

Załącznik nr 4 do Zaproszenia do udziału w postępowaniu konkursowym na
wynajem i użytkowanie przez operatorów zewnętrznych powierzchni
przewidzianej na prowadzenie działalności komercyjnej
w budynku zrewitalizowanego obiektu EC1 Zachód
- Kawiarnia w CNIiT

Umowa najmu nr / / - wzór

zawarta w Łodzi w dniu 2018 r. pomiędzy:

„EC1 Łódź – Miasto Kultury” w Łodzi z siedzibą w Łodzi, ul. Targowa 1/3, 90-022 Łódź,
NIP 7251972744, REGON 100522238, instytucją kultury wpisaną do rejestru pod nr RIK/2/2008 przez
Urząd Miasta Łodzi, reprezentowaną przez:

Błażeja Modera - Dyrektora,

zwaną dalej **„Wynajmującym”**,

a

.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej **„Najemcą”**,

Wynajmujący i Najemca łącznie nazywani są dalej w treści Umowy **Stronami**.

W następstwie przeprowadzonego konkursu ofert, zgodnie z warunkami tego konkursu oraz treścią
złożonej przez Najemcę Oferty, Strony ustaliły co następuje:

§ 1

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest najem powierzchni użytkowej, szczegółowo opisanej i
oznaczonej w Dokumentacji konkursowej stanowiącej Załącznik nr 2 do Umowy, zlokalizowanej
na II piętrze budynku Rozdzielni Centrum Nauki i Techniki w obiekcie EC1 Zachód przy
ul. Targowej 1/3 w Łodzi, o łącznej powierzchni 331,3 m², w tym:
 - a) powierzchnia Lokalu 91,1 m² (w tym zaplecze o pow. 32,4 m² oraz część wydawcza o
pow. 58,7 m²),
 - b) powierzchnia Sali konsumpcyjnej - 236,7 m²,
 - c) powierzchnia toalety dla personelu - 3,5 m².
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Przedmiot najmu opisany w ust. 1 powyżej na
cele prowadzenia w tej przestrzeni działalności gastronomicznej – **kawiarni**, zgodnie ze złożoną
przez Najemcę Ofertą i wszystkimi warunkami wynikającymi z niniejszej Umowy oraz z

załączników do Umowy, jak również z zachowaniem wszystkich wymagań, które dla tej działalności będą wynikać z obowiązujących przepisów, norm oraz decyzji lub zaleceń właściwych organów.

3. Wynajmujący oświadcza, że jest uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy, zgodnie ze stanem prawnym ujawnionym w księgach wieczystych nr LD1M/00207370/9, LD1M/00115685/8, LD1M/00115228/7 oraz LD1M/00313494/0, w których widnieje jako użytkownik nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Targowej 1/3, ul. Tuwima 46, ul. Tuwima 52A, ul. Tuwima 54/58.
4. Najemca oświadcza, że szczegółowo zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu najmu, znane mu są wszystkie warunki korzystania z Przedmiotu najmu oraz pozostałych przestrzeni zlokalizowanych w obiekcie i wokół obiektu, zasady funkcjonowania obiektu EC1 Zachód, jak również wszystkie warunki oraz rygory i ograniczenia związane z wykonywaniem prac budowlanych i aranżacyjnych na powierzchni Przedmiotu najmu w obiekcie EC1 Zachód, opisane bliżej w Dokumentacji konkursowej stanowiącej Załącznik nr 2 do Umowy, przy czym Najemca potwierdza że akceptuje całokształt tych warunków oraz stan faktyczny Przedmiotu najmu, w tym zwłaszcza stan faktyczny przestrzeni objętej najmem oraz jej obmiar.

