[wzór umowy stanowiący załącznik nr 1 do Regulaminu konkursu]

**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 169 482 000,00 zł , posiadającą NIP 727-280-03-10, będącą dużym przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 6 ustawy z 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, reprezentowaną przez dwie z niżej wymienionych osób:

1. Arkadiusza Jaksę – Prezesa Zarządu

2. Sławomira Woracha – Wiceprezesa Zarządu

3. Tomasza Jóźwika – Członka Zarządu

4. Magdalenę Cieślak – Prokurenta

zwaną dalej **„Wynajmującym” lub „MOZ”**

a

…………………………………….

zwanym/ą/mi 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 kompleksem budynków przynależących do Miejskiego Ogrodu Zoologicznego w Łodzi Sp. z o.o.;

1. Wynajmujący ma pełne prawo dysponowania pomieszczeniami przeznaczonymi na prowadzenie działalności gastronomicznej w budynku MOZ;
2. 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.

## 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 nr **A.F1.2** o łącznej powierzchni **32,61** **m2.**
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 polegającej na **…………………………**zgodnie ze złożoną ofertą.
2. Wynajmujący dopuszcza serwowanie alkoholu na miejscu w wynajmowanym lokalu, bez możliwości sprzedaży na wynos w postaci: wino białe i czerwone, prosecco
i piwo w max. pojemności 500 ml.
3. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego zmienić, nawet częściowo lub tymczasowo, przeznaczenia lokalu.

**ARTYKUŁ 4 - CZAS TRWANIA UMOWY**

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat.

**ARTYKUŁ 5 - PROTOKOLARNE PRZEKAZANIE LOKALU**

1. Przekazanie lokalu następuje w chwili podpisania przez strony protokołu zdawczo- odbiorczego. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Najemca może odmówić podpisania protokołu jedynie wtedy, gdy lokal posiada wady w stosunku do opisu technicznego oraz opisu stanu lokalu
stanowiącego Załącznik 2 umowy.

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

1. Strony zgodnie ustalają, że termin przekazania lokalu to ……….. 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 plan i projekt dotyczący aranżacji lokalu (opis prac adaptacyjnych wraz z projektami sporządzonymi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia -budowlane, elektryczne wod-kan.).
3. Wszystkie prace Najemcy w lokalu będą wykonywane zgodnie z zaakceptowanym uprzednio przez Wynajmującego planem i 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 planem
i 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 30 dni od dnia przekazania lokalu, co zostanie potwierdzone Protokołem z otwarcia lokalu użytkowego (załącznik nr 3 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. Obudowa szyldu dla każdego lokalu znajdującego się w linii food court musi być tożsama z innymi szyldami i zamówiona u dostawcy wskazanego przez Wynajmującego. Koszt produkcji oraz montaż obudowy szyldu pokryje Najemca.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymania zajmowanego lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym, wykluczającym zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz w należytym 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.
4. Wynajmujący pokryje koszty w przypadku konieczności wymiany podliczników używanych do rozliczenia z Najemcą.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Wynajmujący może żądać od Najemcy przywrócenia lokalu do stanu z dnia wydania lokalu, w tym usunięcia elementów będących częściami aranżacji lokalu.
9. 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 jakiejkolwiek podstawie odszkodowania.Jeżeli jednak powyższe prace spowodują konieczność zamknięcia lokalu, Najemca nie będzie zobowiązany do zapłaty czynszu za okres, w którym lokal był zamknięty.
10. 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 w okresie od kwietnia do końca września. W okresie od 01 października do 30 marca Najemcy przysługuje prawo dowolnego zawieszania prowadzenia działalności w lokalu oraz udostępniania lokalu dla gości.
W okresie świąt Bożego Narodzenia (24-26 grudnia), świąt Wielkiejnocy (Wielka Niedziela i Poniedziałek), 1 listopada 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 działalności w lokalu, zgłosić Wynajmującemu wykaz wszystkich kas fiskalnych, jakich 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 albo raportu fiskalnego z fiskalizacji kasy w przypadku kas fiskalnych online 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 oraz podawania ich na wielorazowej zastawie, którą dostarczy we własnym zakresie lub w przypadku wydawania posiłków na wynos stosowania zastawy jednorazowej o ile jest ona biodegradowalna.
13. Najemca jest zobowiązany do wyeliminowania, stosowania podczas procesu technologicznego przygotowywanych potraw oleju palmowego.
14. Wynajmujący zezwala na umieszczanie na terenie lokalu reklam, tablic, sprzętu lub innych elementów wyposażenia zawierających nazwy, logotypy lub znaki towarowe związane z działalnością Najemcy (tzw. branding). Oznaczenie lokalu nazwą własną (fantazyjną) oraz ww. branding wymaga uzyskania zgody Wynajmującego.
15. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich ograniczeń, nakazów
i zakazów wprowadzonych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej w związku
z wystąpieniem stanu epidemii.
16. W przypadku wprowadzenia regulacji prawnych zabraniających prowadzenia działalności gastronomicznej (np. związanych ze stanem epidemii) Najemca będzie zwolniony z opłat określonych w artykule 10 ust 1 i 7.
17. Najemca lokalu zobowiązany jest do segregacji odpadów komunalnych oraz ich zabezpieczenia w uzgodniony z Wynajmującym sposób. Najemca może korzystać
z pojemników, które zamawia Wynajmujący.

