 (dwóch) dni w godzinach otwarcia Obiektu określonych w Regulaminie, pomimo otrzymania pisemnego upomnienia od Wynajmującego stwierdzającego naruszenie Umowy przy pierwszym przypadku; lub
- 17.9. Jakikolwiek inne naruszenie postanowień Umowy nie zostanie naprawione w terminie 15 (piętnastu) dni od otrzymania przez Najemcę pisemnego zawiadomienia Wynajmującego, określającego charakter takiego naruszenia.
- 17.10. W przypadku wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym i bez okresu wypowiedzenia, Najemca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej odpowiadającej sumie Czynszów oraz Zaliczek Na Poczet Opłat Eksploatacyjnych (w obydwu przypadkach określanych w wysokości obowiązującej w dacie wypowiedzenia i w obydwu przypadkach powiększonych o należyty Podatek VAT) – które byłyby

należne do czasu planowanego zakończenia Okresu Najmu przewidzianego pierwotnie w Umowie.

Wynajmujący jest uprawniony do otrzymania powyższej kary umownej bez względu na inne kwoty, do zapłaty których Najemca jest zobowiązany na podstawie Umowy. Zapłata przez Najemcę kary umownej nie zwalnia go z obowiązku zapłaty zaległych zobowiązań z Umowy.

- 17.11. Zastrzeżenie powyższej kary umownej nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych, w kwocie przewyższającej kwotę kary umownej.
- 17.12. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym i bez okresu wypowiedzenia, za pisemnym oświadczeniem złożonym Najemcy, w przypadku, gdy Najemca swoją działalnością spowodował uszkodzenia elementów budynków, a w tym instalacji, które spowodowały zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowania budynku lub użytkowników np.: uniemożliwił wykonanie obowiązkowych okresowych przeglądów i sprawdzeń urządzeń i instalacji zapewniających bezpieczeństwo pożarowe budynków.

18. Zwrot Lokalu

- 18.1. O ile Strony nie postanowiły inaczej, w Dniu Zakończenia Najemca opróżni i zwróci Wynajmującemu Lokal oraz wszystkie środki dostępu (np. klucze, karty magnetyczne) bez konieczności uprzedniego wzywania go przez Wynajmującego.
- 18.2. W przypadku naruszenia przez Wynajmującego zobowiązania do zwrotu Lokalu, Wynajmujący może podjąć, na koszt i ryzyko Najemcy, wszelkie działania konieczne w celu odzyskania Lokalu, w tym otworzyć Lokal, wejść i zająć Lokal, wymienić zamki w drzwiach Lokalu, wstrzymać zaopatrzenie w media, uniemożliwić dostęp do Lokalu pracownikom, przedstawicielom i kontrahentom Najemcy, a także zamknąć Lokal.
- 18.3. Najemca zwróci Lokal Wynajmującemu w stanie, w jakim znajdował się w chwili przekazania go Najemcy, chyba że Wynajmujący zdecyduje o zachowaniu wszelkich lub niektórych zmian, nakładów lub ulepszeń Najemcy. W takiej sytuacji powyższe zmiany, nakłady lub ulepszenia staną się w Dniu Zakończenia własnością Wynajmującego (o ile to nie nastąpiło już wcześniej) bez konieczności dokonania jakiegokolwiek opłaty przez Wynajmującego.
- 18.4. Przy zwrocie Lokalu, Strony sporządzą i podpiszą protokół przekazania, zawierający opis stanu Lokalu w dniu zwrotu. W razie nieobecności Najemcy, Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego sporządzenia i podpisania protokołu przekazania.
- 18.5. Jeżeli przed wydaniem Lokalu Wynajmującemu stan początkowy Lokalu nie zostanie

przywrócony zgodnie z Artykułem 18.3, lub jeżeli Lokal nie zostanie opróżniony, Wynajmujący może podjąć wszelkie działania, w celu przywrócenia Lokalu do stanu początkowego lub jego opróżnienia, na koszt i ryzyko Najemcy. W takim przypadku, jak też w przypadku, gdy Najemca nie zwróci terminowo Lokalu, Najemca zapłaci Wynajmującemu, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, karę umowną w wysokości 1/10 Czynszu oraz Czynszu Od Obrotu w wysokości określonej na Dzień Zakończenia.

