

Zarządzenie nr 64/2017
z dnia 25 sierpnia 2017 roku
Dyrektora „EC1 Łódź – Miasto Kultury” w Łodzi

w sprawie wprowadzenia Regulaminu wewnętrznego obiektu EC1 Zachód
dla długoterminowych najemców lokali komercyjnych

Na podstawie §7 ust.1 pkt 4 i §8 ust.1 Statutu „EC1 Łódź-Miasto Kultury” w Łodzi stanowiącego Załącznik do uchwały Nr XVIII/408/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 października 2015 roku zmieniającej uchwałę w sprawie utworzenia i nadania statutu instytucji kultury pod nazwą „EC1 Łódź-Miasto Kultury” w Łodzi, oraz na podstawie § 2 ust. 2 i 7 Regulaminu organizacyjnego „EC1 Łódź – Miasto Kultury” w Łodzi stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr 23/2015 z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu organizacyjnego „EC1 Łódź – Miasto Kultury” w Łodzi,

zarządzam, co następuje:

§ 1

Wprowadzam w „EC1 Łódź - Miasto Kultury” w Łodzi **Regulamin wewnętrzny obiektu EC1 Zachód dla długoterminowych najemców lokali komercyjnych** w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego Zarządzenia

§ 2

Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam kierownikowi komórki organizacyjnej właściwej w sprawach zadań komercyjnych w „EC1 Łódź - Miasto Kultury” w Łodzi.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

DYREKTOR
„EC1 Łódź – Miasto Kultury”
w Łodzi

Błażej Moder



**REGULAMIN WEWNĘTRZNY OBIEKTU
EC1 ZACHÓD DLA DŁUGOTERMINOWYCH NAJEMCÓW LOKALI KOMERCYJNYCH**

§1 Postanowienia ogólne

1. Niniejszy dokument określa ogólne zasady korzystania z obiektu EC1 Zachód i infrastruktury budynków i terenów zewnętrznych, w tym wskazuje najważniejsze zasady użytkowania obiektu przez Najemców.
2. Wynajmujący ma prawo do wprowadzania zmian w treści regulaminu bez konieczności konsultowania ich z Najemcami. O wprowadzonych zmianach Wynajmujący powiadomi niezwłocznie Najemców obiektu.
3. Szczegółowe zasady poruszania się po kompleksie EC1 określa obowiązujący Regulamin Kompleksu.

§2 Definicje

1. **Obiekt** – oznacza wszelkie budynki znajdujące się na terenie obiektu EC1 Zachód.
2. **Części wspólne** – oznaczają teren nieruchomości z pominięciem lokali Najemców oraz powierzchni przeznaczonych do wyłącznego użytku Wynajmującego.
3. **Dyrektor** – oznacza Dyrektora „EC1 Łódź – Miasto Kultury” w Łodzi lub działających z jego upoważnienia kierowników komórek organizacyjnych.
4. **Lokal** – oznacza przestrzeń na terenie obiektu EC1 Zachód, do korzystania z której uprawniony jest Najemca na podstawie umowy najmu.
5. **Najemca** – oznacza podmiot prawny, który jest stroną umowy zawartej z Wynajmującym i na mocy której otrzymuje, pod określonymi warunkami, czasową możliwość korzystania z wynajmowanego w obiekcie lokalu.
6. **Wynajmujący** – oznacza „EC1 Łódź – Miasto Kultury” w Łodzi - podmiot prawny, który jest użytkownikiem nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Targowej 1/3, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00115685/8 oraz nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Tuwima 46, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00115228/7, w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi.
7. **Substancja niebezpieczna** – oznacza substancję lub związek chemiczny, produkt, odpad, półprodukt, który ze względu na swoje właściwości może spowodować zagrożenie mienia, życia lub zdrowia ludzi a także skażenie środowiska.
8. **Umowa najmu** – oznacza akt prawny, na mocy którego określone są zasady korzystania z lokalu przez Najemcę. Przez Umowę najmu rozumie się również wszelkie załączniki do tej Umowy, w tym m.in. Załącznik Techniczny oraz Standard powierzchni najmu i wytyczne do projektowania, w których opisany jest stan techniczny lokalu.

§3 Prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest do zachowania wszelkich ograniczeń wynikających z postanowień Umowy najmu oraz przepisów prawa w szczególności zobowiązań wynikających z faktu, iż obiekt został wpisany do rejestru zabytków.