§ 2

Przekazanie Przedmiotu najmu, rozpoczęcie działalności

1. Strony zgodnie ustalają, że przekazanie Najemcy Przedmiotu najmu nastąpi po uprzednim zgłoszeniu przez Najemcę gotowości do przejęcia Przedmiotu najmu, nie później jednak niż **po upływie 4 tygodni od daty podpisania Umowy**, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Najemca zobowiązany jest przy tym do wykonania projektu wykonawczego aranżacji powierzchni najmu i projektu technologii nie później niż w terminie 3 tygodni od daty zawarcia Umowy i przekazania tego projektu do oceny i uzgodnienia przez Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest wykonać całość prac i czynności niezbędnych do prawidłowej adaptacji i aranżacji Przedmiotu najmu dla potrzeb prowadzenia działalności gastronomicznej zgodnie ze złożoną Ofertą, w szczególności Najemca winien dokonać odpowiednich uzgodnień i zgodnie z tymi uzgodnieniami wykonać całość prac budowlanych i aranżacyjnych, niezbędnych do uruchomienia działalności **w terminie nie dłuższym niż 3 tygodnie od daty przejęcia Przedmiotu najmu** (w sytuacji gdy nie dojdzie do przejęcia Przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust. 1, upływ wskazanego terminu 3 tygodni liczy się od daty upływu terminu wskazanego w ust. 1 tj. 4 tygodnie plus 3 tygodnie). Brak rozpoczęcia działalności gastronomicznej w Przedmiocie najmu we wskazanym terminie będzie równoznaczny z rażącym naruszeniem niniejszej Umowy przez Najemcę, co będzie uprawniało Wynajmującego do rozwiązania Umowy, stosownie do dalszych postanowień niniejszej Umowy.
3. Najemca zobowiązany jest wyposażyć Przedmiot najmu w sprzęt, urządzenia i meble, a także uzyskać stosowne zezwolenia właściwych organów, najpóźniej w terminie do 3 dni przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej w Przedmiocie najmu.
4. Jeżeli nic innego nie wynika wyraźnie z treści załączników do Umowy, Najemca wykonując prace adaptacyjne niezbędne do uruchomienia działalności wskazanej w Ofercie Najemcy nie może dokonywać żadnych ingerencji w strukturę budynku, bez pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca może wykonać jedynie zabudowę nie połączoną trwale z budynkiem, zamontować urządzenia i liczniki umożliwiające korzystanie z instalacji, przy czym wszystkie elementy

aranżacji i wyposażenie Najemcy mogą być lokowane czy też montowane w przestrzeni stanowiącej Przedmiot najmu wyłącznie w taki sposób, który umożliwia ich pełne usunięcie po zakończeniu najmu i zwrot Przedmiotu najmu Wynajmującemu w stanie pierwotnym. Wynajmujący zastrzega sobie prawo nadzoru nad realizacją prac.

5. Prace budowlane i aranżacyjne mogą być prowadzone tylko poza godzinami otwarcia Centrum Nauki i Techniki dla zwiedzających. Na czas wykonywania prac Najemca musi wygrodzić lokal ścianką osłonową zabezpieczającą Salę konsumpcyjną przed pyłem i kurzem oraz zabezpieczyć urządzenia zamontowane na Sali konsumpcyjnej, m. in. klimakonwektory i czujki pożarowe. Należy zapewnić drożność i bezpieczeństwo ciągów komunikacyjnych przebiegających przez Salę konsumpcyjną.
6. Najemca w celu potwierdzenia wywiązania się z obowiązku zakończenia prac budowlanych i aranżacyjnych oraz wyposażenia Przedmiotu najmu w asortyment wskazany w Ofercie Najemcy i w terminie wskazanym w ust. 2, zobowiązany jest zgłosić Wynajmującemu ten fakt, celem dokonania weryfikacji przez Wynajmującego zgodności wykonanych prac i wyposażenia Przedmiotu najmu zgodnie z Ofertą Najemcy i postanowieniami niniejszej Umowy. Zgodnie z powyższym data zakończenia prac przez Najemcę wymaga potwierdzenia przez Wynajmującego w formie odrębnego protokołu.
7. Z chwilą wydania Najemcy Przedmiotu najmu, Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w Przedmiocie najmu. Zabezpieczenie tego majątku przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają koszty z tym związane.

