

**Zarządzenie nr 54/2016
z dnia 11 sierpnia 2016 roku
Dyrektora „EC1 Łódź – Miasto Kultury” w Łodzi**

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

Na podstawie § 8 ust. 1 i 3 oraz § 7 ust. 1 pkt 4 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 Wschód dla długoterminowych najemców lokali komercyjnych**, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego Zarządzenia

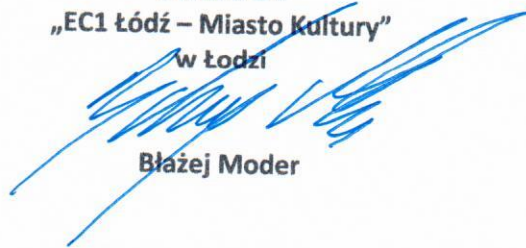
§ 2

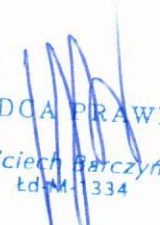
Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam kierownikowi komórki organizacyjnych właściwej do spraw zadań komercyjnych w „EC1 Łódź-Miasto Kultury” w Łodzi.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**DYREKTOR
„EC1 Łódź – Miasto Kultury”
w Łodzi**


Błażej Moder


RADCA PRAWNY

Wojciech Barczyński
Łódź 1334


Mateusz Janecki
Kierownik Działu Zadań
Komercyjnych i Wydarzeń

REGULAMIN WEWNĘTRZNY OBIEKTU EC1 WSCHÓD DLA DŁUGOTERMINOWYCH NAJEMCÓW LOKALI KOMERCYJNYCH

§1 Postanowienia ogólne

1. Niniejszy dokument określa normy funkcjonowania obiektu EC1 Wschód 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.

§2 Definicje

1. **Obiekt** – oznacza wszelkie budynki znajdujące się na terenie EC 1 Wschód.
2. **Części Wspólne** – oznaczają teren nieruchomości z pominięciem lokali Najemców oraz powierzchni będących w dyspozycji „EC1 Łódź – Miasto Kultury” w Łodzi.
3. **Dyrekcja obiektu** – oznacza Dyrektora lub kierowników wyznaczonych przez Wynajmującego
4. **Lokal** – oznacza przestrzeń na terenie obiektu EC1 Wschód, 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 określonego lokalu w obiekcie.
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 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 również Załącznik Techniczny do umowy najmu opisujący stan techniczny lokalu.

§3 Prawa i obowiązki najemców

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 budynku niedozwolone jest palenie tytoniu o ile postanowienia umów najmu nie definiują powyższych kwestii inaczej oraz używanie otwartego ognia.
4. Najemca nie będzie przelewał praw, podnajmował, ani korzystał z lokalu lub z jakiegokolwiek części lokalu wspólnie z innymi osobami (podmiotem) bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do korzystania z lokalu w sposób najbardziej odpowiedni do rodzaju prowadzonej działalności w tym do udostępnienia klientom obiektu powierzchni użytkowej lokalu z wyłączeniem części przeznaczonych na cele administracyjne, socjalne i magazynowe oraz w przypadku lokali gastronomicznych dodatkowo pomieszczenia stanowiące kuchnie, chłodnie i mroźnie.
6. Przez cały okres najmu Najemca zobowiązuje się do posiadania stosownych zezwoleń oraz koncesji o ile są wymagane i niezbędne do prowadzenia działalności w lokalu.

