

UMOWA nr

zawarta w dniu

pomiędzy:

Miejskim Ogrodem Zoologicznym w Łodzi Sp. z o.o., z siedzibą pod adresem: 94-303 Łódź, ul. Konstantynowska 8/10, działającą na podstawie wpisu w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000624225, o kapitale zakładowym 125 854 000,00 zł w całości wniesionym, posiadającą NIP 727-280-03-10 oraz REGON 364088429, zwaną w dalszej treści „**Wynajmującym**”, „**MOZ**”, „**Spółka**”, reprezentowaną przez dwie z niżej wymienionych osób:

1. Arkadiusza Jakse – Prezesa Zarządu
2. Tomasza Józwika – Członka Zarządu
3. Magdalenę Cieślak – Prokurenta

.....

.....

zwaną dalej „**Wynajmującym**”, „**MOZ**”, „**Spółka**”

a

{.....}z siedzibą w {...}, przy ul.{...}, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym – rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla {...}, {...} Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS {...}, NIP: {...}, REGON {...}, kapitał zakładowy {...} PLN,

albo

{...}, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą {...}, z siedzibą w {...}, przy ul. {...}, zgodnie z wpisem do Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej pod numerem {...}, NIP: {...} , REGON: {...},

reprezentowaną przez:

.....

zwaną/ym dalej „**Najemcą**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

A. Wynajmujący oświadcza, że jest:

właścicielem nieruchomości, położonej w Łodzi, przy ul. Konstantynowskiej 8/10, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00046224/4, zabudowanej m.in. pawilonem wejściowym „MOZ”;

- B. Wynajmujący ma pełne prawo dysponowania pomieszczeniami przeznaczonymi na prowadzenie działalności gastronomicznej w budynku MOZ;
- C. Najemca oświadcza, że jest zainteresowany wynajęciem lokalu usytuowanego w MOZ;

STRONY NINIEJSZYM POSTANAWIAJĄ, CO NASTĘPUJE:

Wynajmujący niniejszym oddaje do używania, a Najemca przyjmuje, lokal opisany w artykule 2, zgodny z warunkami technicznymi określonymi w opisie technicznym stanowiącym załącznik nr 2 do Regulaminu Konkursu.

ARTYKUŁ 1 - POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Najemca oświadcza, że znane są mu prawa i obowiązki wynikające z umowy, jak również wszelkiego rodzaju ograniczenia oraz szczegółowe koszty, wynikające z umowy.
2. W trosce o zapewnienie jak najlepszego funkcjonowania całości MOZ, Wynajmujący może przeprowadzać w obiekcie zmiany funkcji przestrzeni na terenie budynku, w którym znajduje się wynajmowany lokal, na co Najemca się godzi.
3. Wynajmujący określa i prowadzi wspólną politykę promocyjną MOZ. Wynajmujący będzie informować o niej Najemcę, a Najemca zobowiązuje się jej podporządkować oraz pokrywać swój udział w kosztach poniesionych w związku z jej realizacją, na zasadach określonych w niniejszej umowie.

ARTYKUŁ 2 - PRZEDMIOT NAJMU

1. Przedmiotem najmu jest lokal o łącznej powierzchni 683 m² zlokalizowany na parterze w pawilonie wejściowym.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w/w lokal do używania na warunkach określonych w niniejszej umowie.

ARTYKUŁ 3 - PRZEZNACZENIE LOKALU

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej w wynajętym lokalu w zakresie obejmującym przygotowywanie i wydawanie posiłków w systemie linii samoobsługowej z możliwością samodzielnego komponowania zestawów przez klienta. Oferta placówki gastronomicznej powinna zawierać przynajmniej:

- zupy,
- dania mięsne,
- dania rybne,
- dania wegetariańskie,
- dodatki typu: ziemniaki, kasza, ryż, sos,
- dodatki typu: surówka, warzywa gotowane – preferowane formy podania: bar sałatkowy,
- świeże kanapki
- gorące napoje (herbata, kawa z ekspresu),
- wyroby cukiernicze i słodyczne,
- zimne napoje (woda mineralna gazowana i niegazowana, soki owocowe, napoje gazowane).