§ 3

Zobowiązania Najemcy

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt dokona niezbędnego wyposażenia najmowanych przestrzeni, w terminie i na warunkach zgodnych z postanowieniami § 2 Umowy oraz treścią złożonej Oferty.
2. Wynajmujący dopuszcza możliwość dodatkowej aranżacji Przedmiotu najmu ze strony Najemcy, z tym zastrzeżeniem, że wszelkie montaż lub jakiejkolwiek inne prace wymagają każdorazowo ustaleń i zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia działalności określonej w Ofercie Najemcy w przestrzeni stanowiącej Przedmiot najmu w godzinach otwarcia Centrum Nauki i Techniki: 9:00-19:00 od wtorku do piątku oraz 10:00-20:00 w soboty i niedziele. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany godzin funkcjonowania obiektu lub doraźnego wyłączenia obiektu z korzystania (np. na potrzeby prac serwisowych, naprawczych czy specjalnych eventów), z tym zastrzeżeniem, że jeżeli takie wyłączenie w danym miesiącu będzie przekraczać 3 dni, wówczas Najemca uprawniony jest do żądania proporcjonalnego obniżenia czynszu, adekwatnie do okresu wyłączenia możliwości normalnego korzystania z Przedmiotu najmu.
4. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia w przestrzeni stanowiącej Przedmiot najmu usług gastronomicznych i sprzedaży produktów spożywczych do czasu zakończenia najmu, zgodnie z przedstawioną koncepcją na prowadzenie działalności gastronomicznej i postanowieniami niniejszej Umowy. Strony zgodnie przy tym ustalają, że Najemca jest uprawniony do modyfikacji menu i zmiany oferowanych produktów nie spełniających oczekiwań klientów w takim zakresie,

- w jakim nie skutkuje to istotnymi zmianami założeń koncepcji wskazanej w Ofercie Najemcy. W przypadku wprowadzenia istotnych zmian w menu, cenniku oraz w zakresie i standardzie prowadzonych usług gastronomicznych, skutkujących odstępstwem od założeń przedstawionych w Ofercie Najemcy, będzie to równoznaczne z rażącym naruszeniem niniejszej Umowy przez Najemcę, co będzie uprawniało Wynajmującego do rozwiązania Umowy, stosownie do dalszych postanowień niniejszej Umowy, chyba że Wynajmujący wcześniej wyrazi zgodę na taką zmianę (w formie pisemnej, pod rygorem nieważności).
5. Strony zgodnie ustalają, że Najemca w ramach prowadzonej działalności gastronomicznej nie będzie uprawniony do oferowania i sprzedaży klientom produktów typu „junk food”, w szczególności:
 - a) przekąski z dodatkiem soli powyżej 300 mg sodu na 100 g produktu, czyli np. paluszki czy popcorn;
 - b) napoje energetyzujące i izotoniczne.
 6. Wynajmujący nie wyraża zgody na sprzedaż przez Najemcę w ramach korzystania z Przedmiotu najmu wyrobów tytoniowych, alkoholu i innych środków odurzających.
 7. Wynajmujący w przypadku stwierdzenia, że w ofercie Najemcy znajdują się produkty wskazane w ust. 5 i 6 wezwie Najemcę do niezwłocznego usunięcia tych produktów, w terminie nie dłuższym niż 7 dni. W przypadku gdy Najemca nie zastosuje się do takiego wezwania, będzie to traktowane jako rażąco nienależyte wykonywanie Umowy.
 8. Ciężar zgodności prowadzonej działalności Najemcy w Przedmiocie najmu z obowiązującym porządkiem prawnym spoczywa wyłącznie na Najemcy. Najemca zobowiązuje się używać Przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony mienia oraz wymogów sanitarnych.
 9. Najemca przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej uzyska wszystkie niezbędne dla prowadzenia tej działalności zezwolenia, a odpowiednie dokumenty przedłoży Wynajmującemu przed dniem rozpoczęcia działalności gastronomicznej w Przedmiocie najmu.
 10. Najemca zobowiązuje się do zachowania wolnych ciągów komunikacyjnych w przestrzeni Sali konsumpcyjnej (swobodnego przemieszczania się odwiedzających Centrum Nauki i Techniki ścieżkami zwiedzania).
 11. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za wszelkie szkody lub pogorszenie stanu Przedmiotu najmu spowodowane przez Najemcę oraz osoby zatrudnione przez Najemcę, a także dostawców i innych, którzy działają na jego zlecenie.
 12. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zabezpieczenie sprzętu i pomieszczeń w trakcie wykonywania Umowy oraz za wszelkie szkody zaistniałe po stronie Wynajmującego oraz osób trzecich (zwiedzających) spowodowane działaniem Najemcy lub powstałe na skutek działania wykorzystywanego sprzętu lub działania osób zatrudnianych przez Najemcę.
 13. Jeżeli Najemca poczynił zmiany w Przedmiocie najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący może żądać przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu zgodnego z zaakceptowaną uprzednio przez Wynajmującego dokumentacją projektową lokalu.
 14. Umieszczanie wszelkiego rodzaju napisów, banerów reklamowych i informacyjnych zarówno w budynku EC1 Zachód, jak i na terenie będącym pod zarządem Wynajmującego wymaga uzyskania wyraźnej zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