7. 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.
8. Najemca nie może ani sprzedawać, ani umieszczać w celach reklamowych bądź innych materiałów, które w powszechnym odczuciu są uważane za nieprzyzwoite lub naruszające dobra osób trzecich. Na pisemne żądanie Wynajmującego, Najemca natychmiast usunie z terenu Obiektu tego typu materiały.
9. Wynajmujący nie zezwala Najemcy na eksponowanie i przechowywanie towarów lub materiałów, a także urządzeń poza zajmowanym Lokalem, bez uzyskania pisemnej zgody Zarządzającego Obiektem.
10. Najemca nie może podejmować w Lokalu żadnych działań, które mogą być sprzeczne z zasadami korzystania z Części wspólnych lub zakłócać używania pozostałych lokali na terenie Obiektu, w tym spowodować, aby zapachy z lokali przenikały na teren Obiektu. Wynajmujący zdaje sobie sprawę, iż z uwagi na naturę korzystania przez Najemcę z lokali pewne zapachy będą wydostawały się z lokali ze względu na/i z powodu przygotowywania oraz sprzedaży produktów Najemcy. W związku z tym w szczególności w przypadku lokali gastronomicznych Wynajmujący zgadza się na takie zapachy, o ile nie przekraczają poziomu uznawanego za intensywny. Wynajmujący jest wyłącznie uprawniony do decydowania, co stanowi zapach za intensywny, a Najemca, na pisemne żądanie Wynajmującego dostarczone któremukolwiek z pracowników Najemcy w Lokalu, zapewni właściwe środki w celu ograniczenia lub w inny sposób przywrócenia normalnego przyjemnego poziomu zapachu. Najemca zapobiegnie także emisji hałasu w Lokalu, który będzie zakłócał korzystanie lub w inny sposób przeszkadzał innym Najemcom. Dźwięki oraz inne odgłosy związane z pracą urządzeń Najemcy nie mogą docierać na teren Części wspólnych w tym nie mogą deregulować działalności pozostałych Najemców.
11. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie dokona w Pomieszczeniach jakiegokolwiek zmian, adaptacji, remontów ani ulepszeń.
12. Wszelkie urządzenia dźwigowe oraz kompaktory powinny być używane w sposób zgodny z ich przeznaczeniem.
13. Najemca lokali gastronomicznych 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 i w zakresie określonym przez Wynajmującego.
14. Najemca nie będzie wnosił i nie będzie zezwalał na wnoszenie do Lokalu lub do Obiektu materiałów łatwopalnych (wszystkie użyte przez Najemcę materiały w procesach aranżacji wnętrz Lokalu Najemcy muszą posiadać certyfikat trudno zapalności w stosowej klasie wymaganej przez Wynajmującego) Substancji niebezpiecznych, toksycznych, materiałów wybuchowych, broni i amunicji.
15. Wynajmujący ma prawo na terenie Obiektu tworzyć nowe lokale o określonych przez Wynajmującego funkcjach.
16. Najemca na własny koszt zastosuje się do wszelkich wymogów nakładanych przez władze gminne, państwowe, inne obowiązujących obecnie lub w przyszłości w stosunku do lokali.

§4 Wyposażenie lokali, aranżacja wnętrz, sprzątanie lokali, stan techniczny, ogrzewanie i chłodzenie, instalacje, ubezpieczenia, środki płatności, wyprzedaże, rozpoczęcie działalności

1. Wyposażenie lokali, aranżacja wnętrz.
 - 1) Najemca zobowiązany jest do zachowania spójności aranżacji Lokalu, zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz Lokalu, z projektem przedstawionym i zaakceptowanym przez Wynajmującego. W szczególności Najemca nie ma prawa zmiany funkcji Lokalu.
 - 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 lub nałożeniu kary na Najemcę, może dokonać niezbędnych zmian w wystroju lub dekoracji Lokalu na koszt Najemcy bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia.
- 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 nowych 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 gazu w butlach jest zabronione.
- 7) Bez uprzedniej zgody Wynajmującego Najemca nie może zainstalować żadnych odbiorników radiowych oraz telewizyjnych. Instalowanie jakichkolwiek anten, na dachu oraz na elewacjach Obiektu lub w pomieszczeniach i Lokalu jest zabronione.
- 8) Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, instalowanie oraz używanie jakichkolwiek urządzeń emitujących dźwięk jest zabronione.
- 9) Zmiana szyldów lub montaż nowych lub innych znaków reklamowych niż uzgodnione w projekcie aranżacji, wymaga każdorazowo pisemnej zgody Dyrekcji Obiektu.

2. Sprzątanie lokali.

- 1) Najemca zobowiązany jest do utrzymania Lokalu i wszystkich pomieszczeń dodatkowych w należyтым porządku i w dobrym stanie technicznym. Prace porządkowe powinny odbywać się poza godzinami funkcjonowania Obiektu. W wyjątkowych wypadkach po uzyskaniu zgody Wynajmującego Najemca może prowadzić prace nie mniej zobowiązuje się do ich wykonania w sposób jak najmniej uciążliwy dla pozostałych Najemców i klientów Obiektu.
- 2) W każdej sytuacji, jeśli Lokal pozostaje w innym stanie, niż opisany powyżej Wynajmujący może na koszt Najemcy uporządkować Lokal. Koszty wynikające z prac Wynajmującego zostaną powiększone o marżę Wynajmującego, która stanowi potrójny iloczyn kosztów wykonawcy Wynajmującego.
- 3) Najemca zobowiązany jest do zapewnienia obsługi sprzątającej stoliki, w szczególności, jeśli znajdują się one na powierzchniach wspólnych
- 4) Najemcy prowadzący działalność gastronomiczną zobowiązani są do stosowania infrastruktury zapobiegającej rozprzestrzenianiu i występowaniu gryzoni oraz insektów.
- 5) Najemca jest zobowiązany do segregacji odpadów.
- 6) Najemcy zobowiązani są pozbywać się wszystkich śmieci i odpadów wytworzonych lub zebranych w Lokalu zgodnie z poleceniami Wynajmującego oraz na zakończenie dnia (jak też częściej, jeśli zażąda tego Wynajmujący). Najemcy zobowiązani są pozbywać się śmieci i odpadków do pomieszczenia przeznaczonego do ich składowania, będącego we władaniu Najemcy. Najemcy zobowiązani są do zapewnienia wywozu odpadów z tych pomieszczeń na własny koszt.