19. Zniszczenie Lokalu

- 19.1. Jeżeli wskutek pożaru, działania sił przyrody, wypadku lub innego nieprzewidzianego zdarzenia, Lokal stanie się niezdatny, w całości lub w części, do używania w celu przewidzianym przez Strony, Umowa nie wygaśnie. W takim wypadku Wynajmujący będzie uprawniony, wedle swojego wyboru, do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym oświadczeniem złożonym Najemcy, lub do usunięcia powstałych szkód.
- 19.2. Jeżeli Wynajmujący zdecyduje o usunięciu powstałych szkód, wówczas do czasu naprawienia szkód Czynsz zostanie obniżony proporcjonalnie do powierzchni Lokalu niezdatnej do użytku. Jednakże, wszelkie opłaty z Umowy będą należne w przypadku, gdy szkody zostały spowodowane przez pracowników Najemcy, jego wykonawców, klientów lub kontrahentów. Podjęta przez Wynajmującego naprawa nie będzie dotyczyła nakładów poczynionych wcześniej przez Najemcę.
- 19.3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w świadczeniu usług Najemcy spowodowane siłą wyższą lub za prace prowadzone w celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników kompleksu oraz za prowadzone prace remontowo-serwisowe, jak również za uszkodzenie, zmianę lub naprawę jakichkolwiek rzeczy ruchomych, należących do Najemcy (w tym produktów, zapasów, wyposażenia Lokalu, pokrycia podłogi, mebli oraz innych rzeczy), urządzeń wydierżawionych przez Najemcę czy też będących przedmiotem leasingu, zainstalowanych w Lokalu przez lub dla Najemcy. Wszelkie naprawy powinny być podjęte oraz w całości niezwłocznie wykonane przez Najemcę.

20. Postanowienia końcowe

- 20.1. Przepisy Art. 664§1 i § 2 Kodeksu Cywilnego nie mają zastosowania do niniejszej Umowy.
- 20.2. Jeżeli w jakiegokolwiek części Umowy przewidziano obowiązek działania Najemcy (np. naprawienia szkody, przywrócenia do stanu poprzedniego, itp.), i jeśli Najemca nie wykona ciążącego na nim obowiązku, wówczas Wynajmujący może przeprowadzić

- stosowne prace na koszt i ryzyko Najemcy. W takim wypadku, Najemca zapłaci Wynajmującemu wszelkie koszty, w tym należny Podatek VAT, poniesione w związku z wykonaniem zastępczym w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania faktury VAT, noty lub wezwania od Wynajmującego, przelewem na rachunek wskazany w fakturze, nocie lub w wezwaniu.
- 20.3. Niezależnie od prawa Wynajmującego do żądania zapłaty kar umownych na podstawie Umowy, Wynajmujący może żądać zapłaty odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych na ogólnych zasadach odpowiedzialności cywilnej i innych przepisów prawa.
- 20.4. Jakikolwiek opóźnienie w wykonywaniu przez Wynajmującego uprawnień wynikających z Umowy (w tym do wypowiedzenia Umowy) nie będzie oznaczało zrzeczenia się tych uprawnień.
- 20.5. O ile wyraźnie nie zaznaczono inaczej, zawiadomienia będą dokonywane w formie pisemnej i będą skutecznie doręczane przez daną Stronę drugiej Stronie w którymkolwiek z niżej podanych sposobów:
- 20.5.1. do rąk własnych Strony, będącej adresatem, lub przedstawiciela tejże strony, lub
- 20.5.2. pocztą poleconą lub kurierem do Strony, będącej adresatem, na adresy podane w komparycji Umowy, lub, jeśli do Najemcy, do Lokalu.
- 20.6. Strony będą się niezwłocznie informować o wszelkich zmianach adresu, a zmiana taka nie stanowi zmiany Umowy. Dopóki zmiana adresu nie zostanie należycie zgłoszona, korespondencja przesyłana na poprzedni adres będzie uznana za doręczoną po upływie 5 (piątego) dnia od nadania.
- 20.7. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, odniesienia do Artykułów dotyczą artykułów Umowy, odniesienia do Załączników dotyczą załączników Umowy (stanowiących jej integralną część) a odniesienia do terminów użytych w liczbie pojedynczej dotyczą także liczby mnogiej, i odwrotnie.
- 20.8. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z ustawowego prawa zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do Lokalu, Wynajmujący będzie miał prawo do wstępu do Lokalu w każdym momencie, a Najemca niniejszym nieodwołalnie upoważnia Wynajmującego do zabezpieczenia i przeniesienia tychże rzeczy ruchomych Najemcy do innych zamkniętych i bezpiecznych pomieszczeń w Obiekcie.
- 20.9. Najemca zobowiązany jest do zachowania poufności, nieujawniania osobom trzecim i nieupubliczniania żadnych informacji dotyczących treści Umowy.
- 20.10. Gdyby którekolwiek postanowienie Umowy stało się lub okazało się nieważne, fakt ten nie wpłynie na moc prawną pozostałej części Umowy. Strony dojdą do porozumienia