15. Wykorzystywanie przez Najemcę logo Wynajmującego lub innych oznaczeń, do których prawa przysługują Wynajmującemu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
16. Ponadto Najemca zobowiązuje się do:
- a) korzystania z Przedmiotu najmu na zasadach określonych w niniejszej Umowie oraz w załącznikach do Umowy;
 - b) prowadzenia działalności w taki sposób, by jej funkcjonowanie nie zakłócało statutowej działalności Wynajmującego, w szczególności realizowanie dostaw nie może zakłócać funkcjonowania Centrum Nauki i Techniki;
 - c) nie przekazywania, bez zgody Wynajmującego, Przedmiotu najmu w podnajem, dzierżawę, użyczenie lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej;
 - d) utrzymywania Przedmiotu najmu w należyтым stanie, umożliwiającym jego prawidłową eksploatację oraz dokonywania drobnych bieżących napraw (w rozumieniu Kodeksu cywilnego) niezbędnych do utrzymania Przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonego, na własny koszt;
 - e) utrzymywania Przedmiotu najmu w należyтым porządku i stanie higienicznym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
 - f) dbałości o estetykę przestrzeni w obrębie Przedmiotu najmu, adekwatnie do standardu panującego na terenie kompleksu EC1;
 - g) zapewnienia dostatecznej liczby wykwalifikowanego personelu na zmianie;
 - h) dbałości o zapewnienie wysokiego poziomu obsługi klientów i zachowanie przez personel Najemcy profesjonalnych standardów w tym zakresie;
 - i) nie dokonywania jakichkolwiek zmian i przeróbek w najmowanych przestrzeniach, chyba że Wynajmujący wyrazi na to zgodę na piśmie;
 - j) bieżącego usuwania odpadów i nieczystości stałych z powierzchni najmu we własnym zakresie;
 - k) zawarcia umowy na wywóz odpadów przed rozpoczęciem działalności w Przedmiocie najmu; Wynajmujący wskaże Najemcy miejsce na ustawienie pojemników na odpady;
 - l) przestrzegania zasad korzystania z obiektu EC1 Zachód oraz przepisów bhp, p. poż., itp.

§ 4

Obowiązki Wynajmującego

Wynajmujący zobowiązany jest do:

- a) wydania Najemcy Przedmiotu najmu zgodnie ze standardem i warunkami określonymi w Dokumentacji konkursowej stanowiącej Załącznik nr 2 do Umowy,
- b) dokonywania wszelkich napraw w obiekcie, których wykonanie należy do obowiązków Wynajmującego, zgodnie z przepisami prawa.
- c) dokonywanie przeglądów budynku i instalacji w obiekcie, które zgodnie z Załącznikiem Technicznym należą do obowiązków Wynajmującego.