3. Stan techniczny.

W przypadku, kiedy stan techniczny elementów aranżacji wnętrza 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.

4. Ogrzewanie i chłodzenie, pozostałe instalacje.
 - 1) Najemca zobowiązany jest do utrzymania w Lokalu identycznej temperatury jak temperatura panująca wewnątrz Obiektu w strefie Lokalu Najemcy.
 - 2) Nie dopuszcza się żadnych zmian w instalacjach grzewczych i chłodzących skutkujących zachwianiem temperatury jak i zachwianiem wymiany powietrza.
 - 3) 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 niewykonania przeglądu technicznego instalacji przez Najemcę, Wynajmujący może zamknąć Lokal bez prawa odszkodowania z tego powodu 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.
5. Ubezpieczenia.
 - 1) W przypadku, gdy Umowa najmu nie stanowi inaczej, Najemca zobowiązany jest przez cały okres uprawnień do korzystania z Lokalu 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 franszyz redukcyjnych i włączeń.
 - 2) Najemca zobowiązany jest dostarczyć Zarządzającemu Obiektem 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.
6. Środki płatności i wyprzedaże.
 - 1) Najemcy zobowiązani są do przyjmowania wszelkich typowych sposobów płatności za towary, w tym kartami płatniczymi 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) Stosowne wnioski związane z uzyskaniem zgody Wynajmującego związane z wyprzedażą, promocjami oraz innymi niż uzgodnione wcześniej pomiędzy stronami formy sprzedaży należy złożyć nie później niż 5 dni roboczych przed rozpoczęciem akcji.
 - 4) Wszelkie powyżej wymienione akcje Najemcy powinny być zgodne z przepisami prawa.
7. Rozpoczęcie 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 Zarządzającego Obiektem. 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 wprowadzenia się lub opuszczenia Lokalu w porach pozwalających na zminimalizowanie wynikających z tego tytułu uciążliwości dla innych Najemców i klientów Obiektu.

§5 Używanie znaków towarowych Obiektu EC1 Wschód, reklamy świetlne

1. Żadne z postanowień Umowy najmu jak i niniejszego załącznika nie będzie interpretowane jako uprawnienie dla Najemcy do dowolnego używania znaków towarowych Obiektu zarówno wewnątrz Obiektu, jak i na zewnątrz Obiektu.
2. W przypadku, jeśli Najemca uzyskał od Wynajmującego zgodę na posługiwanie się logo Wynajmującego zobowiązuje się umieszczać je na wszystkich ogłoszeniach, łącznie z reklamą, niemniej zobowiązuje się używać nazwy i logo Wynajmującego lub Obiektu we właściwej i zgodnie z wytycznymi Wynajmującego formie graficznej i słownej. Użycie logo Wynajmującego lub logo Obiektu w formie graficznej niezgodnie 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.
3. Nie dopuszcza się stosowania reklam lub nośników reklamowych naruszających dobre imię Obiektu, jaki i pozostałych Najemców.
4. Jeżeli Umowa najmu nie definiuje poniższego inaczej Najemca zobowiązany jest do uzyskania stosownej zgody na montaż znaku reklamowego Najemcy.

§6 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 zdecyduje inaczej.
2. Obowiązujące godziny otwarcia Obiektu dla klientów wyznacza Wynajmujący.
3. Obowiązujące godziny otwarcia Obiektu: od wtorku do piątku 8:00- 21:00, sobota-niedziela: 10:00 – 20:00.
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 publiczności.
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 lokali do otwarcia. Osoby nie posiadające stosownych przepustek 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.

§7 Bezpieczeństwo Obiektu

1. Zasady związane z bezpiecznym użytkowaniem 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 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 uzyskania i uzgodnienia z Wynajmującym każdego indywidualnych działań marketingowych Najemcy powodujących lub mogących spowodować znaczne zainteresowanie konkretnym Lokalem przez klientów Obiektu. Powyższe dotyczy również wyprzedaży, loterii, konkursów w tym imprez i sympozjów a także koncertów organizowanych przez kluby muzyczne i taneczne a także operatorów pomieszczeń przeznaczonych na warsztaty, sympozja i konferencje.