2. Wynajmujący dopuszcza serwowanie alkoholu na miejscu w wynajmowanym lokalu, bez możliwości sprzedaży na wynos (wino białe i czerwone, prosecco i piwo w max. pojemności 330 ml).
3. Wynajmujący dopuszcza rozszerzenie przez Najemcę działalności gastronomicznej w wynajmowanym lokalu polegające na posadowieniu punktów obsługi lub sprzedaży, w postaci wysp gastronomicznych, po uprzedniej akceptacji Wynajmującego.
4. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego zmienić, nawet częściowo lub tymczasowo, przeznaczenia lokalu.

ARTYKUŁ 4 - CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa zostaje zawarta na okres 8 lat.

ARTYKUŁ 5 - PROTOKOLARNE PRZEKAZANIE LOKALU

1. Przekazanie lokalu następuje w chwili podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi załącznik 1 do umowy.
2. Jeżeli lokal posiada wady, Najemca może zgłosić zastrzeżenia do protokołu. Wynajmujący usunie zgłoszone do protokołu wady w ciągu 2 tygodni od daty jego podpisania, chyba, że nie ma możliwości usunięcia wad w tym terminie. W takim przypadku Wynajmujący usunie wady w najkrótszym, możliwym ze względów technicznych terminie.
3. Najemca może odmówić podpisania protokołu jedynie wtedy, gdy lokal posiada wady w stosunku do opisu technicznego.

ARTYKUŁ 6 - STAN LOKALU W CHWILI PRZEKAZANIA, ROBOTY ADAPTACYJNE I ROZOCZĘCIE DZIAŁALNOŚCI

1. Strony zgodnie ustalają, że termin przekazania lokalu to 2021r., przy czym Wynajmujący potwierdzi ten termin lub wyznaczy nowy termin, na co najmniej 7 dni przed przekazaniem.
2. Najemca zobowiązany jest przedstawić do akceptacji Wynajmującemu, projekt dotyczący aranżacji lokalu w terminie, co najmniej na 5 dni roboczych przed planowanym rozpoczęciem prac adaptacyjnych i nie później niż 20 dni roboczych po podpisaniu umowy.
3. Wszystkie prace Najemcy w lokalu będą wykonywane zgodnie z zaakceptowanym uprzednio przez Wynajmującego projektem.
4. Wszelkie modernizacje, modyfikacje lub przebudowy instalacji muszą być wykonane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
5. Najemca zobowiązany jest wykonać całość prac i czynności koniecznych do prawidłowej aranżacji i adaptacji lokalu, dla potrzeb prowadzenia działalności gastronomicznej zgodnie z odrębnymi przepisami i po uprzedniej akceptacji Wynajmującego.
6. Wynajmujący na piśmie zatwierdzi plany i projekty zagospodarowania lokalu.

7. Najemca ma obowiązek zgłosić Wynajmującemu zakończenie prac adaptacyjnych, w celu dokonania weryfikacji ich zgodności z zaakceptowanym wcześniej projektem.
8. Najemca zobowiązuje się zakończyć prace adaptacyjne, otworzyć lokal dla klientów i rozpocząć w lokalu działalność, o której mowa w art. 3 nie później niż 3 m-ce od dnia przekazania lokalu, co zostanie potwierdzone Protokołem z otwarcia lokalu użytkowego (załącznik nr 2 do umowy).