§ 5

Czynsz i inne opłaty

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości zł za 1m² netto miesięcznie, zgodnie ze złożoną przez siebie Ofertą stanowiącą Załącznik nr 1 do Umowy, w łącznej kwocie zł netto miesięcznie, plus należny podatek VAT, według stawki obowiązującej w dniu wystawiania faktury VAT.
2. Najemca oprócz czynszu wskazanego w ust. 1 płacić będzie Wynajmującemu za każdy kwartał najmu czynsz od obrotu stanowiący 5-procentowy udział od obrotu Najemcy uzyskanego w danym kwartale (5% x kwota obrotu bez podatku VAT za kwartał). Czynsz od obrotu ustalony w powyższy sposób będzie płatny tylko wówczas, gdy kwota obrotu netto za kwartał będzie wynosiła powyżej kwoty 120 000 zł netto powiększonej o kwotę stanowiącą trzykrotność miesięcznego czynszu netto.
3. Obrotem w rozumieniu niniejszej Umowy są łączne przychody Najemcy (bez podatku VAT) z całkowitej sprzedaży na powierzchni będącej Przedmiotem najmu w okresie podlegającym rozliczeniu.
4. Najemca będzie przedkładał Wynajmującemu w terminie do 10 dnia po upływie każdego kwartału najmu raporty fiskalne o obrotach za dane miesiące kwartału podlegającego rozliczeniu, potwierdzony pisemnie przez osobę reprezentującą Najemcę oraz przez głównego księgowego Najemcy.
5. Oprócz czynszu najmu i czynszu od obrotu Najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów eksploatacyjnych, co będzie obejmowało:
 - a. obowiązek zapłaty za energię elektryczną – wg wskazań podlicznika, na podstawie aktualnej stawki miesięcznej za 1 kWh ustalonej przez dostawcę mediów,
 - b. obowiązek zapłaty za wodę i ścieki – wg wskazań podlicznika, na podstawie aktualnej stawki miesięcznej za 1m³ ustalonej przez dostawcę usługi,
6. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 będzie płatny z góry, na rachunek bankowy Wynajmującego podany na fakturze, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT.
7. Należności o których mowa w ust. 5 pkt. a i b, będą płatne z dołu, wg wskazań podliczników, na rachunek bankowy Wynajmującego podany na fakturze, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT.
8. Za opóźnienie w zapłacie należności Wynajmujący naliczy Najemcy odsetki umowne w wysokości odsetek ustawowych.
9. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
10. Obowiązek uiszczania czynszu najmu i czynszu od obrotu określonych w ust. 1 i 2 oraz należności określonych w ust. 5 rozpocznie się od dnia przekazania Przedmiotu najmu Najemcy, zgodnie z § 2 ust. 1 Umowy. Odmowa przejścia Przedmiotu najmu przez Najemcę nie zwalnia go z obowiązku uiszczania opłat, wskazanych w ust. 1, 2 i 5. W przypadku, gdy przekazanie Przedmiotu najmu nastąpi w dacie, gdzie nie będzie to obejmować pełnego miesiąca, opłatę o której mowa w ust. 1 Najemca będzie zobowiązany uiścić w kwocie proporcjonalnie pomniejszonej, stosownie do ilości dni tego miesiąca, w którym nastąpiło przejście Przedmiotu najmu, natomiast pozostałe opłaty (ust. 5, pkt. a i b) będą płatne wg wskazań podliczników, na podstawie aktualnej jednostkowej stawki miesięcznej ustalonej przez dostawcę usługi.

11. Wszelkie nakłady Najemcy poczynione w czasie trwania Umowy najmu, w szczególności na remonty i konserwacje oraz wyposażenie Przedmiotu najmu, nie mogą stanowić podstawy do żądania obniżenia czynszu, a w razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, nie mogą stanowić podstawy do wysuwania jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego.