## ARTYKUŁ 9 - OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

Wynajmujący zobowiązany jest do:

1. Wydania Najemcy lokalu zgodnie ze standardem i warunkami określonymi
w opisie technicznym, opisie stanu lokalu oraz umowie.
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 podziale na okresy, w wysokości:
* za każdy miesiąc w sezonie niskim tj. w okresie od 01 października do 31 marca każdego roku trwania umowy, kwotę **2.250,00 zł** netto słownie: dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt zł netto.
* za każdy miesiąc w sezonie wysokim tj.: od 01 kwietnia do 30 września każdego roku trwania umowy, kwotę **4.500,00** zł netto słownie: cztery tysiące pięćset zł netto.
1. Najemca zobowiązuje się do płacenia na rzecz Wynajmującego opłaty na reklamę
i promocję MOZ w wysokości **2** **zł** netto za m2 powierzchni lokalu miesięcznie.
2. Najemca zobowiązuje się do płacenia na rzecz Wynajmującego opłaty administracyjnej w wysokości **150** **zł** nettomiesięcznie.
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 promocję 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 w wysokości **……. %** obrotu Najemcy uzyskanego w danym miesiącu. Wynagrodzenie prowizyjne Najemca będzie uiszczał w terminie i na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
7. Obrotem, o którym mowa w ust. 7 są łączne przychody ze sprzedaży Najemcy (bez podatku VAT) uzyskane z tytułu prowadzenia działalności w lokalu.
8. 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 trzech dni roboczych następnego okresu rozliczeniowego.
9. 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”.
10. Zwaloryzowany czynsz, opłata na reklamę i promocję oraz opłata administracyjna będą płatne 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.
11. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów opłat eksploatacyjnych korzystania z lokalu, w szczególności opłat za:
* energię elektryczną wg wskazań liczników dostawcy i dystrybutora energii. 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.)
* wodę – wg wskazań liczników (cena za m3 wg faktury ZWiK)
* ścieki = ilość zużytej wody (cena wg kosztów ZWiK)
* zużycie energii cieplnej na cele instalacji c.o. w lokalu będzie opomiarowane za pomocą licznika ciepła w węźle cieplnym. Koszt za energię cieplną to iloczyn odczytu z licznika ciepła dla zespołu lokali oraz udziału danego lokalu w obciążeniu cieplnym dla całego zespołu lokali wg poniższego udziału:

**A.F1.2 0,05384 GJ**

* Moc – opłaty wg poniższej wysokości MW dla lokalu:

**A.F1.2 0,0040 MW**

* Cena za 1 MW oraz cena 1 GJ będzie analogiczna do tej jaką jest w danym momencie obciążany Wynajmujący przez dostawcę ciepła.

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

* wywóz odpadów komunalnych wg szacunkowego zużycia ustalonego dla lokalu **A.F1.2** na 1 m³/miesięcznie. Cena za 1 m³ odpadów analogiczna, jaką w danym momencie obciążany jest Wynajmujący przez odbierającego odpady. W przypadku zmiany stawki za 1 m³/miesięcznie Wynajmujący powiadomi o nowej wysokości opłaty pismem, która będzie obowiązywała od kolejnego miesiąca.

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany oszacowanej ilości wytwarzanych odpadów przez Najemcę.

Zmiana wysokości stawki opłaty oraz oszacowanej ilości odpadów nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu i dla swojej skuteczności wystarczy pismo Wynajmującego.

Opłata za wywóz odpadów komunalnych naliczana będzie od dnia otwarcia lokalu dla klienta, o którym mowa w art. 6 ust. 8 umowy, z zastrzeżeniem, że za pierwszy niepełny miesiąc opłata zostanie naliczona wraz z pierwszą opłatą za pierwszy pełny miesiąc.

1. Opłaty eksploatacyjne, w szczególności opłaty za wodę oraz energię elektryczną
i cieplną będą refakturowane na Najemcę na podstawie faktur wystawionych przez ich dostawcę.
2. Opłaty eksploatacyjne będą płatne przez Najemcę od dnia przekazania lokalu co zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik
nr 1 do umowy.
3. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa powyżej, nie obejmują kosztów mediów, usług telekomunikacyjnych i usług internetowych.
4. Wynajmujący nie zapewnia dostępu do podłączeń telekomunikacyjnych
i internetowych.
5. 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 **13.500,00** zł(słownie: trzynaście tysięcy pięćset 00/100), stanowiącą trzykrotność miesięcznego czynszu dla sezonu wysokiego.
6. 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.

1. 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.

1. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie faktur drogą mailową na adres email: ……………………….
2. Wynajmujący oświadcza, że jego adresem, z którego wysyłane będą faktury jest adres email: sekretariat@zoo.lodz.pl
3. Dokument wysłany na adres e-mail wskazany przez Najemcę w ust. 20 z adresu email: sekretariat@zoo.lodz.pl uznaje się za doręczony.
4. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy lub - w przypadku gdyby umowa nie obejmowała pełnego miesiąca kalendarzowego – cały okres trwania wynajmu w danym miesiącu kalendarzowym.
5. 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 których mowa w artykule 10 ust. 9 w wysokości 500,00 zł za każdy dzień opóźnienia.
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1500,00 zł, za podanie nieprawidłowych bądź niepełnych danych, o których mowa w artykule 10 ust. 9.
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 wynajem powierzchni według stawki dla sezonu wysokiego
4. W przypadku bezumownego korzystania z lokalu Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 1/10 czynszu netto miesięcznego za wynajem 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. W przypadku nałożenia kary na Wynajmującego z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z wywozem odpadów komunalnych, z przyczyn obciążających Najemcę, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kwotą stanowiącą równowartość zapłaconej przez Wynajmującego kary.
7. 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 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 sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
* Gdy Najemca został postawiony w stan likwidacji,
* Gdy Najemca nie zwarł umów ubezpieczenia wskazanych w umowie, lub nie została zachowana ich ciągłość, lub nie uiszczono w terminie składki ubezpieczeniowej,
* Gdy Najemca nie prowadzi działalności przez okres, co najmniej dwóch następujących po sobie dni w godzinach wskazanych w umowie,
* Jakiegokolwiek innego naruszenia postanowień umowy, które nie zostanie naprawione w terminie 15 dni od otrzymania przez Najemcę pisemnego zawiadomienia, określającego charakter takiego przewinienia i wzywającego do jego usunięcia z wyjątkiem sytuacji, kiedy strony ustalą zgodnie i w porozumieniu inny, dłuższy termin.

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 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 jakiejkolwiek 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 10.000,00 złotych.
3. Najemca w dniu popisania 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:

Załącznik nr 1 - Wzór protokołu zdawczo- odbiorczego

Załącznik nr 2 - Opis techniczny

Załącznik nr 3 - Wzór protokołu z otwarcia lokalu użytkowego

Załącznik nr 4 – Klauzula informacyjna RODO Wynajmującego

…………………………….. ………………………………

…………………………….. ………………………………

Wynajmujący Najemca

Załącznik nr 4 do Umowy Nr …………………………. z dnia ……………….

KLAUZULA INFORMACYJNA

Wypełniając obowiązek informacyjny wynikający z art. 14 lub art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1) – dalej RODO, informujemy, że:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Miejski Ogród Zoologiczny
w Łodzi sp. z o.o., NIP 7272800310, REGON 364088429, z siedzibą w Łodzi 94-303, ul. Konstantynowska 8/10, tel.: +48 (42) 632 75 09, e-mail: sekretariat@zoo.lodz.pl (dalej: Administrator).
2. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym możecie się Państwo skontaktować poprzez e-mail: iod@zoo.lodz.pl, sekretariat@zoo.lodz.pl lub kierując korespondencję na adres wskazany powyżej, we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania Państwa danych osobowych przez Miejski Ogród Zoologiczny
w Łodzi sp. z o. o. oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem tych danych.
3. Państwa dane osobowe przetwarzane będą w celach niezbędnych do podjęcia działań przed zawarciem umowy, wykonania umowy, ustalenia, dochodzenia lub obrony przed ewentualnymi roszczeniami oraz realizacji obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w związku wypełnieniem zadań wynikających z ustaw dotyczących świadczonych usług, w tym Ustawy z dnia 11 marca 2004. o podatku od towarów i usług; Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach; Ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej - (podstawa prawna art. 6 ust. 1 lit. b, c RODO).
4. Państwa dane osobowe mogą być udostępniane wyłącznie podmiotom i osobom, uprawnionym do ich otrzymania na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w tym uprawnionym do uzyskania informacji publicznej, osobom które wykażą prawnie uzasadnione interesy, a ponadto odbiorcom danych w rozumieniu przepisów o ochronie danych osobowych, m.in. podmiotom świadczącym usługi pocztowe, usługi informatyczne, usługi hostingowe, usługi prawne, a w przypadku rozliczeń w formie pieniężnej usługi bankowe.
5. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze, okresu współpracy, okresu ustalenia, dochodzenia, obrony przed ewentualnymi roszczeniami - przez czas określony w przepisach prawa, w tym przepisów ustawy o narodowym zasobie archiwalnym.
6. Przysługuje Państwu prawo dostępu do danych, ich sprostowania, żądania ich usunięcia, a także prawo ograniczenia przetwarzania oraz wniesienia sprzeciwu co do przetwarzania danych osobowych, z zastrzeżeniem że ich zrealizowanie będzie zależało od tego, czy zachodzą warunki nakładające na Administratora taki obowiązek.
7. Państwa dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich, na podstawie szczególnych regulacji prawnych, w tym umów międzynarodowych oraz nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.
8. Przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, jeżeli Państwa dane osobowe będą przetwarzane niezgodnie z wymogami prawa.