

Załącznik nr 5. do Zaproszenia do udziału w dialogu konkurencyjnym dotyczącym wynajmu i użytkowania powierzchni przewidzianych do prowadzenia działalności komercyjnych w budynkach zrewitalizowanego obiektu "EC1 Łódź - Miasto Kultury" w Łodzi

## ISTOTNE WARUNKI UMOWY

Umowa najmu nr / ..... /.....

zawarta w Łodzi w dniu ..... pomiędzy:

**„EC1 Łódź - Miasto Kultury w Łodzi” z siedzibą w Łodzi**, ul. Targowa 1/3, 90 – 022 Łódź, NIP 725-19-72-744, REGON 100522238 reprezentowanym przez:

Dyrektora – Błażeja Modera

zwanym dalej w treści Umowy **„Wynajmującym”**,

a

.....  
reprezentowanym przez: .....

zwanym dalej **„Najemcą”**.

W następstwie przeprowadzonych negocjacji, zgodnie z warunkami dialogu konkurencyjnego i 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 stanowiącej załącznik nr 1 do Umowy, zlokalizowanej w budynku ....., w obiekcie EC1 ..... przy ul. Targowej 1/3 w Łodzi (zwanej dalej „Przedmiotem najmu”), obejmującej następujące pomieszczenia i powierzchnie:

LP.	Powierzchnie	Metraż [m <sup>2</sup> ]
1		

2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Przedmiot najmu wskazany powyżej na cele prowadzenia w tej przestrzeni działalności ..... (rodzaj działalności), 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, stanowiących przedmiot użytkowania, ustanowionego na rzecz instytucji kultury „EC1 Łódź - Miasto Kultury” w Łodzi.
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 Łódź, jak również wszystkie warunki oraz rygory i ograniczenia związane z wykonywaniem prac budowlanych i aranżacyjnych w Przedmiocie najmu, przy czym Najemca potwierdza że akceptuje całość 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 przejścia Przedmiotu najmu, nie później jednak niż po upływie ..... 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 ..... 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 ..... 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 gastronomicznej w terminie nie dłuższym niż do ..... r.  
Brak rozpoczęcia działalności 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 wyposażać Przedmiot najmu w sprzęt, urządzenia i meble, a także uzyskać stosowne zezwolenia właściwych organów, najpóźniej w terminie do ..... r. przed rozpoczęciem działalności 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, bez pisemnej zgody Wynajmującego, żadnych ingerencji w strukturę budynku. 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. W trakcie prowadzenia prac budowlanych i aranżacyjnych Najemca musi zabezpieczyć przed pyłem i kurzem urządzenia i instalacje zamontowane przez Wynajmującego w Przedmiocie najmu, m.in. klimakonwektory, anemostaty, czujki pożarowe, a także estetycznie wykleić lub wysłonić witrynę wynajmowanej przestrzeni. W tym zakresie Najemca zobowiązany jest do dołożenia najwyższej staranności, jakiej można wymagać od doświadczonego profesjonalisty.
6. Najemca w celu potwierdzenia wywiązania się z obowiązku zakończenia prac budowlanych i aranżacyjnych oraz wyposażenia Przedmiotu najmu zobowiązany jest zgłosić Wynajmującemu ten fakt, celem dokonania weryfikacji przez Wynajmującego zgodności wykonanych prac z Ofertą oraz zatwierdzonym przez Wynajmującego projektem wykonawczym 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 jakiegokolwiek 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 zastrzeżeniem że wszelkie montaże lub jakiegokolwiek inne prace wymagają każdorazowo ustaleń i zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia w Przedmiocie najmu działalności określonej w Ofercie Najemcy co najmniej w godzinach działania stref aktywności kompleksu. Lokale usytuowane wewnątrz obiektu, czyli takie które nie posiadają wejścia do lokalu bezpośrednio z zewnątrz, są czynne w godzinach otwarcia obiektu EC1 Łódź, czyli od wtorku do niedzieli w godz. 10:00 - 18:00, sobota i niedziela: 11:00 – 19:00.
4. 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. Na tej samej zasadzie Najemca będzie uprawniony do żądania stosownego obniżenia czynszu, gdy wystąpią inne istotne i poważne utrudnienia lub zakłócenia w możliwości korzystania z przedmiotu najmu (np. prowadzenie prac budowlanych w przestrzeniach sąsiednich), wynikające z okoliczności leżących po stronie Wynajmującego, i okres tych zakłóceń będzie przekraczał 3 dni w danym miesiącu.