§ 6

Czas trwania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. na okres 5 lat od daty podpisania niniejszej Umowy przez obie Strony.

§ 7

Zwrot Przedmiotu najmu

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia Przedmiotu najmu i wydania go Wynajmującemu w ciągu 3 dni od daty wygaśnięcia Umowy lub w terminie 14 dni od daty jej rozwiązania.
2. Zwrot Przedmiotu najmu po zakończeniu niniejszej Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej Umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, ponosi on wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego, przy czym w takim wypadku do protokołu jednostronnie sporządzonego przez Wynajmującego załączona zostaje dokumentacja fotograficzna wykonana w toku przejęcia Przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązany jest przywrócić powierzchnię najmu do stanu pierwotnego (stanu z dnia wydania Przedmiotu najmu). Zwracany Przedmiot najmu winien zostać posprzątany, opróżniony z wszelkich rzeczy, sprzętu, wyposażenia, elementów aranżacji i zabudowy należących do Najemcy oraz zamontowanych przez Najemcę instalacji – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich w terminie najpóźniej 15 dni od upływu terminów, wskazanych w ust. 1. Po upływie tego terminu pozostawione na powierzchni najmu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.
4. Prace demontażowe mogą być prowadzone tylko poza godzinami otwarcia Centrum Nauki i Techniki dla zwiedzających. Na czas demontażu Najemca musi zabezpieczyć powierzchnię najmu przed pyłem i kurzem w sposób wskazany w § 2 ust. 5.
5. W przypadku niewydania i nieopróżnienia Przedmiotu najmu w terminie, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący naliczać będzie kary umowne w wysokości 500 zł za każdy dzień bezumownego korzystania z Przedmiotu najmu.
6. Po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym wraz ze wszystkimi identyfikatorami kart dostępu i kluczami, wydanymi Najemcy w trakcie trwania Umowy.
7. W przypadku stwierdzenia na powierzchni najmu uszkodzeń, koszty napraw poniesie Najemca.
8. Najemcy nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia wobec Wynajmującego o zwrot nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb, niezależnie od tego czy nakłady te poczynił za zgodą Wynajmującego czy bez takiej zgody, oraz niezależnie od tego czy nakłady te zwiększają wartość Przedmiotu najmu czy też nie zwiększają takiej wartości. Zgodnie

z powyższym, wszelkie elementy pozostawione przez Najemcę w przestrzeni stanowiącej Przedmiot najmu, nie podlegają rozliczeniu i Najemca nie może z tego tytułu domagać się od Wynajmującego jakiegokolwiek zapłaty. Powyższe nie uchybia równocześnie prawu Wynajmującego, aby wedle swego uznania zatrzymał te elementy, których Najemca nie usunął w terminie określonym w ust. 3 albo żądał ich usunięcia przez Najemcę albo sam je usunął na koszt Najemcy.