ARTYKUŁ 7 - ESTETYKA LOKALU, SZYLDY, STAN TECHNICZNY PODCZAS NAJMU

1. Projekt szyldu i nazwy lokalu, jak również wszystkich innych elementów, które mogłyby naruszyć lub wpłynąć na estetykę MOZ, a także projekt fasady, powinien zostać zatwierdzony przez Wynajmującego przed przystąpieniem do jego realizacji. Obowiązek ten dotyczy także wszelkich zmian tych elementów. Najemca nie może dochodzić żadnych roszczeń w związku z odmową zatwierdzenia projektu przez Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania zajmowanego lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, wykluczającym zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz w należyтым stanie estetycznym, niekolidującym z charakterem budynku. Najemca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt napraw niezbędnych do utrzymania ciągłości prowadzenia działalności instalacji, które dodał po przekazaniu lokalu przez Wynajmującego.
3. Wynajmujący pokryje koszty w przypadku konieczności wymiany podliczników używanych do rozliczenia z Najemcą.
4. Najemca nie może dokonywać w lokalu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i stropów bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i na warunkach przez niego określonych. Wszelkie koszty takich prac obciążają Najemcę.
5. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za wszelkie szkody bądź też pogorszenie stanu lokalu, spowodowane przez Najemcę oraz osoby zatrudniane przez Najemcę, a także dostawców i innych, którzy działają na jego zlecenie.
6. Po zakończeniu najmu, Najemca nie może żądać od Wynajmującego zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów ani ulepszeń poczynionych w lokalu, chyba, że rozwiązanie umowy nastąpiło z winy Wynajmującego.

7. Wynajmujący może żądać od Najemcy przywrócenia lokalu do stanu z dnia wydania lokalu, w tym usunięcia elementów będących częściami aranżacji lokalu.
8. Najemca wyraża zgodę na wszelkie ewentualne zmiany, naprawy lub rozbudowę MOZ, w tym zmiany lub naprawy w lokalu, prowadzone przez Wynajmującego, w tym również na wszelkie zmiany, naprawy lub rozbudowę prowadzone na terenach sąsiadujących z MOZ lub na drogach dojazdowych. Najemca nie może z tego tytułu żądać od Wynajmującego na jakiegokolwiek podstawie odszkodowania. Jeżeli jednak powyższe prace spowodują konieczność zamknięcia lokalu, Najemca nie będzie zobowiązany do zapłaty czynszu za okres, w którym lokal był zamknięty.
9. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać, wymieniać rury, przewody, kable i inne instalacje, które przechodzą przez lokal, a dochodzą do innych części MOZ. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia wynajmowanych pomieszczeń na każde żądanie Wynajmującego w związku z pracami, które będą przeprowadzane w lokalu, przy czym Wynajmujący zobowiązuje się do przeprowadzenia prac w miejscach najmniej utrudniających prowadzenie działalności gastronomicznej przez Najemcę.

ARTYKUŁ 8 - DZIAŁALNOŚĆ NAJEMCY W LOKALU

1. Najemca będzie prowadził działalność określoną powyżej we własnym imieniu i na własny rachunek. W szczególności wykluczone jest podnajmowanie lokalu osobie trzeciej.
2. Najemca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad współżycia społecznego i postanowień niniejszej umowy. Najemca godzi się z faktem, że w obiekcie obowiązuje zasada dobrego sąsiedztwa Najemców i w związku z tym zobowiązany jest umożliwiać bezkonfliktowe współistnienie sąsiadujących ze sobą Najemców.
3. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony p-poż., ochrony środowiska oraz zasad zachowania na terenie Miejskiego Ogrodu Zoologicznego w Łodzi Sp. z o.o.
4. Najemca zobowiązany jest do udostępniania lokalu dla gości, nie krócej niż w godzinach od 10.00 do 18.00, przez cały rok, z wyłączeniem dnia 1 listopada. W okresie świąt Bożego Narodzenia (24-26 grudnia), świąt Wielkiejnocy (Wielka

Niedziela i Poniedziałek) oraz w Nowy Rok decyzje o funkcjonowaniu lokalu podejmuje Najemca. Jest on zobowiązany poinformować MOZ, przynajmniej z dwutygodniowym wyprzedzeniem, czy w w/w okresach lokal będzie czynny.