5. Najemca do czasu zakończenia najmu zobowiązany jest do zapewnienia, w przestrzeni stanowiącej Przedmiot najmu, usług ....., zgodnie z przedstawioną koncepcją na prowadzenie działalności ..... i postanowieniami niniejszej Umowy. W ramach prowadzonej działalności Najemca zobowiązany jest do utrzymania standardu świadczonych usług adekwatnie do poziomu określonego w Ofercie Najemcy. Strony zgodnie przy tym ustalają, że Najemca jest uprawniony do modyfikacji i zmian oferowanych usług ..... w takim zakresie w jakim nie skutkuje to obniżeniem standardu tych usług oraz istotnej zmiany założeń koncepcji wskazanej w Ofercie Najemcy. W przypadku wprowadzenia istotnych zmian w zakresie i standardzie prowadzonych usług ....., skutkujących odstępstwem od założeń przedstawionych w Ofercie Najemcy, będzie równoznaczny z rażącem 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).
6. 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.
7. Najemca przed rozpoczęciem działalności w Przedmiocie najmu uzyska wszystkie niezbędne dla prowadzenia tej działalności zezwolenia, a odpowiednie dokumenty przedłoży Wynajmującemu przed dniem rozpoczęcia działalności w Przedmiocie najmu.
8. 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 osób, które działają na jego zlecenie.
9. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zabezpieczenie sprzętu i pomieszczeń w trakcie wykonywania Umowy oraz za wszelkie szkody zaistniałe po stronie Wynajmującego oraz osób trzecich (klientów) spowodowane działaniem Najemcy lub powstałe na skutek działania wykorzystywanego sprzętu lub działania osób zatrudnianych przez Najemcę.
10. 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.
11. Umieszczanie wszelkiego rodzaju urządzeń i nośników służących do przekazywania informacji i reklam, zarówno w budynkach EC1, jak i na terenie będącym pod zarządem Wynajmującego wymaga uzyskania wyraźnej zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Najemca w ramach niniejszej Umowy i ustalonego czynszu jest uprawniony do lokowania w przestrzeni objętej przedmiotem najmu reklam i oznaczeń swojej działalności, bez dodatkowych opłat w tym zakresie, z tym zastrzeżeniem że zobowiązany jest uzgodnić formę, treść i sposób prezentacji tych oznaczeń z Wynajmującym. Umieszczenie takich oznaczeń w pozostałych przestrzeniach wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, oraz odrębnego ustalenia pozostałych warunków z tym związanych, zwłaszcza ewentualnych odpłatności z tego tytułu.
12. Wykorzystywanie przez Najemcę logo Wynajmującego lub innych oznaczeń, do których prawa przysługują Wynajmującemu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
13. Najemca nie może prowadzić w jakiejkolwiek formie działalności hazardowej.
14. 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;
- c) nie przekazywania, bez zgody Wynajmującego, Przedmiotu najmu w podnajem, dzierżawę, użyczenie lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej;
- d) utrzymywania Przedmiotu najmu w należytym stanie, umożliwiającym jego prawidłową eksploatację oraz dokonywania drobnych bieżących napraw (w rozumieniu Kodeksu cywilnego) niezbędnych do utrzymania Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, na własny koszt;
- e) utrzymywania Przedmiotu najmu w należytym porządku i stanie higienicznym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, w szczególności Najemca odpowiada za zapewnienie systematycznego sprzątnięcia wszystkich wynajętych przestrzeni oraz czyszczenia szyb elewacyjnych;
- f) dbałości o estetykę przestrzeni w obrębie Przedmiotu najmu, adekwatnie do standardu panującego na terenie kompleksu EC1;
- g) zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie Przedmiotu najmu;
- h) zapewnienia na własny koszt ochrony lokalu;
- i) zapewnienia dostatecznej liczby wykwalifikowanego personelu na zmianie, posiadającego wymagane prawem aktualne badania potwierdzające ich zdolność do wykonywania prac na zajmowanych stanowiskach;
- j) dbałości o zapewnienie wysokiego poziomu obsługi klientów i zachowanie przez personel Najemcy profesjonalnych standardów w tym zakresie;
- k) nie dokonywania jakichkolwiek zmian i przeróbek w najmowanych przestrzeniach, chyba że Wynajmujący wyrazi na to zgodę na piśmie;
- l) bieżącego usuwania odpadów i nieczystości stałych z powierzchni najmu we własnym zakresie;
- m) dostarczania towarów oraz usuwania odpadów wyłącznie poza godzinami otwarcia stref aktywności w kompleksie EC1;
- n) przeprowadzania na własny koszt dezynsekcji i deratyzacji Przedmiotu najmu oraz strefy dostaw, zgodnie z wymogami przepisów sanitarnych;
- o) w przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej utrzymywania we właściwym stanie eksploatacyjnym instalacji kanalizacji tłuszczowej i separatora tłuszczu wraz z jego systematycznym opróżnianiem i utylizacją odpadów przez wyspecjalizowane firmy oraz czyszczenia instalacji wentylacji tłuszczowej wraz z okapami tłuszczowymi, z tym zastrzeżeniem że po stronie Wynajmującego leży obowiązek zapewnienia wykonania wymaganych przeglądów okresowych – przy czym realizacja wszelkich napraw i usuwanie ewentualnych usterek w okresie trwania najmu, w tym ujawnionych w trakcie przeglądów leży już po stronie Najemcy;
- p) zawarcia umowy na wywóz odpadów przed rozpoczęciem działalności w Przedmiocie najmu. Wynajmujący wskaże Najemcy miejsce na ustawienie pojemników na odpady;