2. Na terenie obiektu niedozwolona jest działalność zagrażająca mieniu, życiu lub zdrowiu osób przebywających w obrębie obiektu.
3. Na terenie obiektu (wewnątrz budynków) niedozwolone jest palenie tytoniu i papierosów elektronicznych oraz używanie otwartego ognia.
4. Niedozwolone jest udostępnianie lokalu innym podmiotom, podnajmowanie, ani korzystanie z lokalu lub z jakiegokolwiek części lokalu wspólnie z innymi osobami (podmiotami) bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w Umowie najmu, w tym do udostępniania zwiedzającym obiekt powierzchni użytkowej lokalu, z wyłączeniem części przeznaczonych na cele administracyjne, socjalne i magazynowe oraz w przypadku lokali gastronomicznych dodatkowo pomieszczeń stanowiących kuchnie, chłodnie i mroźnie.
6. Najemca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu na inną działalność, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Z chwilą przekazania Najemcy lokalu, Najemca w pełni ponosi odpowiedzialność za wyposażenie znajdujące się wewnątrz lokalu. Wynajmujący nie zapewnia ochrony lokalu przekazanego Najemcy.
8. Najemca lokalu zobowiązany jest do wykonania dokumentacji na wszelkie instalacje, niezbędne do funkcjonowania lokalu zgodnie z Załącznikiem Technicznym i złożyć ją do akceptacji Wynajmującemu.
9. Najemca po akceptacji dokumentacji wykona wszelkie instalacje na własny koszt i we własnym zakresie zgodnie z wytycznymi zawartymi w Załączniku Technicznym.
10. Najemca zainstaluje liczniki poboru wody i energii elektrycznej za zgodą Wynajmującego, jeżeli takowe nie zostały już przez Wynajmującego zainstalowane.
11. Przez cały okres najmu Najemca zobowiązuje się do posiadania stosownych zezwoleń oraz koncesji, o ile są wymagane i niezbędne do prowadzenia działalności w lokalu.
12. Niedozwolone jest prowadzenie przez Najemcę na terenie obiektu działalności sprzecznej z prawem i porządkiem publicznym, organizowania lub zezwalania na manifestacje lub zgromadzenia o charakterze religijnym, politycznym lub związkowym. Jakiegokolwiek formy agitacji politycznej lub religijnej są zabronione.
13. Najemca nie może sprzedawać, ani umieszczać na terenie lokalu i obiektu materiałów, w celach reklamowych bądź innych, które w powszechnym odczuciu są uważane za nieprzyzwoite lub naruszające dobra osób trzecich. Na pisemne żądanie Wynajmującego, Najemca natychmiast usunie z terenu lokalu lub obiektu tego typu materiały.
14. Wynajmujący nie zezwala Najemcy na eksponowanie i przechowywanie towarów lub materiałów, a także urządzeń poza najmowanym lokalem, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
15. Najemca nie może podejmować w lokalu żadnych działań, które mogą naruszać dobre imię Wynajmującego, uniemożliwiać lub zakłócać prowadzenie statutowej działalności Wynajmującego lub być sprzeczne z zasadami korzystania z części wspólnych, a także zakłócać używanie pozostałych lokali na terenie obiektu, w tym spowodować, że zapachy z lokalu przenikną na teren obiektu. Najemca zapobiegnie także emisji hałasu w lokalu, który będzie zakłócał korzystanie lub w inny sposób przeszkadzał pozostałym Najemcom lub utrudniał prowadzenie statutowej działalności Wynajmującego. Uciążliwe dźwięki oraz inne odgłosy związane z pracą urządzeń Najemcy nie mogą docierać na teren części wspólnych, w tym nie mogą deregulować działalności pozostałych Najemców.

16. Najemca nie może dokonywać w lokalu, bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, jakichkolwiek zmian, adaptacji, remontów ani ulepszeń.
17. Wszelkie urządzenia dźwigowe oraz kompaktory powinny być używane w sposób zgodny z ich przeznaczeniem.
18. Najemca lokalu gastronomicznego zobowiązuje się spełniać wszystkie, wymagane właściwymi przepisami prawa, wymogi dotyczące jakości produktów przeznaczonych do konsumpcji, tym samym wycofać ze sprzedaży i usunąć z lokalu wszelkie towary, które nie spełniają wymagań określonych w przepisach prawa dotyczących jakości, także na polecenie Wynajmującego.
19. Najemca zobowiązuje się do przekazania informacji o zagrożeniach dla zdrowia i życia występujących przy pracach wykonywanych przez jego pracowników na terenie „EC1 Łódź-Miasto Kultury” w Łodzi, w tym o zasadach postępowania w przypadku awarii i innych sytuacji zagrażających zdrowiu i życiu, wg wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
20. Najemca nie będzie wnosił i nie będzie zezwalał na wnoszenie do lokalu lub do obiektu materiałów łatwopalnych (wszystkie użyte przez Najemcę materiały w procesie aranżacji wnętrza lokalu Najemcy muszą posiadać certyfikat trudnozapalności w stosowej klasie wymaganej przez Wynajmującego), substancji toksycznych, niebezpiecznych, materiałów wybuchowych, broni i amunicji.
21. Wynajmujący ma prawo na terenie obiektu tworzyć nowe lokale o określonych przez Wynajmującego funkcjach i przeznaczeniu.
22. Najemca na własny koszt zastosuje się do wszelkich wymogów, nakładanych przez władze gminne, państwowe lub inne, obowiązujących obecnie lub w przyszłości w stosunku do lokali użytkowych.