5. Wynajmujący nie wyraża zgody na sprzedaż przez Najemcę w ramach prowadzonej działalności wyrobów tytoniowych.
6. W ciągu godzin otwarcia MOZ Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal w czystości. Najemcy ani jego pracownikom albo osobom, za które ponosi odpowiedzialność, nie wolno zastawiać znajdujących się w częściach wspólnych przejść dla klientów MOZ towarami, opakowaniami lub innymi przedmiotami.
7. Najemca jest zobowiązany do zapewnienia dostatecznej liczby wykwalifikowanego personelu na zmianie.
8. Pracownicy Najemcy zapewniają wysoki poziom obsługi klientów i zachowanie przez personel Najemcy profesjonalnych standardów w tym zakresie.
9. Najemca jest zobowiązany przed rozpoczęciem użytkowania, zgłosić Wynajmującemu wykaz wszystkich kas fiskalnych, jakie zamierza używać do rejestrowania przychodów w ramach realizacji działalności na terenie MOZ. Jako skuteczne zgłoszenie uważa się dostarczenie kopii Zawiadomienia o Zarejestrowaniu Kasy, wydanego przez właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego. Użytkowane kasy fiskalne winny spełniać wymagania określone obowiązującymi przepisami.
10. Wykaz, o którym mowa w ust. 9 musi być aktualizowany przed wprowadzeniem lub wycofaniem z użytkowania każdej kasy fiskalnej.
11. MOZ przysługuje prawo kontroli numerów identyfikacyjnych aktualnie używanych lub posiadanych przez Najemcę kas fiskalnych, które Najemca ma obowiązek okazać na każde jego żądanie.
12. Najemca zobowiązuje się do stałego utrzymania urozmaiconego asortymentu potraw i posiłków i podawania ich na wielorazowej zastawie, którą dostarczy we własnym zakresie. Dopuszcza się stosowania zastawy jednorazowej o ile jest biodegradowalna, wyłącznie w przypadku wydawania posiłków na wynos.
13. Wynajmujący nie zezwala na umieszczanie na terenie lokalu reklam, tablic, sprzętu lub innych elementów wyposażenia zawierających nazwy, logotypy lub znaki towarowe związane z działalnością Najemcy prowadzoną poza MOZ (tzw. branding). Oznaczenie lokalu nazwą własną (fantazyjną) wymaga uzyskania zgody Wynajmującego.

14. Najemca zobowiązuje się w terminie do dnia przekazania lokalu podpisać odrębną umowę na odbiór odpadów wytwarzanych w związku z prowadzeniem działalności w wynajmowanym lokalu.
15. Po zawarciu odrębnej umowy z odbiorcą odpadów Najemca na własny koszt ustawi w wyznaczonym przez Wynajmującego miejscu pojemniki do segregowania odpadów oraz uzgodni z Wynajmującym godziny ich odbioru.
16. Najemca zobowiązuje się udostępniać Wynajmującemu lokal na potrzeby przeprowadzenia wszelkich okresowych przeglądów.
17. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich ograniczeń, nakazów i zakazów wprowadzonych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej w związku z wystąpieniem stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego.
18. Najemca jest zobowiązany do wyeliminowania, stosowania podczas procesu technologicznego przygotowywanych potraw, oleju palmowego.
19. W przypadku wprowadzenia regulacji prawnych zabraniających prowadzenia działalności gastronomicznej (np. związanych ze stanem epidemii lub zagrożenia epidemicznego) Najemca będzie zwolniony z opłat określonych w artykule 10 ust 1.

ARTYKUŁ 9 - OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

Wynajmujący zobowiązany jest do:

1. Wydania Najemcy lokalu zgodnie ze standardem i warunkami określonymi w dokumentacji konkursowej.
2. Dokonywania wszelkich napraw w obiekcie, których wykonanie należy do obowiązków Wynajmującego, zgodnie z przepisami prawa.
3. Dokonywania przeglądów budynku i instalacji w obiekcie, w którym znajduje się wynajmowany lokal.