- q) przestrzegania zasad korzystania z obiektu EC1 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.
- b) dokonywania wszelkich napraw w obiekcie, których wykonanie należy do obowiązków Wynajmującego, zgodnie z przepisami prawa.
- c) dokonywania przeglądów budynku i instalacji w obiekcie, które zgodnie z Załącznikiem Technicznym należą do obowiązków Wynajmującego.

#### § 5

##### Czynsz i inne opłaty

1. Najemca z tytułu najmu będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie czynsz w wysokości ..... zł netto (słownie: .....), plus należny podatek VAT w wysokości .....zł (słownie: .....), co stanowi kwotę brutto ..... zł (słownie: .....), miesięcznie.
2. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów eksploatacyjnych, oraz partycypacji w pozostałych kosztach związanych z utrzymaniem i eksploatacją obiektu 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 1m<sup>3</sup> ustalonej przez dostawcę usługi,
  - c. obowiązek opłaty Pakietu promocyjnego, płatnego przez cały rok miesięcznie z góry w kwocie 200 zł netto.
3. 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.
4. 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.
5. Za opóźnienie w zapłacie należności Wynajmujący naliczy Najemcy odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

## **§ 6**

### **Czas trwania umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres ..... lat od daty podpisania niniejszej Umowy przez obie Strony.
2. Strony przewidują możliwością jej przedłużenia na kolejny okres 3 lat, w przypadku gdy Najemca należycie będzie wywiązywał się z Umowy, a Wynajmujący będzie zainteresowany kontynuowaniem Umowy.
3. W przypadku o którym mowa w ust. 2, jak również we wszelkich pozostałych wypadkach Umowa może zostać przedłużona wyłącznie na podstawie aneksu w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Wynajmujący ma prawo nie wyrazić zgody na przedłużenie okresu najmu bez podania przyczyny.