§4 Aranżacja i wyposażenie lokalu

1. Najemca zobowiązany jest do zachowania spójności aranżacji lokalu, zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz lokalu, z projektem przedstawionym i zaakceptowanym przez Wynajmującego.
2. Zainstalowanie lub demontaż przez Najemcę jakiegokolwiek urządzenia lub sprzętu w lokalu wymaga zawsze uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Jeżeli Najemca nie dostosuje standardu wystroju lokalu do ogólnej estetyki obiektu ustalonej przez Wynajmującego, Wynajmujący, po uprzednim wezwaniu Najemcy do zmiany wystroju, może nałożyć karę na Najemcę lub rozwiązać Umowę najmu.
4. Aby nie ograniczać i nie zakłócać działalności innych Najemców, Najemca zobowiązany jest do wykorzystania wszelkich dostępnych środków technicznych celem wyeliminowania niedogodności związanych z działaniem urządzeń zainstalowanych przez Najemcę.
5. Nie dopuszcza się instalowania w lokalach urządzeń lub elementów aranżacji o masie przekraczającej dopuszczalne obciążenia konstrukcji ścian, stropów, schodów lub jakichkolwiek innych konstrukcji obiektu. Wszelka interwencja Wynajmującego mająca na celu przywrócenie lokalu do stanu zgodnego z powyżej opisanym nastąpi na koszt Najemcy. Koszt prac zostanie powiększony o marżę Wynajmującego.
6. Stosowanie indywidualnych gazowych urządzeń grzewczych oraz gazów w butlach jest zabronione.
7. Najemca nie może zainstalować, bez pisemnej zgody Wynajmującego, żadnych odbiorników radiowych oraz telewizyjnych. Instalowanie jakichkolwiek anten, na dachu oraz na elewacjach obiektu lub wewnątrz obiektu/ lokalu jest zabronione.
8. Najemca nie może instalować oraz używać, bez pisemnej zgody Wynajmującego, jakichkolwiek urządzeń emitujących dźwięk.

9. Nie dopuszcza się stosowania reklam lub nośników reklamowych naruszających dobre imię Wynajmującego, jaki i pozostałych Najemców.
10. Jeżeli Umowa najmu nie definiuje inaczej, Najemca zobowiązany jest do uzyskania stosownej zgody na montaż znaku reklamowego, logotypu.
11. Zmiana szyldu, montaż nowego szyldu lub montaż innych znaków reklamowych niż uzgodnione w projekcie aranżacji, wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego.

§5 Stan sanitarno-porządkowy i techniczny lokalu

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu i wszystkich powierzchni dodatkowych w należytym porządku i w dobrym stanie technicznym. Prace porządkowe powinny odbywać się poza godzinami funkcjonowania obiektu. W wyjątkowych przypadkach, po uzyskaniu zgody Wynajmującego, Najemca może prowadzić prace, nie mniej zobowiązuje się do ich wykonania w sposób jak najmniej uciążliwy dla pozostałych Najemców i osób zwiedzających obiekt.
2. Jeżeli lokal pozostaje w złym stanie sanitarno-porządkowym, Wynajmujący, po uprzednim wezwaniu Najemcy, może nałożyć karę na Najemcę lub uporządkować lokal na koszt Najemcy. Koszty wynikające z prac Wynajmującego zostaną powiększone o marżę, która stanowi potrójny iloczyn kosztów wykonawcy Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia obsługi sprzątającej stoliki, w szczególności jeśli znajdują się one na częściach wspólnych.
4. Najemcy prowadzący działalność gastronomiczną zobowiązani są do stosowania infrastruktury zapobiegającej rozprzestrzenianiu i występowaniu gryzoni oraz insektów oraz przeprowadzania, jeżeli zaistnieje taka potrzeba, deratyzacji lub dezynsekcji lokalu na własny koszt.
5. Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowę na wywóz śmieci, przed rozpoczęciem działalności w lokalu. Najemca będzie pozbywał się wszystkich śmieci i odpadów wytworzonych lub zebranych w lokalu na zakończenie dnia (lub częściej, jeśli zażąda tego Wynajmujący). Najemca będzie wyrzucał śmieci i wszelkie inne odpady do własnych pojemników, których umiejscowienie wskaże Wynajmujący. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia, na własny koszt, wywozu odpadów z odpowiednią częstotliwością, tak aby nie dopuszczać do przepełnienia pojemników
6. W przypadku kiedy stan techniczny elementów aranżacji lokalu lub instalacji i urządzeń zainstalowanych przez Najemcę będzie negatywnie wpływał na wygląd obiektu lub stan techniczny urządzeń będzie zagrażał funkcjonowaniu i bezpieczeństwu obiektu oraz osób w nim przebywających lub urządzenia będą niesprawne, Wynajmujący ma prawo zamknięcia lokalu z winy Najemcy bez możliwości dochodzenia odszkodowania przez Najemcę z tego tytułu.
7. Najemca zobowiązany jest do utrzymania w lokalu identycznej temperatury jak temperatura panująca wewnątrz obiektu w strefie lokalu Najemcy.
8. Nie dopuszcza się żadnych zmian w instalacjach grzewczych i chłodzących skutkujących zachwianiem temperatury, jak i zachwianiem wymiany powietrza.
9. Wszelkie instalacje wykonane przez Najemcę powinny być konserwowane zgodnie z przepisami oraz wymogami producentów. Przeglądy i konserwacje instalacji Najemca wykonuje na własny koszt (dotyczy instalacji wykonanych przez Najemcę). Najemca zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu pozytywnego protokołu z przeglądu instalacji w odpowiednim terminie jednak nie później niż w terminie wymaganym: przepisami prawa, wytycznymi producenta, wytycznymi Wynajmującego przekazanymi na piśmie Najemcy. W przypadku nie wykonania przeglądu technicznego instalacji przez Najemcę, Wynajmujący może zamknąć lokal bez prawa odszkodowania z tego tytułu dla Najemcy lub wykonać konserwację i przegląd na koszt Najemcy, bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia, powiększając koszty wykonania przeglądu

