



UMOWA NAJMU/...../ŁIP/20....

zawarta w Łodzi, w dniu201... r. pomiędzy:

Łódzką Agencją Rozwoju Regionalnego Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi, ul. Narutowicza 34 90-135 Łódź, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS 0000059880, REGON: 470569240, NIP: 725-000-55-74, kapitał zakładowy: 22 860 000,00 zł., opłacony w całości, reprezentowaną przez:

.....
.....

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

..... z siedzibą w Łodzi,
ul. Narutowicza 34, 90-135 Łódź
reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej „Najemcą”.

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, osobno zaś „Stroną”.

DEFINICJE

§ 1

W Umowie Najmu, poniższe określenia będą miały następujące znaczenie:

Łódzki Inkubator Przedsiębiorczości (ŁIP) – oznacza część powierzchni nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Narutowicza 34, udostępnianej Najemcom na warunkach korzystniejszych niż rynkowe i przeznaczoną na prowadzenie działalności gospodarczej, na którą składają się pomieszczenia biurowe oraz sala konferencyjna.

„**Umowa Najmu**” - oznacza niniejszą umowę najmu oraz Załączniki do niej, które stanowią jej integralną część, a także zmiany niniejszej umowy.

„**Nieruchomość**” - oznacza nieruchomość położoną w Łodzi, przy ul. Narutowicza 34, dla której Sąd Rejonowy w Łodzi Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW LD1M/00092377/8, która stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy Najmu.

„**Budynek**” - oznacza kompleks budynków o nazwie **Zespół Fabryczno-Rezydencjonalny** o przeznaczeniu użytkowym posadowiony na Nieruchomości, w którym znajduje się ŁIP oraz Przedmiot Najmu.

„**Przedmiot Najmu**” - oznacza pomieszczenie o przeznaczeniu biurowym, zlokalizowane w Budynku na kondygnacji, lokal nr, o powierzchnim² (słownie: metrów kwadratowych), zaznaczone kolorem czerwonym na planie Budynku stanowiącym

Załącznik nr 2 do Umowy Najmu. Z chwilą przejścia Przedmiotu Najmu Najemca nabywa prawo do korzystania z Powierzchni Wspólnej na zasadach określonych Umową Najmu.

„**Sala Konferencyjna**” - oznacza pomieszczenie zlokalizowane w Budynku na parterze, przeznaczone dla Łódzkiego Inkubatora Przedsiębiorczości.

„**Powierzchnia Wspólna**” - oznacza wszystkie powierzchnie, przestrzenie i urządzenia, zewnętrzne i wewnętrzne, w obrębie Budynku, wyznaczone przez Wynajmującego do użytku ogólnego Najemcy lub innych najemców Budynku, w tym między innymi, korytarze ogólne, klatki schodowe, itp. oraz pomieszczenia techniczne, która wynosi 736,54 m².

„**Powierzchnia Budynku**” – oznacza całkowitą powierzchnię użytkową w Budynku, która wynosi ogólna 2.810,42 m².

„**Współczynnik Powierzchni Wspólnych**” - oznacza współczynnik wyrażony w %, który określa proporcję pomiędzy Powierzchnią Wspólną a Powierzchnią Budynku, który wynosi 26,21 %.

„**Koszty Operacyjne**” - oznaczają koszty i wydatki ponoszone przez Wynajmującego związane z prawidłowym funkcjonowaniem, administrowaniem i eksploatacją Budynku, Nieruchomości i Przedmiotu Najmu, określone w **Załączniku 3** do Umowy Najmu.

„**Udział Najemcy w Kosztach Operacyjnych**” – obliczany będzie na podstawie poniesionych przez Wynajmującego Kosztów Operacyjnych w proporcji w jakiej powierzchnia Przedmiotu Najmu powiększona o - iloczyn powierzchni Przedmiotu Najmu i Współczynnik Powierzchni Wspólnych pozostaje w stosunku do powierzchni Budynku, który wynosi%.

„**Czynsz Najmu**” – oznacza czynsz miesięczny określony w § 7 Umowy Najmu.

„**Oplata Eksploatacyjna**” - miesięczne zaliczki wpłacane przez Najemcę na rzecz Wynajmującego, w celu pokrycia Udziału Najemcy w Kosztach Operacyjnych, płacone za każdy metr kwadratowy powierzchni Przedmiotu Najmu, powiększone o Współczynnik Powierzchni Wspólnych.