§ 8

Rozwiązanie umowy

1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia warunków najmu przez Najemcę, co w szczególności będzie dotyczyć następujących przypadków:
 - a) braku zakończenia prac budowlanych i aranżacyjnych w terminie wskazanym w § 2 ust. 2 Umowy,
 - b) opóźnienia w rozpoczęciu działalności w Przedmiocie najmu lub zaniechania jej prowadzenia zgodnie z warunkami wynikającymi z Oferty Najemcy i niniejszej Umowy, jeżeli odpowiednio okres takiego opóźnienia lub zaniechania przekroczy 5 dni roboczych, lub w przypadku powtórnego zaniechania działalności, bez względu na czas jej trwania, z wyłączeniem siły wyższej,
 - c) sprzedaży produktów spożywczych niezgodnie z założeniami wskazanymi w Ofercie Najemcy, za wyjątkiem uzyskania przez Najemcę pisemnej zgody na takie działania,
 - d) braku, niesprawności lub uszkodzenia wyposażenia, sprzętu lub elementów aranżacji wskazanych w Ofercie Najemcy, jeżeli Najemca pomimo wezwania od Wynajmującego, nie uzupełni tego braku lub nie usunie niesprawności lub uszkodzenia najpóźniej w terminie 7 dni roboczych,
 - e) sprzedaży konsumentom wyrobów „junk food”, wyrobów alkoholowych lub innych środków odurzających i niezastosowanie się do polecenia ich usunięcia (§ 3 ust. 5-6),
 - f) wystąpienia negatywnych wyników kontroli względem działalności Najemcy, w szczególności inspekcji sanitarnej, p.poż, BHP, inspekcji pracy, a także nałożenia przez organy administracyjne stosownych kar lub innych sankcji względem działalności Najemcy w Przedmiocie najmu,
 - g) niestosowania się Najemcy do warunków korzystania z obiektu, w tym zwłaszcza niestosowania się do technicznych wymogów eksploatacji obiektu, warunków ochrony p.poż oraz BHP oraz wszelkich innych warunków i zasad związanych z prawidłowym korzystaniem z przestrzeni kompleksu EC1,
 - h) nieprzestrzegania regulaminu wewnętrznego obiektu EC1 Zachód dla długoterminowych najemców lokali komercyjnych,
 - i) dopuszczenia się przez Najemcę innych działań, w tym zwłaszcza wobec klientów, które mogą godzić w dobre imię i renomę Wynajmującego,
 - j) wystąpienia 2-miesięcznej zaległości w opłacaniu czynszu oraz pozostałych opłat wymienionych w § 5;

- k) wystąpienia zaległości w uzupełnieniu kwoty kaucji do wysokości określonej w § 9, w terminie 7 dni od zawiadomienia o potrąceniu należności z kaucji,
 - l) nie doręczenia Wynajmującemu w terminie określonym w § 10 Umowy oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kpc co do obowiązku wydania Przedmiotu najmu i w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do wysokości kwoty stanowiącej sześciokrotny czynsz;
 - m) nie kontynuowania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w § 11 niniejszej Umowy.
2. W przypadku rozwiązania Umowy lub wygaśnięcia Umowy wszystkie zmiany i ulepszenia przeprowadzone w najmowanych pomieszczeniach przechodzą na rzecz Wynajmującego pod tytułem darmym za wyjątkiem tych, które są zbędne dla Wynajmującego i wymagają usunięcia na koszt Najemcy, do czego Najemca będzie zobowiązany.

§ 9

Kaucja

1. Najemca w dniu zawarcia niniejszej Umowy wnosi kaucję zabezpieczającą należności Najemcy względem Wynajmującego związane ze stosunkiem najmu, a także z wypełnianiem obowiązku świadczenia usług określonych w Umowie, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami zawartymi w Umowie, w wysokości odpowiadającej kwocie czynszu brutto za trzy miesiące w formie kaucji pieniężnej, tj. zł, przelewem na konto Wynajmującego o numerze 23 1020 3352 0000 1002 0237 8693.
2. Wynajmujący jest uprawniony do potrącenia z powyższej kwoty kaucji w przypadku niezapłacenia przez Najemcę jakiegokolwiek wymagalnej należności wynikającej z Umowy, bez kierowania do Najemcy uprzednich wezwań do zapłaty.
3. W przypadku potrącenia przez Wynajmującego swoich bezspornych należności z kwoty kaucji, Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kwoty kaucji do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 7 dni od zawiadomienia o potrąceniu należności z kaucji.
4. Kaucja pieniężna zostanie zwrócona Najemcy na wskazany przez niego rachunek bankowy w terminie 30 dni od dnia zakończenia Umowy Najmu, po uwzględnieniu wszelkich należnych potrąceń, oraz po protokolarnym przejęciu przez Wynajmującego Przedmiotu najmu od Najemcy w stanie nie pogorszonym, niewymagającym poniesienia żadnych nakładów ze strony Wynajmującego. Najemca nie będzie ponosił odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.