- o marżę Wynajmującego nie mniejszą niż 30% wartości przeglądu. Najemca zobowiązuje się utrzymywać lokal w należytym stanie, umożliwiającym jego prawidłową eksploatację oraz dokonywać drobnych (w rozumieniu Kodeksu cywilnego) napraw na własny koszt.
10. Najemca zobowiązany do zgłaszania wszelkich napraw, zgodnie z wytycznymi zawartymi w Załączniku Technicznym, stanowiącym załącznik do Umowy najmu.

§6 Ubezpieczenia

1. W przypadku gdy Umowa najmu nie stanowi inaczej, Najemca zobowiązany jest przez cały czas trwania Umowy najmu posiadać stosowne ubezpieczenia OC oraz od wszelkich możliwych szkód i ryzyk budowlanych w trakcie prowadzenia prac aranżacyjnych, remontowych lub budowlanych w lokalu i częściach do niego przyległych. Ubezpieczenia powinny zostać zawarte z renomowanymi zakładami ubezpieczeń z uwzględnieniem fransyz redukcyjnych i włączeń.
2. Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu na pierwsze wezwanie kopie polis ubezpieczeniowych wraz z potwierdzeniem uiszczenia składek (dowody wpłaty). Wynajmujący może zażądać zamknięcia lokalu z winy Najemcy w przypadku braku aktualnych polis ubezpieczeniowych lub dowodów wpłat.

§7 Środki płatności, wyprzedaże

1. Najemcy zobowiązani są do przyjmowania wszelkich typowych sposobów płatności za towary, w tym karty płatnicze bez żadnych ograniczeń. Stosowanie ograniczeń stanowi naruszenie niniejszego regulaminu.
2. Najemcy powinni stosować się do strategii marketingowej Wynajmującego, z tego tytułu wszelkie wyprzedaże jak i promocje, w tym upływnianie zapasów magazynowych a także sprzedaż licytacyjna i internetowa możliwe są po uzyskaniu pisemnej terminowej zgody Wynajmującego.
3. Wszelkie powyżej wymienione działania Najemcy powinny być zgodne z przepisami prawa.

§8 Rozpoczęcie i zakończenie działalności

1. Jeśli Umowa najmu nie przewiduje inaczej, rozpoczęcie działalności w lokalu oraz opuszczenie lokalu przez Najemcę możliwe jest wyłącznie w dniu i o godzinie określonej przez Wynajmującego. Przedmiotowe terminy należy uzgodnić z Wynajmującym przynajmniej z czternastodniowym wyprzedzeniem, o ile postanowienia Umowy najmu nie precyzują inaczej.
2. Wynajmujący określi termin, w tym godzinę przekazania lub zwrotu lokalu w porach pozwalających na zminimalizowanie wynikających z tego tytułu uciążliwości dla innych Najemców i osób zwiedzających obiekt.