„**Okres Najmu**” – oznacza czas trwania Umowy Najmu opisany w § 13 Umowy Najmu.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Łodzi, przy ul. Narutowicza 34, stanowiącej działkę gruntu nr 519/8, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze LD1M/00092377/8 przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, na której znajduje się, stanowiący odrębny od gruntu przedmiot prawa własności przysługujący Wynajmującemu - kompleks budynków o nazwie Zespół Fabryczno-Rezydencjonalny.

§ 3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Przedmiot Najmu wraz z wyposażeniem wskazanym w Protokole zdawczo-odbiorczym.
2. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Najmu wolny jest od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z Umowy Najmu.
3. Jakikolwiek zakłócenia lub przerwy w dostawach mediów do Budynku i/lub Przedmiotu Najmu nie zwalniają Najemcy z konieczności wykonywania wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy Najmu, ani nie upoważniają Najemcy do występowania z roszczeniami o obniżenie Czynszu Najmu lub o odszkodowanie.

§ 4

1. Przedmiot Najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele biurowe, zgodne ze złożonym wnioskiem o przyjęcie do ŁIP.
2. Wszelkie konieczne uzgodnienia i odbiory P.POŻ., SANEPID, PIP Najemca dokona we własnym zakresie.

§ 5

1. Najemca ma prawo do niewyłączonego korzystania z Powierzchni Wspólnych.
2. Podstawowe godziny pracy Najemcy to czas w godzinach 9:00 – 17:00/ czas całodobowy
3. Najemca ma prawo do korzystania z Sali Konferencyjnej w wymiarze 5 godzin miesięcznie. Korzystanie z Sali Konferencyjnej możliwe jest wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu przez Najemcę czasu tj. dnia i godziny, korzystania z Koordynatorem ŁIP. Najemca może skorzystać z Sali konferencyjnej w wymiarze wyższym pod warunkiem jej dostępności.

WYDANIE PRZEDMIOTU NAJMU

§ 6

1. Wydanie Przedmiotu Najmu Najemcy nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego stan techniczny Przedmiotu Najmu i jego wyposażenie, stanowiącego **Załącznik Nr 4** do Umowy Najmu.
2. Przedmiot Najmu zostanie wydany Najemcy do korzystania w dniu określonym przez Wynajmującego w pisemnym powiadomieniu.

CZYNSZ NAJMU

§ 7

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny Czynsz Najmu w wysokości zł. (słownie: piętnaście złotych) netto za każdy metr kwadratowy powierzchni Przedmiotu Najmu, co stanowi łącznie kwotę zł. (słownie:/100 zł.). Czynsz Najmu powiększany jest o należny podatek od towarów i usług.
2. Czynsz Najmu płatny jest od dnia przekazania Przedmiot Najmu na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności.
3. Jeśli obowiązek uiszczenia Czynszu Najmu rozpoczyna się lub kończy później niż pierwszego dnia danego miesiąca, to Czynsz Najmu należny za ten miesiąc zostanie obliczony proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu, za który Najemca miał obowiązek płacić Czynsz Najmu.
4. Czynsz Najmu płatny jest na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Za datę dokonania płatności uznaje się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
5. Stawka czynszu może podlegać będzie corocznej waloryzacji o kwotę odpowiadającą wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanemu przez Prezesa GUS za rok poprzedni, z mocą wsteczną od dnia 1 stycznia danego roku kalendarzowego, poczynając od dnia 1 stycznia 201.... r. Zmiana Czynszu Najmu nie stanowi zmiany Umowy Najmu i nie wymaga wypowiedzenia a jedynie pisemnego powiadomienia o jej wprowadzeniu.
6. Najemca nie ma prawa do potrącania i rozliczania w stosunku do Czynszu Najmu jak i Opłaty Eksploatacyjnej swoich wzajemnych roszczeń wobec Wynajmującego.

OPŁATY EKSPLOATACYJNE

§ 8

Najemca będzie płacił Wynajmującemu Opłatę Eksploatacyjną związaną z prawidłowym, funkcjonowaniem, administrowaniem i eksploatacją Budynku, Nieruchomości i Przedmiotu Najmu.