ARTYKUŁ 10 - OPŁATY

1. Najemca zobowiązuje się do płacenia Wynajmującemu czynszu miesięcznego za wynajem powierzchni w wysokości 18 zł/m² netto słownie: osiemnaście złotych netto.
2. Najemca zobowiązuje się do płacenia na rzecz Wynajmującego opłaty administracyjnej w wysokości 150 złotych netto miesięcznie.
3. Czynsz oraz opłata administracyjna naliczane są od dnia otwarcia lokalu dla klientów, o którym mowa w art. 6 ust 8, z zastrzeżeniem, że za pierwszy niepełny miesiąc

zostaną naliczone wraz z pierwszym czynszem i opłatą administracyjną za pierwszy pełny miesiąc i będą płatne z góry do 10-go dnia tego pełnego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury.

4. Opłata na reklamę i promocję będzie obowiązywać od dnia otwarcia lokalu dla klientów, o którym mowa w art. 6 ust 8 dla zwiedzających, z zastrzeżeniem, że za pierwszy niepełny miesiąc zostanie naliczona wraz z pierwszą opłatą za pierwszy pełny miesiąc i będzie płatna z góry do 10-go dnia tego pełnego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury.
5. Czynsz, opłata na reklamę i promocje oraz opłata administracyjna za kolejne miesiące będą płatne z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury.
6. Najemca oprócz czynszu wskazanego w niniejszej umowie, płacić będzie Wynajmującemu miesięczne wynagrodzenie prowizyjne od obrotu Najemcy uzyskanego w danym miesiącu, równego lub przekraczającego 150.000,00 zł netto.
7. Stawka wynagrodzenia prowizyjnego od obrotu określona w procentach od kwoty przychodów w danym okresie rozliczeniowym o wartości od 150.000,00 zł netto do 300.000,00 zł netto –
8. Stawka wynagrodzenia prowizyjnego od obrotu w wysokości 10 % (słownie: dziesięć procent) przychodu ze sprzedaży usług i towarów w danym okresie rozliczeniowym o wartości powyżej 300.000,00 złotych netto i płatnych do kwoty nadwyżki nie przekraczającej 400.000,00 zł netto.
9. Stawka wynagrodzenia prowizyjnego od obrotu w wysokości 15 % (słownie: piętnaście procent) przychodu ze sprzedaży usług i towarów w danym okresie rozliczeniowym o wartości powyżej 400.000,00 złotych netto i płatnych do kwoty nadwyżki nie przekraczającej 500.000,00 zł netto.
10. Stawka wynagrodzenia prowizyjnego od obrotu w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent) przychodu ze sprzedaży usług i towarów w danym okresie rozliczeniowym o wartości powyżej 500.000,00 złotych netto.
11. Wynagrodzenie prowizyjne Najemca będzie uiszczał w terminie i na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
12. Obrotem, o którym mowa w ust. 7 - 10 są łączne przychody ze sprzedaży usług i towarów Najemcy (bez podatku VAT) uzyskane z tytułu prowadzenia działalności na terenie MOZ.