§9 Używanie znaków towarowych Wynajmującego

1. Żadne z postanowień Umowy najmu jak i niniejszego załącznika nie będzie interpretowane jako uprawnienie Najemcy do dowolnego używania znaków towarowych Wynajmującego.
2. Jeżeli Najemca uzyska od Wynajmującego zgodę na posługiwanie się logotypem Wynajmującego, zobowiązuje się on umieszczać logotyp na wszystkich ogłoszeniach, łącznie z reklamą, we właściwej i zgodniej z wytycznymi Wynajmującego formie graficznej i słownej. Użycie logotypu Wynajmującego w formie graficznej niezgodnej z aktualnie obowiązującą, narusza postanowienia niniejszego regulaminu oraz nakłada na Najemcę obowiązek natychmiastowego wycofania

błędnych elementów marketingowych i reklamowych w tym obowiązek zastąpienia ich właściwymi.

§10 Dni i godziny otwarcia

1. Lokale handlowe i gastronomiczne oraz pozostałe pomieszczenia pozostają czynne dwanaście miesięcy w roku, przez siedem dni w tygodniu chyba, że Wynajmujący zadecyduje inaczej.
2. Obowiązujące godziny otwarcia obiektu dla klientów wyznacza Wynajmujący.
3. Lokale usytuowane wewnątrz obiektu, czyli takie które nie posiadają wejścia do lokalu bezpośrednio z zewnątrz, są czynne w godzinach otwarcia obiektu EC1 Zachód, czyli od wtorku do niedzieli w godz. 09:00-19:00, równocześnie Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany godzin funkcjonowania obiektu. Lokale posiadające wejście do lokalu z zewnątrz – godziny otwarcia do ustalenia z Wynajmującym.
4. Wynajmujący będzie informował Najemcę o wydarzeniach kulturalnych organizowanych przez Wynajmującego z co najmniej 5 dniowym wyprzedzeniem. Wydarzenia te mogą wpłynąć na wydłużenie godzin otwarcia obiektu dla osób uczestniczących w wydarzeniu.
5. Najemcy zobowiązani są do przestrzegania ustalonych przez Wynajmującego godzin otwarcia obiektu, nie dopuszcza się poza ustalonymi odrębnymi postanowieniami w Umowie najmu żadnych odstępstw w powyższej kwestii.
6. Personel Najemcy może wejść na teren obiektu odpowiednio wcześniej celem przygotowania lokalu do otwarcia. Osoby nie będące na liście osób uprawnionych do wstępu na teren obiektu, mogą nie zostać wpuszczone na teren obiektu.
7. W godzinach funkcjonowania obiektu lokale powinny funkcjonować bez zakłóceń w szczególności instalacje takie jak wentylacja, klimatyzacja oraz elektryczne powinny pozostać sprawne i działać prawidłowo.

§11 Bezpieczeństwo obiektu

1. Ze względu na zasady bezpieczeństwa wszelkie ewentualne prace wykonywane przez Najemców, budowlane lub remontowe a także zmiany aranżacji wnętrza mogą odbywać się na podstawie projektów uzgodnionych uprzednio z Wynajmującym i - jeśli jest to wymagane - konserwatorem zabytków. Projekty powinny być wykonane przez osoby posiadające uprawnienia do projektowania w odpowiednich branżach, podpisane i spięte w sposób uniemożliwiający ich dekompletację. Do projektu należy dołączyć oświadczenia projektantów wraz z przynależnością do izb oraz oświadczenia osób pełniących samodzielne funkcje w budownictwie wraz z kopiami uprawnień i dokumentami stwierdzającymi przynależność do izby, oraz ważną składkę OC.
2. Najemca ma obowiązek dostarczyć Wynajmującemu listę osób, które powinny mieć wstęp na teren obiektu w związku z wykonywaniem przez Najemcę Umowy najmu. W razie jakichkolwiek zmian tych osób Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu nową listę.
3. Najemca, na czas trwania Umowy najmu, otrzyma identyfikatory karty dostępu, umożliwiające poruszanie się po obiekcie w ściśle określonych miejscach.
4. Najemca ma obowiązek uzgodnienia z Wynajmującym każdych indywidualnych działań marketingowych Najemcy powodujących lub mogących spowodować znaczne zainteresowanie konkretnym lokalem przez osoby zwiedzające obiekt lub klientów lokalu. Powyższe dotyczy również wyprzedaży, loterii, konkursów, warsztatów, konferencji, sympozjów, imprez a także koncertów.