§ 9

1. Opłata Eksploatacyjna płatna jest od dnia przekazania Przedmiotu Najmu na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, z góry do dnia 10-go każdego miesiąca z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności.

2. Opłata Eksploatacyjna płatna jest na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Za datę płatności uznaje się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.

3. W roku kalendarzowym, w którym przypada dzień przekazania Przedmiotu Najmu na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego miesięczna wysokość Opłaty Eksploatacyjnej wynosi,00 zł. netto za każdy metr kwadratowy powierzchni Przedmiotu Najmu powiększony o Współczynnik Powierzchni Wspólnych, co stanowi łącznie kwotęzł. (słownie:/100 zł.). Opłata Eksploatacyjna powiększana jest o należny podatek od towarów i usług.

4. Opłata Eksploatacyjna nie zawiera kosztów:

a/ związanych z dostępem i eksploatacją przez Najemcę sieci teletechnicznej, w tym telefonicznej i telewizyjnej, które ponoszone są bezpośrednio przez Najemcę,

b/ związanych z dostępem i eksploatacją przez Najemcę sieci internetowej. Miesięczna opłata za dostęp i eksploatację przez Najemcę sieci internetowej (dalej zwana „Opłatą za Internet”) wynosi 35 zł. netto i będzie powiększana o należny podatek od towarów i usług. Opłata za Internet płatna jest od dnia przekazania Lokalu na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych, w przypadku uchybienia terminowi płatności. Jeśli obowiązek uiszczenia Opłaty za Internet rozpoczyna się lub kończy później niż pierwszego dnia danego miesiąca, to Opłata za Internet należna za ten miesiąc zostanie obliczona proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu, za który Najemca miał obowiązek płacić Opłatę za Internet. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości Opłaty za Internet w przypadku zmiany cen usługi dostawy Internetu przez dostawcę Internetu.

5. W poszczególnych, kolejnych latach kalendarzowych Okresu Najmu, kwota płaconej przez Najemcę Opłaty Eksploatacyjnej będzie ustalana przez Wynajmującego na podstawie oceny kwoty Kosztów Operacyjnych do poniesienia w danym roku. Na początku każdego roku kalendarzowego Okresu Najmu Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie o wysokości Opłaty Eksploatacyjnej na dany rok.

§ 10

1. W terminie 90 dni po zakończeniu każdego roku kalendarzowego Okresu Najmu lub w terminie 30 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najmu, Wynajmujący przekaże Najemcy rozliczenie określające poniesione w minionym roku lub w okresie do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najmu Koszty Operacyjne. Rozliczenie, będzie określać Udział Najemcy w Kosztach Operacyjnych, które zgodnie z umową powinien ponieść Najemca.

2. Jeżeli rozliczenie wykaże, że wniesione przez Najemcę Opłaty Eksploatacyjne za poprzedni rok kalendarzowy lub za okres do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najmu przekroczyły kwotę należną z tytułu Udziału Najemcy w Kosztach Operacyjnych, wtedy Wynajmujący zaliczy kwotę nadpłaty na poczet Opłat Eksploatacyjnych, należnych od Najemcy w następnych miesiącach, lub rozliczy z Najemcą, jeżeli ustał stosunek najmu. Jeżeli rozliczenie wykaże, że suma wpłaconych

Opłat Eksploatacyjnych w ubiegłym roku lub w okresie do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najmu jest niższa niż należny Udział Najemcy w Kosztach Operacyjnych, Najemca zapłaci Wynajmującemu kwotę niedopłaty w terminie czternastu dni od wystawienia faktury na wyżej wymienioną kwotę.