13. Wartość obrotu za dany okres rozliczeniowy ustalana będzie w oparciu o miesięczne raporty fiskalne i rejestry faktur, które najemca dostarczy do działu administracyjnego MOZ w terminie do pięciu dni roboczych następnego okresu rozliczeniowego.
14. Czynsz, opłata na reklamę i promocję oraz opłata administracyjna podlegają corocznej waloryzacji na podstawie oficjalnego średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za ostatni rok ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny. Przy czym waloryzacji dokonuje się wyłącznie w przypadku, gdy wartość wskaźnika przekroczy „100”.
15. Zwaloryzowany czynsz, opłata na reklamę i promocję oraz opłata administracyjna będą płacone w nowej wysokości począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszono wskaźnik będący podstawą waloryzacji. Za okres od początku roku, w którym zgodnie z Umową ma być dokonana waloryzacja do miesiąca, w którym ogłoszono dany wskaźnik Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu dodatkowego czynszu w wysokości różnicy pomiędzy czynszem w wysokości dotychczasowej a zwaloryzowanej. Wynajmujący wystawi Najemcy na powyższą różnicę dodatkową fakturę w pierwszym miesiącu następującym po miesiącu, w którym ogłoszono taki wskaźnik i będzie ona dostarczona Najemcy oraz płatna w terminach i na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
16. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów opłat eksploatacyjnych korzystania z lokalu, w szczególności opłaty za:
- gaz - opłaty wg licznika oraz opłaty stałe z umowy z dostawcą gazu PGNIG
 - energia elektryczna wg liczników PGE Obrót S.A i PGE Dystrybucja S.A. Cena kWh, jako średnia cena za 1 kWh, jaką MOZ płaci dostawcy energii elektrycznej za obrót i dystrybucję, zawierająca wszelkie składowe, tj.: (opłaty stałe, zmienne, abonamentowe, przejściowe, kogeneracyjne, mocowe, jakościowe, OZE, itd.)
 - koszt wody lodowej do układu chłodzenia pomieszczeń kuchni i sali stanowi udział 0,26 w koszcie całkowitej energii elektrycznej dostarczonej do odrębnie opomiarowanego agregatu wody lodowej wspólnego dla całego budynku wejściowego,
 - ciepło (c.o. i c.t.) - ogrzewanie i wentylacja kuchni z salą - Veolia Energia Łódź S.A.: opłaty stałe: 0,2294 MW i opłaty zmienne: 1285,66 GJ/rok / 107,14 GJ/mc. Cena za 1 MW oraz cena 1 GJ analogiczna, jaką jest w danym momencie obciążany Wynajmujący przez dostawcę ciepła (Veolia Energia Łódź S.A.),
 - podgrzew c.w.u. kuchnia z salą - Veolia Energia Łódź S.A.: opłata stała: 0,011789 MW i opłaty zmienne: 297,42 GJ/rok. Cena za 1 MW i cena 1 GJ analogiczna jaką

jest w danym momencie obciążany Wynajmujący przez dostawcę ciepła (Veolia Energia Łódź S.A.),

- woda zimna i zimna do podgrzewu: 240,4 m³/m-c. Stawki wg ZWIK: ścieki: 231,2 m³/m-c.

17. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany sposobu rozliczeń za zużyte media (opłaty stałe i zmienne) w przypadku zainstalowania strefowych wodomierzy lub liczników energii cieplnej i chłodu.

18. Dodatkowe informacje:

- Wynajmujący obciąży Najemcę (dotyczy strefy kuchni z salą) kosztami soli niezbędnej do eksploatacji stacji uzdatniania wody dla celów technologii kuchni.
- Wynajmujący obciąży najemcę (dot. strefy kuchni z salą) kosztami soli niezbędnej do eksploatacji stacji uzdatniania wody dla celów prawidłowego funkcjonowania układu wody lodowej, w udziale 0,26 całkowitych kosztów soli przeznaczonej do eksploatacji układu wody lodowej w budynku wejściowym.

19. Opłaty eksploatacyjne, w szczególności opłaty za wodę, energię elektryczną oraz gaz będą refakturowane na Najemcę na podstawie faktur wystawionych przez ich dostawcę.

20. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa powyżej, nie obejmują kosztów mediów usług telekomunikacyjnych i usług internetowych oraz odbioru odpadów komunalnych.

21. Wynajmujący nie zapewnia dostępu do połączeń telekomunikacyjnych i internetowych.

22. Na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego związanych z wykonaniem niniejszej umowy Najemca złożył na rachunek Wynajmującego (Bank Polska Kasa Opieki S.A. nr konta: 56 1240 3073 1111 0010 6929 5921) kaucję w wysokości zł (słownie:.....), stanowiącą trzykrotność miesięcznego czynszu.