5. Obowiązek uzyskania zgody Wynajmującego na akcje opisane w powyższym punkcie ma za zadanie zastosowanie odpowiednich środków prewencyjnych w celu uniknięcia niepożądanego i niekontrolowanego napływu klientów do lokalu w krótkim okresie czasu uniemożliwiającego zagwarantowanie bezpieczeństwa osobom przebywającym na terenie obiektu.
6. Nie dopuszcza się i zakazuje jakiegokolwiek ingerencji Najemcy w instalacje przeciwpożarowe obiektu. Zakazuje się nieuzasadnionego użycia urządzeń przeciwpożarowych przez Najemcę. Najemca ma obowiązek niezwłocznego dokonania naprawy urządzeń przeciwpożarowych za które ponosi odpowiedzialność. Naprawy te dokonywane są na koszt Najemcy. Naprawy może dokonać osoba, firma posiadająca stosowne kwalifikacje i uprawnienia. Wynajmujący może wskazać konkretną firmę do naprawy w/w urządzeń, wykonującą konserwację na obiekcie.
7. Wyjścia bezpieczeństwa oraz wyjścia ewakuacyjne nie powinny być zastawiane przez towary i urządzenia Najemców.
8. Dostęp do tablic rozdzielczych i tablic elektrycznych nie może być utrudniony, nie dopuszcza się składowania i przechowywania żadnych towarów oraz opakowań na drogach oraz w pobliżu tablic. Nad każdą tablicą powinna zostać zainstalowana oprawa awaryjna powalająca w czasie zaniku napięcia na prowadzenie prac lub niezbędnych pomiarów z zachowaniem zasad BHP.
9. Najemca ma obowiązek dostarczenia Wynajmującemu kompletu pomiarów instalacji elektrycznej wraz z jednoznacznymi wnioskami. Pomiary mogą zostać wykonane przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje i uprawnienia. W przypadku braku pomiarów Wynajmujący dokona odpowiednich badań instalacji elektrycznej Najemcy, koszty badań, opinii ponosi Najemca. Koszty Wynajmującego zostaną powiększone o marżę Wynajmującego, która stanowi potrójny iloczyn kosztów wykonawcy Wynajmującego.
10. Najemca zobowiązuje się w sytuacjach awaryjnych (np. pożar w lokalu, przecieki z instalacji) udostępnić lokal Wynajmującemu lub odpowiednim służbom technicznym.
11. Najemca ma obowiązek zawiadomienia Wynajmującego o wiadomych mu uszkodzeniach urządzeń przeciwpożarowych lub oświetlenia w szczególności ewakuacyjnego i awaryjnego.
12. Najemca, ze względów bezpieczeństwa i ochrony p.poż zobowiązany jest złożyć w biurze Wynajmującego, dodatkowy komplet kluczy pozwalający na wejście do lokalu. Wynajmujący zobowiązuje się przechowywać klucze w sposób uniemożliwiający ich użycie przez osoby niepowołane.
13. Klucze zostaną użyte przez Wynajmującego tylko w przypadku uzasadnionego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi przebywających na terenie obiektu. O każdym użyciu kluczy Wynajmujący zobowiązuje się na piśmie poinformować Najemcę. W przypadku kiedy klucze do lokalu Najemcy nie zostaną zdeponowane w biurze Wynajmującego, Wynajmujący może zlecić pracownikom ochrony, w razie wystąpienia zagrożenia o którym mowa powyżej, otwarcie drzwi lokalu metodą inwazyjną.

§12 Dostawy i zaopatrzenie

1. Dostawa towarów do lokalu Najemcy może odbywać się jedynie w miejscach i godzinach określonych przez Wynajmującego.
2. Transport towarów na powierzchniach części wspólnych może odbywać się poza godzinami funkcjonowania obiektu, o ile Wynajmujący nie postanowi inaczej.
3. Wynajmujący z zastrzeżeniem §8 ust. 1 i 2 może na uzasadniony wniosek Najemcy wskazać inne miejsce rozładunku uwzględniając specyficzną działalność Najemcy.

4. Najemca zobowiązany jest przed rozpoczęciem dostawy, należyście zabezpieczyć przed uszkodzeniem elementy budynku i wyposażenia, na drogach dostaw towarów do lokalu.
5. Najemca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody wynikłe podczas rozładunku towaru i niewłaściwie prowadzonej dostawy. Najemca odpowiada również za szkody wyrządzone przez swojego dostawcę. Najemca ma obowiązek naprawy powyższych szkód na własny koszt, przez firmy wskazane lub zaakceptowane przez Wynajmującego.
6. Drogi dostaw po zakończeniu prac Najemcy muszą zostać uprzątnięte przez Najemcę prowadzącego dostawę towaru. Nie uprzątniecie drogi dostaw powoduje nałożenie na Najemcę jednorazowej kary umownej w wysokości 1000 PLN.
7. Rozładunek towaru nie może utrudniać funkcjonowania obiektu.
8. Wynajmujący udostępni Najemcy identyfikatory karty dostępu do pomieszczeń i wind, którymi odbywa się dostawa towarów lub wywóz odpadów.
9. Na terenie kompleksu EC1 pojazdy mogą przebywać tylko na czas rozładunku towarów i dostaw.