PRZEBUDOWY, ULEPSZENIA I NAKŁADY

§ 11

- 1.** Wszelkie remonty, przebudowy, zmiany i ulepszenia Przedmiotu Najmu przez Najemcę wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego i będą dokonywane na koszt i ryzyko Najemcy na podstawie projektu zatwierdzonego przez Wynajmującego i pod warunkiem uzyskania przez Najemcę stosownych zgód i pozwoleń. Najemca po zakończeniu wyżej wskazanych prac zobowiązuje się do przekazania Wynajmującemu dokumentacji powykonawczej.
- 2.** Przy przygotowywaniu i wykonywaniu wszelkich prac Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z prowadzeniem prac, wyrządzone Wynajmującemu, innym najemcom lub jakimkolwiek innym osobom korzystającym z Budynku lub Nieruchomości. Najemca zobowiązuje się zapewnić, że prace będą wykonane pod kierunkiem osób posiadających stosowne wymagane prawem kwalifikacje i uprawnienia.
- 3.** Wynajmujący będzie uprawniony do wstrzymania swojej zgody na remonty, przebudowy, zmiany i ulepszenia Przedmiotu Najmu w każdym czasie, gdy, między innymi prace będą uciążliwe dla spokojnego korzystania z Budynku przez innych najemców lub gdy prace takie będą naruszać substancję lub elementy konstrukcji Budynku albo fasadę Budynku, bądź wygląd Budynku.
- 4.** Najemca będzie miał prawo montażu własnego, dodatkowego systemu monitoringu i kontroli dostępu do najmowanego Przedmiotu Najmu wyłącznie za pisemną zgodą Departamentu Administracji ŁARR S.A.

NAPRAWA I UTRZYMANIE PRZEDMIOTU NAJMU I BUDYNKU

§ 12

- 1.** Najemca jest zobowiązany do regularnego przeprowadzania napraw zabezpieczających i konserwacji wynajmowanego Przedmiotu Najmu na własny koszt. Najemca jest także zobowiązany do konserwacji i napraw wszystkich instalacji i urządzeń zainstalowanych w Przedmiocie Najmu związanych z jego eksploatacją.
- 2.** Najemca jest zobowiązany bez zbędnej zwłoki do usunięcia szkód w Przedmiocie Najmu, a także w obrębie Budynku i Nieruchomości, które spowoduje sam, jego goście, kontrahenci lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność lub które działają za zgodą lub na zlecenie Najemcy. W razie niewykonania tego obowiązku, także w wyznaczonym przez Wynajmującego dodatkowym 14 (czternastodniowym) terminie, Wynajmujący może zlecić dokonanie koniecznych napraw na koszt i ryzyko Najemcy.
- 3.** W razie niebezpieczeństwa związanego z zagrożeniem życia lub zdrowia, które może wyniknąć w przypadku zwłoki w usunięciu szkód, przewidziane w ustępie 2 wyznaczenie dodatkowego terminu nie jest konieczne i uprawnia Wynajmującego do zlecenia dokonania koniecznych napraw na koszt i ryzyko Najemcy.
- 4.** Najemca zgadza się na wykonanie przez Wynajmującego w Budynku prac związanych z jego zabezpieczeniem, konserwacją, przebudową lub remontem a także z położeniem, wymianą lub naprawą jakichkolwiek instalacji bądź urządzeń znajdujących się w Budynku, a przebiegających przez Przedmiot Najmu, pod lub nad nim bez prawa dochodzenia od Wynajmującego

odszkodowania lub obniżenia czynszu najmu. Za wcześniejszym 3-dniowym uprzedzeniem Najemca zezwoli Wynajmującemu na dostęp do Przedmiotu Najmu w celu dokonania wyżej wskazanych prac lub w innym uzasadnionym celu.

5. Najemca nie będzie użytkował, ani nie dopuści do użytkowania Przedmiotu Najmu w sposób, który może prowadzić do jego zanieczyszczenia lub stanowić niedogodność dla każdego innego najemcy lub użytkownika Budynku z wyjątkiem niedogodności, które wynikają z normalnego używania Przedmiot Najmu.

6. W Okresie Najmu, Najemca utrzymywać będzie Przedmiot Najmu oraz całe jego wyposażenie, sprzęt i urządzenia w dobrym stanie technicznym i estetycznym.

OKRES NAJMU

§ 13

1. Umowa Najmu zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia do dnia

2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

a/ używa Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z Umową Najmu, z jego przeznaczeniem lub ze złożonym wnioskiem aplikacyjnym do ŁIP i nie zaprzestanie takiego używania w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu,

b/ zaniedbuje Przedmiot Najmu lub jego wyposażenie lub doprowadza do uszkodzenia Przedmiotu Najmu, Budynku, lub Nieruchomości, w tym urządzeń i instalacji i nie usunie zaniebdań lub uszkodzeń w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu,

c/ dopuszcza się opóźnienia, za co najmniej 2 (dwa) miesiące z zapłatą Czynszu Najmu, Opłaty Eksploatacyjnej lub innych należności określonych Umową Najmu w całości lub w części i nie dokona zapłaty pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy Najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia i udzielenia mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego Czynszu Najmu, Opłaty Eksploatacyjnej lub innych należności określonych Umową Najmu,