- w sprawie postanowienia, które stało się nieważne, z zachowaniem kontekstu i jego uprzedniej funkcji.
- 20.11. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie informować Wynajmującego o każdej zmianie organizacyjno-prawnej swego przedsiębiorstwa, w tym również mającego wpływ na zmianę sposobu jego reprezentacji, jako podmiotu prawa handlowego lub cywilnego.
- 20.12. Każda ze Stron ponosi własne koszty prawne związane z zawarciem Umowy.
- 20.13. Umowa podlega prawu Rzeczypospolitej Polskiej. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie będą miały przepisy polskiego kodeksu cywilnego i inne przepisy prawa.
- 20.14. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy lub powstające w związku z nią będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
- 20.15. Umowa została podpisana w języku polskim w trzech identycznych egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy i dwa egzemplarze dla Wynajmującego.
- 20.16. Umowa stanowi całość porozumienia pomiędzy Stronami i zastępuje wszystkie wcześniejsze umowy i porozumienia pomiędzy Stronami, dotyczące przedmiotu niniejszej Umowy. Wszelkie takie wcześniejsze umowy i porozumienia, niezależnie od tego, czy w formie pisemnej, czy ustnej, jak również wszelkie zapewnienia Stron lub agentów działających w ich imieniu, nie będą brane pod uwagę przy interpretacji niniejszej Umowy.
- 20.17. Niniejsza Umowa może zostać zmieniona jedynie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. W szczególności Strony mogą zgodnie postanowić o przedłużeniu okresu najmu poprzez zawarcie stosownego aneksu do niniejszej Umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Wynajmujący:

Najemca:

Imię i nazwisko
Stanowisko

Imię i nazwisko
Stanowisko

Załączniki do Umowy:

1. Dokumenty Wynajmującego: odpis z rejestru Instytucji Kultury.
2. Dokumenty Najemcy: odpis z KRS / wypis z ewidencji działalności gospodarczej, bądź innego rejestru właściwego dla miejsca rejestracji podmiotu (nie starszy niż 3 miesiące), kopie dowodów osobistych/paszportów osób podpisujących Umowę oraz stosownych pełnomocnictw; zaświadczenie o niezaleganiu z podatkami z Urzędu Skarbowego, składkami z tytułu ubezpieczeń społecznych z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (nie starsze niż 3 miesiące);
3. Odpis Księgi Wieczystej Nieruchomości;
4. Plan Obiektu wraz z oznaczeniem Lokalu, położeniem i kształtem Lokalu;
5. Regulamin wewnętrzny obiektu EC1 – Wschód dla długoterminowych najemców lokali komercyjnych
6. Standard Lokalu;
7. Harmonogram Prac Projektowych i Robót Adaptacyjnych;
8. Załącznik Techniczny
9. Wytyczne do projektowania wraz z załącznikami graficznymi
 - 9.1. Rzut Lokalu z zaznaczoną powierzchnią najmu
 - 9.2. Architektura – rzut Lokalu
 - 9.3. Dokumentacja powykonawcza EC1 Wschód:
 - 9.3.1. Instrukcje użytkowania Obiektu
 - 9.3.2. Architektura
 - 9.3.2.1. N-A-03_R6 -rzut parteru, budynek N
 - 9.3.2.2. N-K-323_00 - wartości obciążeń technologicznych, poziom o, bud. N
 - 9.3.2.3. N-A-11A_R4 - przekrój A-A
 - 9.3.2.4. N-A-12_R3 - przekrój B-B
 - 9.3.3. Instalacje sanitarne
 - 9.3.3.1. S.2.1.3 - inst. wod- kan., poziom o, bud. N
 - 9.3.3.2. S.2.2.3 - inst Co CT poziom o, bud. N
 - 9.3.3.3. S.2.5-14 - rewC inst went i oddymiania (osie 1-9) poziom o, bud. N
 - 9.3.3.4. S.2.5-15 - rewC inst went i oddymiania (osie 8-16) poziom o, bud. N
 - 9.3.3.5. S.2.5.1 - inst. chłodzenia VRV SPLIT, poziom o, bud. N
 - 9.3.4. Instalacje elektryczne:
 - 9.3.4.1. N_E.3-500_0A - plan instalacji WLZ, poziom o, bud. N
 - 9.3.4.2. N_E.3-300_0B - plan instalacji siły i gniazd wtyczkowych, poziom o, bud. N
 - 9.3.4.3. N_E.3-200_0B - plan inst. Oświetleniowej, poziom o, bud. N
 - 9.3.4.4. N_E.3-100_0A - plan inst. uziemień i wyrównania potencjałów, poziom o, bud. N
 - 9.3.4.5. N_E.6.8-System BMS, poziom o, bud. N
 - 9.3.4.6. N_E.6.10 - System sygnalizacji pożaru, poziom o, bud. N
 - 9.3.4.7. N_E.6.1 -Dźwiękowy system ostrzegania, poziom o, bud. N
10. Nazwa/logo Najemcy;
11. Oferta wraz z Zaproszenie do udziału w postępowaniu konkursowym na wynajem i użytkowanie przez operatorów zewnętrznych powierzchni, przewidzianych na prowadzenie działalności komercyjnych w budynkach rewitalizowanego kompleksu EC1