## **§ 7**

### **Zwrot Przedmiotu najmu**

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia Przedmiotu najmu i wydania go Wynajmującemu w dniu 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. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemca ponosi 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 przekazania 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 EC1 dla zwiedzających. Na czas demontażu Najemca musi zabezpieczyć powierzchnię najmu przed pyłem i kurzem w sposób wskazany w § 2 ust. 5.
5. W przypadku nie wydania i nie opróżnienia lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący naliczać będzie kary umowne w wysokości  $1/30$  miesięcznego czynszu stałego (tj. suma czynszu wskazanego w § 5 ust. 1.1 lit. a i b) x 110% za każdy dzień bezumownego korzystania z Przedmiotu najmu. Niezależnie od wskazanej kary umownej, Najemca zobowiązany będzie też do uiszczenia wszelkich opłat związanych z kosztami eksploatacji za ten okres. Wynajmujący nadto zastrzega, że będzie uprawniony, niezależnie od zastrzeżonej kary umownej do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary.

6. Po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu Przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym 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) opóźnienia w rozpoczęciu działalności w Przedmiocie najmu,
  - b) używania Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową i przeznaczeniem Przedmiotu najmu;
  - c) zaniechania prowadzenia działalności w Przedmiocie najmu zgodnie z warunkami wynikającymi z Oferty Najemcy i niniejszej Umowy, jeżeli odpowiednio okres takiego zaniechania przekroczy 5 dni roboczych, lub w przypadku powtórnego zaniechania działalności, bez względu na czas jej trwania, z wyłączeniem siły wyższej;
  - d) świadczenia usług .....niezgodnie z założeniami koncepcji przedstawionej w Ofercie Najemcy, za wyjątkiem uzyskania przez Najemcę pisemnej zgody na takie działania;
  - e) 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;
  - f) niestosowania się Najemcy do warunków korzystania z obiektu, w tym zwłaszcza niestosowanie 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;
  - g) nieprzestrzegania regulaminu wewnętrznego obiektu "EC1 Łódź - Miasto Kultury" w Łodzi dla długoterminowych najemców lokali komercyjnych oraz regulaminu Kompleksu EC1;



- h) dopuszczenia się przez Najemcę innych działań, w tym zwłaszcza wobec klientów, które mogą godzić w dobre imię i renomę Wynajmującego;
  - i) wystąpienia 1-miesięcznej zaległości w opłacaniu czynszu oraz opłat wymienionych w § 5;
  - j) wystąpienia zaległości w uzupełnieniu kwoty kaucji do wysokości określonej w § 9, w terminie 7 dni od zawiadomienia o potrąceniu należności z kaucji;
  - k) 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;
  - l) 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 stałego brutto za trzy miesiące w formie kaucji pieniężnej,  
tj. .... zł, przelewem na konto Wynajmującego o numerze .....
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 zakończenia najmu, czyli odpowiednio w terminie 3 dni od daty upływu okresu na jaki najem zawarto (§ 6) lub 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. 1.1 lit. a i b, 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 wraz z zawarciem niniejszej Umowy przedkłada Wynajmującemu kopię polisy OC Najemcy na kwotę ..... wraz z dowodem uiszczenia składki za aktualny okres ubezpieczenia.
2. Najemca zobowiązany jest do utrzymania wskazanej powyżej ochrony ubezpieczeniowej przez cały okres trwania najmu, zgodnie z czym zobowiązany jest w całym okresie najmu 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.*

3. Najemca w każdym wypadku gdy upływa okres ochrony ubezpieczeniowej zobowiązany jest do kontynuowania umowy ubezpieczenia przez dalszy okres, aż do upływu całego okresu trwania niniejszej umowy.
4. 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.
5. W przypadku wygaśnięcia bieżącej polisy przed upływem okresu najmu Najemca zobowiązany jest 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. W ciągu ostatnich 60 dni trwania Umowy Przedmiot najmu może być prezentowany potencjalnym najemcom, w uzgodnionym z Najemcą czasie, jeżeli Strony nie zawrą aneksu przedłużającego Umowę.
3. Wszelkie zmiany Umowy będą dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Forma pisemna pod rygorem nieważności wymagana jest również dla wszelkich oświadczeń dotyczących rozwiązania Umowy, odstąpienia od Umowy, wypowiedzenia Umowy.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
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**