d/ wykona jakiegokolwiek prace określone w § 11 bez pisemnej zgody Wynajmującego i bez zatwierdzenia przez Wynajmującego na piśmie projektu tych prac,

e/ przeniesie prawa i zobowiązania wynikające z Umowy Najmu lub odda Przedmiot Najmu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego lub odpłatnego używania lub w podnajem,

f/ naruszy inne postanowienia Umowy Najmu a także będzie naruszał Regulamin ŁIP i nie zaprzestanie ich naruszania w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu,

g/ zostanie postawiony w stan likwidacji lub zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Najemcy.

3. W przypadku rozwiązania Umowy Najmu ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn określonych w ust. 2 nin. paragrafu, Wynajmujący może zażądać od Najemcy zapłaty kary umownej, stanowiącej równowartość Czynszu Najmu netto oraz Opłaty Eksploatacyjnej netto za Okres Najmu. Niniejsze postanowienie pozostaje w mocy także po rozwiązaniu Umowy Najmu (zakończeniu Najmu).

4. Dla zabezpieczenia płatności Czynszu Najmu i Opłaty Eksploatacyjnej, z którymi Najemca zalega nie dłużej niż rok Wynajmującemu służy prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy znajdujących się w Przedmiocie Najmu.

5. W przypadku pożaru lub innego zdarzenia losowego, które doprowadziło do zniszczenia Budynku w sposób uniemożliwiający korzystanie z niego, Umowa Najmu wygasa z dniem powiadomienia o tym fakcie Najemcy bez prawa dochodzenia przez Najemcę jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych od Wynajmującego.

CESJA I PODNAJEM

§14

Najemcy nie przysługuje prawo oddania Przedmiotu Najmu w podnajem, darmo czy też odpłatnie lub przenoszenie praw z tej Umowy na osoby trzecie.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ I INNE ZOBOWIĄZANIA NAJEMCY

§ 15

1. Najemca ponosi wobec Wynajmującego odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na skutek naruszenia obowiązku zachowania należytej staranności w użytkowaniu Przedmiotu Najmu lub za szkody spowodowane w Budynku lub Nieruchomości przez jego pracowników, kontrahentów, podnajemców, gości (przez co rozumie się klientów oraz osoby przebywające na terenie Przedmiotu Najmu), jego dostawców, jego wykonawców i inne osoby działające za zgodą lub na zlecenie Najemcy.

2. Najemca zobowiązany jest wyposażyć wynajmowany Przedmiot Najmu w sprzęt i oznakowania zgodne z obowiązującymi przepisami ppoż. oraz przestrzegać prawa dotyczącego eksploatacji, konserwacji i kontroli sprzętu przeciwpożarowego.

3. Sprzęt elektryczny wykorzystywany przez Najemcę w Przedmiocie Najmu powinien posiadać świadectwo homologacji i być dopuszczony do używania w Polsce.

4. Najemca wyraża zgodę na to, że Umowa Najmu może według uznania Wynajmującego być przedmiotem zabezpieczenia ustanowionego na rzecz pożyczkodawcy (kredytodawcy) Wynajmującego. Najemca podpisze i zwróci Wynajmującemu dokumenty racjonalnie wymagane przez pożyczkodawcę (kredytodawcę) Wynajmującego dotyczące Umowy Najmu w celu wykonania postanowień niniejszego ustępu, w ciągu 7 (siedmiu) dni od daty ich doręczenia Najemcy przez Wynajmującego, przy czym dokumenty takie nie mogą rodzić żadnych dalszych zobowiązań dla Najemcy.

5. W przypadku niedokonania w terminie zapłaty przez Najemcę należnego Czynszu Najmu i/lub Opłaty Eksploatacyjnej i/lub innych należności wymaganych zgodnie z Umową Najmu, jeśli opóźnienie takie będzie trwało dłużej niż 15 dni, Wynajmujący może spowodować przerwanie dostaw mediów do Przedmiotu Najmu, zapewnianych zgodnie z Umową Najmu, jeśli Najemca nie dokona zapłaty w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu.