23. Ze złożonej kaucji Wynajmujący może pokryć w szczególności:

- niezapłacone przez Najemcę czynsze za wynajem oraz wynagrodzenia prowizyjne,
- niezapłacone przez Najemcę należności wymienione w niniejszym w artykule umowy,
- szkody wyrządzone przez Najemcę,
- kary i odsetki o ile takie wystąpią oraz wszelkie inne należności.

24. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od:

- dnia przekazania lokalu, potwierdzonego protokołem, o którym mowa w art.16 ust. 3,

- dnia, w którym przypada ostatni (tj. najpóźniejszy) termin płatności zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, w zależności od tego, który z tych dni przypada później.

25. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie faktur drogą mailową na adres:.....

26. Wynajmujący oświadcza, że jego adresem, z którego wysyłane będą faktury jest adres email: sekretariat@zoo.lodz.pl

27. Dokument wysłany na adres e-mail wskazany przez Najemcę w ust. 25 z adresu: sekretariat@zoo.lodz.pl uznaje się za doręczony.

28. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy lub - w przypadku gdyby umowa nie obejmowała pełnego miesiąca kalendarzowego – cały okres trwania najmu w danym miesiącu kalendarzowym.

29. Wynajmujący do kwot netto doliczy obowiązujący podatek vat.

ARTYKUŁ 11– SPOSÓB ZAPŁATY

1. Jeżeli umowa przewiduje obowiązek zapłaty jakichkolwiek należności przez Najemcę lub Wynajmującego, zapłata powinna nastąpić przelewem na rachunek bankowy wskazany przez wierzyciela na fakturze, w wezwaniu do zapłaty lub w innym dokumencie stwierdzającym obowiązek świadczenia.
2. Za dzień dokonania zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego.

ARTYKUŁ 12– SKUTKI OPÓŹNIENIA LUB ZWŁOKI W ZAPŁACIE CZYNSZU, OPŁAT DODATKOWYCH I INNYCH ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH OBCIĄŻAJĄCYCH NAJEMCE

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w płatności czynszu, wynagrodzenia prowizyjnego, opłat administracyjnych, opłat na reklamę i promocję, opłat eksploatacyjnych oraz wszystkich innych, o których wspomniano w umowie.
2. W przypadku opóźnienia Najemcy z zapłatą dodatkowych opłat, choćby za jeden okres płatności, Wynajmujący może powstrzymać się od wykonywania obowiązków ciążących na nim zgodnie z umową.
3. Wynajmujący ma prawo zaliczyć każdą zapłatę otrzymaną od Najemcy na poczet zaległości w następującej kolejności:

- koszty ściągania należności i odpowiednich postępowań;
- odszkodowania;
- odsetki za opóźnienie;
- kary umowne;
- media podlegające refakturowaniu;
- zaległe: czynsze, wynagrodzenie prowizyjne, opłaty na reklamę i promocję Orientarium oraz opłaty administracyjne;
- bieżące: czynsze wynagrodzenie prowizyjne, opłaty na reklamę i promocję Orientarium oraz opłaty administracyjne.

ARTYKUŁ 13– KARY UMOWNE

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną za opóźnienie w dostarczeniu dokumentów, o którym mowa w artykule 10 ust. 13 w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia.
2. Najemca płaci Wynajmującemu karę w wysokości 1500 zł, za podanie nieprawidłowych bądź niepełnych danych, o których mowa w artykule 10 ust. 13.
3. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia, Najemca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości trzykrotnego czynszu netto miesięcznego za najem powierzchni.
4. W przypadku bezumownego korzystania z lokalu Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 1/10 czynszu netto miesięcznego za najem powierzchni za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu.
5. Najemca zobowiązuje się otworzyć lokal dla klientów w terminie wynikającym z art. 6 ust 8 umowy, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 1/20 czynszu netto za każdy dzień opóźnienia.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym, przenoszącego zastrzeżone w niniejszej Umowie kary umowne, do wysokości rzeczywiście wyrządzonej szkody.