§ 10

Tytuł egzekucyjny

Tytułem zabezpieczenia realizacji obowiązku zwrotu Przedmiotu najmu Najemca w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy doręczy Wynajmującemu akt notarialny obejmujący oświadczenie Najemcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji:

- a) zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 4 kpc, co do obowiązku wydania Przedmiotu najmu Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty upływu okresu na jaki najem zawarto (§ 6) lub w terminie 14 dni od daty rozwiązania Umowy z jakiegokolwiek przyczyny,
- b) zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 5 kpc, co do obowiązku zapłaty Wynajmującemu sumy pieniężnej do wysokości kwoty stanowiącej sześciokrotny czynsz, o którym mowa w § 5 ust. 1, tj. do kwoty zł brutto, jeżeli Najemca opóźni się z zapłatą czynszu powyżej 14 dni oraz z tym zastrzeżeniem, że Wynajmujący będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 stycznia 2024 roku.

§ 11

Ubezpieczenie

1. Najemca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia* odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności w zakresie objętym niniejszą Umową, z sumą ubezpieczenia/sumą gwarancyjną nie mniejszą niż 1.000.000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.

**pod pojęciem ubezpieczenie należy rozumieć polisę lub inny dokument potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczenia wraz z ogólnymi warunkami ubezpieczenia, klauzulami i wszystkimi załącznikami.*

2. Najemca zobowiązany jest do kontynuowania umowy ubezpieczenia przez cały okres trwania niniejszej umowy.
3. W przypadku wypłaty odszkodowania z umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1 i 2 Najemca zobowiązany jest do odnowienia sumy ubezpieczenia/sumy gwarancyjnej do kwoty 1.000.000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
4. Najemca przedłożył Wynajmującemu kopię polisy ubezpieczeniowej (umowy ubezpieczenia) oraz warunki odpowiedzialności ubezpieczyciela w dniu zawarcia niniejszej Umowy, a w przypadku jej wygaśnięcia przed upływem okresu najmu zobowiązuje się przedłużyć lub odnowić to ubezpieczenie co najmniej na takich samych warunkach i przedłożyć Wynajmującemu dowody potwierdzające odpowiednio przedłużenie/odnowienie ubezpieczenia, najpóźniej przez upływem terminu wygaśnięcia dotychczasowej polisy.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Wynajmujący gwarantuje sobie prawo do wstępu i kontroli Przedmiotu najmu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy, za wyjątkiem sytuacji awaryjnych, kiedy powiadomienie nie jest konieczne.
2. Zmiany Umowy będą dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Załączniki stanowią integralną część Umowy.

5. W przypadku jakichkolwiek sporów na tle niniejszej Umowy, sądem właściwym do rozpoznania takiego sporu będzie sąd właściwości ogólnej Wynajmującego.
6. Umowa zostaje sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa egzemplarze dla Wynajmującego.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Załączniki:

Załącznik nr 1 - Oferta Najemcy wraz z załącznikami

Załącznik nr 2 - Dokumentacja konkursowa (płyta CD)

- a) *Załącznik nr 1 - Specyfikacja konkursowa wynajmu i użytkowania przez operatora zewnętrznego powierzchni przewidzianej na prowadzenie działalności komercyjnej w budynku zrewitalizowanego obiektu EC1 Zachód*
- b) *Załącznik nr 2 - Regulamin wewnętrzny obiektu EC1 Zachód dla długoterminowych najemców lokali komercyjnych*
- c) *Załącznik nr 3 - Formularz ofertowy*
- d) *Załącznik nr 4 - Wzór umowy najmu*
- e) *Załącznik nr 5 - Załącznik Techniczny*
- f) *Załącznik nr 6 – Podręcznik dla Najemcy*
- g) *Załącznik nr 7 - Opis powierzchni najmu*
- h) *Załącznik nr 8 - Załącznik graficzny*

Załącznik nr 3 – Kopia polisy OC Najemcy wraz z potwierdzeniem uiszczenia składki

Załącznik nr 4 – Klauzula informacyjna o zasadach przetwarzania danych