6. Wszystkie koszty poniesione przez Wynajmującego w związku z usunięciem skutków niewykonania przez Najemcę zobowiązań określonych w Umowie Najmu zostaną pokryte przez Najemcę i zapłacone w ciągu 7 dni od otrzymania odpowiedniej faktury od Wynajmującego.

7. Najemca jest zobowiązany do bezwzględnego przestrzegania Regulaminu ŁIP. Wynajmującemu przysługuje prawo do wprowadzania zmian do Regulaminu ŁIP według swojego wyłącznego uznania, co nie będzie stanowiło zmiany Umowy Najmu i nie wymaga jej wypowiedzenia.

UBEZPIECZENIA

§ 16

1. Wynajmujący zobowiązany jest ubezpieczyć we własnym zakresie Nieruchomość i Budynek, w którym znajduje się Przedmiot Najmu od pożaru i innych wypadków losowych. Wynajmujący będzie utrzymywał ubezpieczenie, o którym mowa przez okres trwania Umowy Najmu. Wynajmujący nie ubezpiecza mienia Najemcy.
2. Najemca ubezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt mienie wniesione do Przedmiotu Najmu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody dotyczące osób i mienia, które wystąpiły na terenie Przedmiotu Najmu pod warunkiem, iż szkody takie nie zostały spowodowane na skutek winy Wynajmującego.

OGŁĘDZINY POMIESZCZEŃ PRZEZ WYNAJMUJĄCEGO

§ 17

1. Wynajmujący lub jego przedstawiciel są uprawnieni – po uprzednim zawiadomieniu Najemcy z zachowaniem terminu 3 (trzech) dni bądź innego uzgodnionego terminu – do oględzin Przedmiotu Najmu w czasie normalnych godzin pracy w celu zapoznania się z jego stanem lub dokonania napraw.
2. W przypadku niebezpieczeństwa dla zdrowia, życia, mienia lub awarii, katastrofy budowlanej wkroczenie do Przedmiotu Najmu jest dopuszczalne w każdym czasie, przez całą dobę. Wynajmujący oświadcza, że naprawy i oględziny będą przeprowadzone w jak najmniej uciążliwy sposób dla spokojnego korzystania z pomieszczeń przez Najemcę. Dokonywanie oględzin i napraw przez Wynajmującego nie będzie podstawą do upustów ani okresowych obniżek czynszu. W przypadku stwierdzenia, iż Najemca nie wykonuje swoich obowiązków Wynajmującemu przysługuje prawo do wykonania prac konserwacyjnych, naprawczych lub porządkowych na koszt i ryzyko Najemcy.
3. Najemca przekaze Wynajmującemu nazwiska i numery telefonów do swoich przedstawicieli posiadających klucze do Przedmiotu Najmu, z którymi to przedstawicielami Wynajmujący będzie mógł się skontaktować 24 godziny na dobę.

ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

§ 18

1. Najemca zobowiązany jest w dniu rozwiązania Umowy Najmu lub jej wygaśnięcia zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, zgodnym z Protokołem zdawczo-odbiorczym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
2. Zwrot Przedmiotu Najmu, nastąpi po opróżnieniu Przedmiotu Najmu z rzeczy i składników majątkowych należących do Najemcy, a także po zdemontowaniu wszystkich oznaczeń wizualnych.
3. Jeżeli Najemca ulepszył Przedmiot Najmu, Wynajmujący, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego określonego w Protokole zdawczo-odbiorczym. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu Najmu Wynajmujący może przedmiotowe prace wykonać w własnym zakresie, a ich kosztami obciążyć Najemcę, który zobowiązuje się do ich zapłaty w terminie i wg zasad określonych przez Wynajmującego.

5. Na okoliczność zwrotu Przedmiotu Najmu sporządzony zostanie Protokół zwrotu.
6. W razie zwłoki w zwrocie Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5% (pięciu procent) miesięcznego Czynszu Najmu za każdy dzień zwłoki, co nie pozbawia Wynajmującego możliwości dochodzenia dalszych odszkodowań w kwocie przekraczającej wysokość kary umownej. Niniejsze postanowienia pozostaną w mocy także po rozwiązaniu, wygaśnięciu Umowy Najmu (zakończeniu Najmu).
7. Najemca będzie zobowiązany zwrócić Wynajmującemu wszystkie klucze, które zostały mu wydane albo, które on sam zainstaluje lub dorobi w Okresie Najmu, w dniu rozwiązania Umowy Najmu (zakończenia Najmu).