ARTYKUŁ 14– ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - Zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za trzy kolejne okresy płatności,
 - Oddania przez Najemcę przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania lub też do innego korzystania sprzecznego z niniejszą umową osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - Używania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób spreczny z umową lub przeznaczeniem,
 - Najemca został postawiony w stan likwidacji,
 - Najemca nie zawarł umów ubezpieczenia wskazanych w umowie, lub nie została zachowana ich ciągłość, lub nie uiszczono w terminie składki ubezpieczeniowej,
 - Najemca nie prowadzi działalności przez okres, co najmniej dwóch następujących po sobie dni w godzinach otwarcia MOZ,
 - Jakiegokolwiek inne naruszenie postanowień umowy nie zostanie naprawione w terminie 15 dni od otrzymania przez Najemcę pisemnego zawiadomienia, określającego charakter takiego przewinienia i wzywającego do jego usunięcia.

ARTYKUŁ 15– PRAWO WYNAJMUJĄCEGO DO KONTROLI STANU LOKALU

1. Najemca zapewni Wynajmującemu lub osobom upoważnionym przez Wynajmującego możliwość wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, w celu kontroli lokalu, a w przypadkach nagłych również poza godzinami otwarcia.
2. Po rozwiązaniu umowy najmu Wynajmujący lub osoby upoważnione przez Wynajmującego mogą wizytować lokal w każdym czasie.

ARTYKUŁ 16 – ZWROT LOKALU PO ZAKOŃCZENIU NAJMU

1. O ile strony nie postanowiły inaczej, najpóźniej w dniu zakończenia najmu Najemca opróżni i zwróci Wynajmującemu lokal oraz wszystkie środki dostępu.
2. Najemca zwróci lokal Wynajmującemu w stanie, w jakim znajdował się w chwili przekazania go Najemcy, chyba, że Wynajmujący zdecyduje o zachowaniu wszelkich

lub niektórych zmian, nakładów lub ulepszeń Najemcy. W takiej sytuacji powyższe zmiany, nakłady lub ulepszenia staną się w dniu zakończenia wynajmu własnością Wynajmującego, bez konieczności dokonania jakiegokolwiek zapłaty.

3. Przy zwrocie lokalu strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo - odbiorczy, zawierający opis stanu lokalu w dniu zwrotu.

ARTYKUŁ 17 – UBEZPIECZENIE NAJEMCY

1. Przez cały okres najmu Najemca uzyska i będzie utrzymywał na własny koszt ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej prowadzonej działalności gospodarczej, w szczególności z tytułu szkód mogących powstać podczas prowadzenia działalności w lokalu.
2. Suma ubezpieczenia/ suma gwarancyjna nie może być mniejsza niż 1.000.000,00 złotych na jedno i na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, z franszyzą redukcyjną nieprzekraczającą kwoty 10 000 złotych.
3. Najemca w dniu podpisania umowy dostarczy Wynajmującemu kopie podpisanych umów ubezpieczenia albo certyfikat wydany przez firmę ubezpieczeniową potwierdzający uzyskanie polisy ubezpieczeniowej zawierającej wszystkie wymogi określone w niniejszym artykule, jak również wszystkie dokumenty poświadczające terminową zapłatę wszystkich należnych na podstawie tych umów płatności za cały okres obowiązywania umowy.
4. Przez cały okres najmu Najemca zobowiązany jest posiadać stosowne polisy lub certyfikaty ubezpieczenia i na żądanie okazywać je Wynajmującemu.

ARTYKUŁ 18- POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zmiana treści niniejszej umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny.

3. Sądem właściwym dla rozpoznawania sporów wynikających z realizacji niniejszej umowy jest Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Załączniki wymienione w treści umowy stanowią jej integralną część.
5. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

Numer 1 Wzór protokołu zdawczo- odbiorczego.

Opis techniczny – Załącznik Nr 2 do Regulaminu Konkursu.

Numer 2 Wzór protokołu z otwarcia lokalu użytkowego.