§13 Części wspólne

1. Zabrania się używania bez uprzedniej zgody Wynajmującego, nawet czasowo, powierzchni na częściach wspólnych do celów własnej działalności Najemcy.
2. Wynajmujący ma prawo zdeponować wszelkie przedmioty pozostawione przez Najemcę na częściach wspólnych i złożyć je do depozytu na koszt Najemcy.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez Najemcę na częściach wspólnych.
4. Wynajmujący zapewni porządek i utrzymanie części wspólnych poprzez wynajęcie firmy sprzątającej, nie mniej każdy Najemca zobowiązany jest do zachowania czystości na terenie powierzchni wspólnych.

§14 Parkingi

1. Wynajmujący dysponuje miejscami parkingowymi, z których mogą korzystać osoby zwiedzające obiekt, klienci, Najemcy oraz pracownicy instytucji „EC1 Łódź – Miasto Kultury” w Łodzi.
2. Jakąkolwiek działalność na terenie parkingu można prowadzić tylko po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Wynajmującego.

§15 Opłaty serwisowe, niezbędne roboty i naprawy, konserwacje

1. Koszty opłat serwisowych
 - 1) Jeżeli Umowa nie przewiduje inaczej Najemcy zobowiązują się ponosić wszelkie koszty napraw serwisowych niezbędnych do utrzymania lokalu oraz obiektu w należytym stanie. Obowiązek ten powstaje także wtedy, gdy niezbędna jest naprawa instalacji wspólnej przechodzącej przez lokal Najemcy. Najemca zobowiązuje się zapewnić dostęp celem przeprowadzenia naprawy lub serwisu. W przypadku odmowy zapewnienia dostępu Wynajmujący wykona przedmiotowe roboty na koszt Najemcy po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Najemcy o tym fakcie.
 - 2) Do listy opłat serwisowych i eksploatacyjnych zalicza się opłaty za:
 - a. Zarządzanie obiektem.
 - b. Naprawy remontowe części wspólnych i pozostałych części obiektu.
 - c. Ochronę i recepcję obiektu.

- d. Zarządzanie parkingami obiektu.
- e. Sprzątanie, odladzanie, odśnieżanie części wspólnych.
- f. Usuwanie odpadów stałych i odprowadzanie ścieków z powierzchni wspólnych.
- g. Płatności związane z konserwacją instalacji przeciwpożarowych na terenie obiektu z wyłączeniem instalacji wykonanych przez Najemców.
- h. Ubezpieczenie obiektu i pozostałych powierzchni wspólnych.
- i. Dezynsekcję i deratyzację obiektu.
- j. Prace ogrodnicze.
- k. Koszty zużycia energii elektrycznej na częściach wspólnych w tym pobór energii elektrycznej przez urządzenia zasilające lokale Najemców oraz części wspólne.
- l. Koszty zużycia energii niezbędnej do ogrzewania części wspólnych w tym pobór energii cieplnej przez urządzenia niezbędne do funkcjonowania lokali Najemców.
- m. Zużycie wody na częściach wspólnych w tym pobór wody przez urządzenia obsługujące wszelkie pozostałe instalacje służące częściom wspólnym oraz urządzeniom obsługującym pomieszczenia Najemców.
- n. Koszty produkcji chłodu na częściach wspólnych oraz do lokali Najemców, o ile Wynajmujący dostarcza chłód do lokali.
- o. Koszty utrzymania obiektu w tym części wspólnych wynikające z ustawy Prawo Budowlane i innych aktów prawnych.
- p. Koszty ulepszeń i zmian wprowadzonych do obiektu i części wspólnych.
- q. Podatki roczne na użytkowanie wieczyste.
- r. Podatki od nieruchomości.

2. Niezbędne roboty i naprawy

- 1) Wszystkie prace związane z remontem powierzchni najmu lub ich adaptacją wykonywane są przez Najemcę i na jego koszt, chyba, że postanowienia Umowy najmu definiują te zadania inaczej. Najemcy z tego tytułu nie przysługują żadne roszczenia po zakończeniu najmu, w szczególności Najemca nie jest uprawniony do żądania zwrotu kosztów ww. prac.
- 2) Przed rozpoczęciem prac remontowych i adaptacyjnych konieczne jest dostarczenie kompletnej dokumentacji projektowej dotyczącej prac, wykonanej przez uprawnionego projektanta branżowego, sprawdzonej przez osoby posiadające stosowne uprawnienia wraz w ich uprawnieniami i potwierdzonymi za zgodność z oryginałem wpisami do izby architektów. Dokumentacja powinna posiadać pieczęcie rzeczoznawców branżowych SANEPID, PPOŻ oraz BHP. Warunkiem uzyskania zgody na prowadzenie prac remontowych jest przekazanie przedmiotowej dokumentacji Zarządzającemu obiektem lub osobie przez niego wskazanej. Wynajmujący zastrzega sobie prawo nie przyjęcia dokumentacji w przypadku gdy nie jest ona kompletna. Odesłanie dokumentacji Najemcy równoznaczne jest z wstrzymaniem prac remontowych do czasu dostarczenia pełnej zgodnej z wytycznymi Wynajmującego dokumentacji projektowej. Dokumentacja powinna zostać wykonana przez projektantów posiadających polskie uprawnienia.
- 3) Jeżeli Umowa najmu nie mówi inaczej strony uzgodnią harmonogram prac. Najemca zobowiązuje się do realizacji prac wg uzgodnionego harmonogramu.
- 4) Najemca dostarczy wskazanemu przez Wynajmującego koordynatorowi prac dane osobowe wszystkich firm wykonujących prace remontowe wraz z danymi kierownika robót (adres, uprawnienia, telefon). Kierownik robót przejmując obowiązki odpowiada za zgodność i poprawne wykonanie prac remontowych.
- 5) Otwarcie lokalu możliwe jest po udzieleniu przez Wynajmującego zgody. Zgoda na otwarcie lokalu będzie wydana po uzyskaniu przez Najemcę pozytywnych protokołów sprawdzeń lokalu przez odpowiednie służby kontroli oraz podpisaniu protokołu: „gotowości lokalu do otwarcia” pomiędzy Najemcą a Wynajmującym.