REKLAMY I SZYLDY

§ 19

1. Wynajmujący wyraża zgodę na odpłatne umieszczenie, w miejscu wskazanym przez Wynajmującego, oznakowania zewnętrznego (tj. tablicy z nazwą Najemcy lub standardowych elementów identyfikacji wizualnej takich jak: kaseton z logo i nazwą Najemcy) przy uwzględnieniu następujących warunków:

- a/ przed montażem w/w informacji wizualnych Najemca zobowiązany jest do złożenia Wynajmującemu kserokopii uzyskanych zezwoleń i pozwoleń administracyjnych, jeśli będą one wymagane,
- b/ wszelkie koszty i opłaty administracyjne związane z umieszczeniem i usunięciem oznakowania zewnętrznego Najemcy pokrywa Najemca,
- c/ Najemca będzie zobowiązany do utrzymania oznakowania zewnętrznego w dobrym stanie technicznym oraz wykonywania wszelkich koniecznych napraw w Okresie Najmu. W przypadku nie usunięcia przez Najemcę oznakowania zewnętrznego w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najmu (zakończenia Najmu) może ono zostać usunięte lub zniszczone przez Wynajmującego, bez żadnego odszkodowania i odpowiedzialności z tego tytułu.

2. Niezależnie od uprawnienia Najemcy, o którym mowa w ust. 1 powyżej, strony zgodnie oświadczają, że informacja o Najemcy umieszczona zostanie na zbiorczej tablicy informacyjnej zlokalizowanej i wykonanej zgodnie z zamówieniem Wynajmującego.

3. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie będzie umieszczał na elewacji budynku ani w jego oknach ani na Powierzchniach Wspólnych żadnych reklam, plakatów, logo spółki, ogłoszeń, informacji, obwieszczeń, banerów, anten, odbiorników ani innych podobnych przedmiotów.

POSTANOWENIA KOŃCOWE

§ 20

1. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez swojego podpisu i wyraża zgodę na otrzymywanie ich w formie elektronicznej na adres e-mail
Niniejsze upoważnienie nie zostanie cofnięte przez Najemcę przed zakończeniem Okresu Najmu.

2. Wszelkie zmiany Umowy Najmu, w tym jej wypowiedzenie, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W sprawach nie uregulowanych Umową Najmu stosuje się Kodeks cywilny.

4. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową Najmu, których Strony nie rozwiążą w sposób polubowny, rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy ze względu na położenie Nieruchomości.

5. Jeśli jakiegokolwiek postanowienie Umowy Najmu uznane zostanie przez właściwy sąd za nieważne, bezskuteczne lub niewykonalne, pozostałe postanowienia Umowy Najmu będą w pełni obowiązywać i pozostaną w mocy, oraz w żaden sposób nie zostaną przez to dotknięte, ograniczone lub unieważnione, o ile z okoliczności nie wynika, że Strony nie zawarłyby Umowy Najmu bez odwołanych postanowień.

6. Strony Umowy Najmu oświadczają i gwarantują, że posiadają wszelkie niezbędne pełnomocnictwa i upoważnienia do podpisania i zawarcia Umowy Najmu, odpowiednio, w imieniu Wynajmującego oraz w imieniu Najemcy.

7. Strony zachowają poufność informacji uzyskanych od drugiej Strony w trakcie negocjacji lub realizacji Umowy Najmu oraz poufność jej warunków. Przekazanie kopii Umowy Najmu do banków, które udzielają lub mogą udzielić Wynajmującemu pożyczki lub kredytu oraz potencjalnym nabywcom Nieruchomości lub jej części lub udziałów w spółce Wynajmującego nie będzie stanowiło naruszenia powyższego przepisu przez Wynajmującego.

8. O jakiegokolwiek zmianie adresu jednej ze Stron lub innych jej danych, druga Strona będzie powiadomiona na piśmie zgodnie z postanowieniami niniejszego artykułu.

9. Umowa sporządzona została w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

Załącznik nr 1 - Odpis z ksiąg wieczystych

Załącznik nr 2 - Plan Przedmiotu Najmu

Załącznik nr 3 - Koszty Operacyjne

Załącznik nr 4 - Protokół zdawczo-odbiorczy

Najemca

Wynajmujący