- 3) 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.
- 4) Nie dopuszcza się i zakazuje jakiejkolwiek 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 w Obiekcie.
- 5) Wyjścia bezpieczeństwa oraz wyjścia ewakuacyjne nie powinny być zastawiane przez towary i urządzenia Najemców. Nowo instalowane oprawy oświetlenia ewakuacyjnego oraz miejsca ich lokalizacji należy uzgodnić w Najemcę.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Najemca ma obowiązek zawiadomienia Wynajmującego lub Zarządzającego Obiektem o wiadomych mu uszkodzeniach urządzeń przeciwpożarowych lub oświetlenia, w szczególności ewakuacyjnego i awaryjnego.

§8 Dostawy i zaopatrzenie

1. Dostawa towarów do lokali Najemców może odbywać się jedynie w miejscach i godzinach określonych przez Wynajmującego.
2. Transport towarów na powierzchni 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, należycie 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. Nieuprzątnięcie drogi dostaw powoduje nałożenie na Najemcę jednorazowej kary umownej w wysokości 1000 zł netto.
7. Rozładunek towaru nie może utrudniać funkcjonowania Obiektu.
8. Wynajmujący udostępni Najemcy karty dostępu do pomieszczeń i wind, którymi odbywa się dostawa towarów lub wywóz odpadów.

§9 Zabezpieczenie, kradzieże, zagrożenia

1. Najemca, ze względów bezpieczeństwa i ochrony PPOŻ, zobowiązany jest złożyć w biurach Zarządzającego Obiektem, dodatkowy komplet kluczy pozwalający na wejście do Lokalu.

- Wynajmujący zobowiązuje się przechowywać klucze w sposób uniemożliwiający ich użycie przez osoby niepowołane.
2. 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 biurach Zarządzającego Obiektem, Wynajmujący może zlecić pracownikom ochrony, w razie wystąpienia zagrożenia o którym mowa powyżej, otwarcie drzwi Lokalu metodą inwazyjną.
 3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ochronę przekazanych Najemcom lokali.

§10 Części wspólne

1. Zabrania się używania bez uprzedniej zgody Wynajmującego nawet czasowo powierzchni na Częściach wspólnych do celów własnej działalności.
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. Każdy z Najemców zobowiązany jest do zachowania czystości na terenie powierzchni wspólnych, nie mniej Wynajmujący zapewni porządek i utrzymanie Części wspólnych poprzez wynajęcie różnych od Wynajmującego profesjonalnych podmiotów.

§11 Parkingi

1. Parking na terenie Obiektu, zlokalizowany od strony północnej budynków EC1 przeznaczony jest do użytku klientów i pracowników „EC1 Łódź – Miasto Kultury” w Łodzi.
2. Wynajmujący może udostępnić, za opłatą, miejsca parkingowe do wyłącznego użytku Najemcy.
3. Jakąkolwiek działalność na terenie parkingów można prowadzić tylko po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Wynajmującego.

§12 Opłaty serwisowe, niezbędne roboty i naprawy, konserwacje

1. Koszty opłat serwisowych.
 - 1) Najemcy zobowiązują się ponosić wszelkie koszty napraw serwisowych niezbędnych do utrzymania lokali 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 renowacyjne 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 pomieszczeń, adaptacją wykonywane są staraniem Najemcy i na jego koszt, chyba, że postanowienia Umowy Najmu definiują te zadania inaczej. Najemcy z tego tytułu nie przysługują żadne roszczenia po zakończeniu najmu, a w szczególności Najemca nie jest uprawniony do żądania wzrostu kosztów wskazanych 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 uzgodnionego harmonogramu.
 - 4) Najemca dostarczy wskazanemu przez Wynajmującego lub Zarządzającego Obiektem 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 lub Zarządzającego Obiektem zgody. Zgoda na otwarcie Lokalu będzie wydana po uzyskaniu pozytywnych protokołów sprawdzeń przez służby miejskie oraz podpisaniu protokołu: „gotowości Lokalu do otwarcia” pomiędzy Najemcą a Wynajmującym.
 - 6) Czas prowadzenia prac remontowych powinien być uzgodniony z Dyrekcją Obiektu. Wynajmujący nie wyraża zgody na wyklejanie witryn informacjami o terminie zakończenia prac remontowych w innej niż uzgodnionej wcześniej pomiędzy stronami formie. Witryny powinny pozostać zasłonięte trwale i nieprzeziernie.
 - 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 Dyrekcję Obiektu 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 – podlegają one 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.

§13 Personel Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest do zatrudnienia odpowiednią ilość wykwalifikowanych pracowników celem zapewnienia obsługi klientów.
2. Personel Najemcy powinien reprezentować Najemcę spełniając wszelkie przyjęte wymogi uczciwości oraz należytego zachowania.
3. Personel Najemców 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.

§14 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 zł za każde jednostkowe naruszenie, chyba że za takie naruszenie zostanie naliczona kara wynikająca wprost z zapisów umowy.
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.