- 6) Czas prowadzenia prac remontowych powinien być uzgodniony z Wynajmującym. Wynajmujący nie wyraża zgody na wyklejanie witryn informacjami o terminie zakończenia prac remontowych w innej niż uzgodnionej wcześniej pomiędzy stronami formie. Witryny powinny pozostać zastonięte trwale i nieprzeziernie na czas wykonywania prac. W przypadku braku witryny należy postawić tymczasową ściankę osłonową, wyszpachlowaną i pomalowaną.
- 7) Prace powinny być prowadzone zgodnie z zasadami BHP z uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych obowiązujących na terenie obiektu.
- 8) Wynajmujący zastrzega sobie prawo natychmiastowego przerwania prac Najemcy w przypadku łamania zasad BHP oraz ustaleń zawartych pomiędzy stronami dotyczących sposobu prowadzenia prac oraz zasad przekazania zobowiązań kontraktowych.
- 9) Najemca zobowiązany jest w trakcie trwania remontu przedstawić wszelkie stosowne protokoły sprawdzeń i prób instalacji podpisane przez wskazanego przez Zarządzającego obiektem Inspektora Nadzoru – brak tych dokumentów uniemożliwi otwarcie lokalu w uzgodnionym przez strony harmonogramie. Wynajmujący może zastosować wszelkie sankcje wynikające z postanowień Umowy najmu w przypadku, kiedy Najemca nie stosuje się do uzgodnionego harmonogramu prac i opóźnia otwarcie lokalu dla Klientów z własnej winy.
- 10) Po zakończeniu prac remontowych, prace te podlegają obowiązkowemu odbiorowi, który zostanie przeprowadzony przez służby techniczne Wynajmującego.
- 11) Najemca ma obowiązek udostępnić lokal Wynajmującemu celem wykonania inwentaryzacji lub oględzin elementów budynku, oraz osobom lub firmom przeprowadzającym prace naprawcze na zlecenie Wynajmującego, w razie potrzeby Najemca jest zobowiązany do umożliwienia postawienia rusztowań.
- 12) Najemca zobowiązany jest umożliwić personelowi technicznemu Wynajmującego lub osobom wskazanym przez Wynajmującego dostęp do lokalu celem sprawdzenia należytego funkcjonowania instalacji w lokalu lub sprawdzenia odczytu układów pomiarowych.

§16 Personel najemcy

1. Najemca zobowiązany zatrudnić odpowiednią ilość wykwalifikowanych pracowników celem zapewnienia właściwej obsługi klientów.
2. Personel Najemcy powinien reprezentować Najemcę spełniając wszelkie przyjęte wymogi uczciwości oraz należytego zachowania.
3. Personel Najemcy powinien być zatrudniony zgodnie z przepisami prawa i posiadać odpowiednie badania.
4. Nie dopuszcza się możliwości wykonywania pracy przez osoby chore, w szczególności na choroby zakaźne.

§17 Kary

1. Oprócz kar jakie przewidziane są w Umowie najmu zawartej z Najemcą, w przypadku stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszego regulaminu wewnętrznego obiektu na Najemcę zostanie nałożona kara umowna w wysokości stanowiącej równowartość kwoty 1000 PLN za każde jednostkowe naruszenie, chyba że za takie naruszenie zostanie naliczona kara wynikająca wprost z zapisów Umowy najmu.
2. Stwierdzenie naruszenia niniejszego regulaminu należy do kompetencji Wynajmującego.

3. Jeżeli na skutek naruszenia niniejszego regulaminu Wynajmujący poniesie szkodę, będzie on uprawniony do dochodzenia od Najemcy odszkodowania uzupełniającego do pełnej wysokości poniesionej szkody.

Błażej Moder

Dyrektor



