

Projekt Umowy

zawarta w dniu2025 roku w Łodzi, pomiędzy:

Biblioteką Miejską w Łodzi z siedzibą w Łodzi przy Pl. Wolności 4, 91-415 Łódź,

NIP: 725-224-96-94, REGON: 369129529, reprezentowaną przez:

p. Bożenę Orczykowską – Dyrektora,

zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

.....,

zwanym dalej „**Najemcą**”.

§1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje do używania następujące pomieszczenia (zwane dalej „Pomieszczeniami”) przeznaczone na prowadzenie kawiarni o łącznej powierzchni 111,14 m² w budynku „Memo” położonym przy ul. Moniuszki 5 (zwanym dalej „Memo”):

pomieszczenie	piętro	powierzchnia	wyposażenie
kawiarnia	Parter	68,89 m ²	- Podłoga wyłożona parkietem olejowanym - instalacje: elektryczna, centralne ogrzewanie, klimatyzacja/wentylacja
Pomieszczenie kuchenne	parter	21,54 m ²	- podłoga wyłożona terakotą - instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie
Zaplecze	parter	11,51 m ²	- podłoga wyłożona terakotą - instalacje:

			elektryczna, centralne ogrzewanie
Toaleta	parter	9,20 m ²	- podłoga wyłożona terakotą - ściany wyłożone terakotą - instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralne ogrzewanie
Taras	parter		Podłoga wyłożona płytami kamiennymi

2. Najemcy przekazuje się lokal wraz z wyposażeniem, które zostanie wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym - załącznik nr 1 niniejszej umowy.
3. W wynajętych pomieszczeniach Najemca będzie prowadził działalność polegającą na sprzedaży:
 - a. napojów zimnych i gorących,
 - b. wyrobów cukierniczych, deserów i kanapek,
 - c. dla osób pełnoletnich alkoholu (wina).
 Pozostałe pozycje menu Najemca zobowiązuje się uzgadniać na bieżąco z Wynajmującym.
4. Wynajmujący zapewni do serwowania asortymentu kawiarni naczynia wielokrotnego użytku i jednorazowe.
5. Poza prowadzeniem kawiarni Najemca zobowiązuje się współpracować z Wynajmującym w zakresie prowadzenia działań kulturalnych oraz prowadzenia swojej działalności poza ustalonymi godzinami na rzecz dodatkowych wydarzeń organizowanych przez Wynajmującego.
6. Wszelkie zmiany w wystroju oraz doposażenie, w tym: lada, dodatki, rodzaj oświetlenia i zastawy Najemca jest zobowiązany ustalać z Wynajmującym.
7. Umieszczenie na zewnątrz budynku Memo jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń dotyczących prowadzenia działalności gospodarczej w wynajmowanych przez Najemcę pomieszczeniach wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§2

Obowiązki Stron

1. **Najemca** zobowiązuje się prowadzić działalność w godzinach otwarcia Memo.
2. Przekazanie pomieszczeń w najem nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, uwzględniającego stan pomieszczeń oraz wykaz sprzętu wskazany z Załączniku nr 1.

3. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności w wynajmowanych pomieszczeniach nie później niż w terminie ustalonym z Wynajmującym.
4. Najemca nie może zmienić zakresu działalności kawiarni. Wszystkie koszty związane z przygotowaniem kawiarni do eksploatacji, w tym m.in. z wyposażeniem pomieszczeń zaplecza w dodatkowe urządzenia oraz sprzęt niezbędny do prowadzenia swojej działalności, Najemca poniesie we własnym zakresie.
5. Najemca zobowiązuje się utrzymywać lokal w odpowiednim stanie technicznym i sanitarnym, a także dokonywać niezbędnej konserwacji elementów wyposażenia jak również usuwać na własny koszt szkody powstałe z jego winy lub zaniedbania.
6. Strony ustalają, że wszelkie awarie przekraczające zakres zwykłej eksploatacji zostaną usunięte przez Wynajmującego, zaś Najemca bezzwłocznie powiadomi o konieczności naprawy. Szkody wynikłe z opóźnienia w powiadomieniu Wynajmującego ponosi Najemca. Ponadto Najemca zobowiązany jest do usuwania usterek wynikających z codziennego użytkowania lokalu i wyposażenia.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w ruchomościach Najemcy czy innych osób przebywających w lokalu w trakcie trwania najmu powstałe na skutek kradzieży czy zdarzeń losowych.
8. Najemca musi zapewnić gościom kawiarni możliwość bezgotówkowych płatności.
9. Najemca w celu prawidłowej realizacji przedmiotu Umowy zobowiązuje się:
 - a) zapewnić wykwalifikowany personel niezbędny do prawidłowej realizacji przedmiotu Umowy,
 - b) przygotować Usługę zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym przepisami ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia, a także przepisami aktów wykonawczych do w/w ustawy,
 - c) zrealizować przedmiot Umowy z należytą starannością wymaganą przy usługach tego rodzaju, a w szczególności zapewnić, że usługa będzie świadczona na najwyższym poziomie.
10. W celu realizacji przedmiotu niniejszej Umowy **Wynajmujący** przekaże **Najemcy** wszelkie niezbędne informacje.
11. Najemca przed rozpoczęciem działalności gospodarczej w Memo uzyska wszystkie niezbędne pozwolenia i badania, w szczególności:
 - SANEPID
 - koncesja na alkohol
 - inne wymagane.
13. Najemca ma obowiązek niezwłocznego pisemnego lub mailowego uprzedzania Wynajmującego o przestojach w pracy kawiarni.

14. Za uprzednio wyrażoną przez Wynajmującego zgodą Najemca będzie mógł organizować w wynajmowanych przestrzeniach (kawiarnia) różnego rodzaju wydarzenia / przedsięwzięcia / projekty (np. warsztaty edukacyjne, spotkania autorskie itp.), przy czym nie mogą one negatywnie wpływać na wizerunek Memo. Najemca ma obowiązek z 3-dniowym wyprzedzeniem poinformować każdorazowo Wynajmującego o terminie i formie tych przedsięwzięć w celu uzyskania zgody.

§3

Podnajem

Najemca nie może podnająć pomieszczeń lub ich części, albo oddać pomieszczeń lub ich części do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej.

§4

Media

1. Najemcy udostępnione zostaną następujące media:
 - a. Centralne ogrzewanie
 - b. Woda i kanalizacja ścieków
 - c. Energia elektryczna
 - d. Klimatyzacja/wentylacja
2. Za zużycie wyżej wymienionych mediów Najemca płacić będzie miesięcznie zryczałtowaną kwotę.
3. Biblioteka zapewnia nieodpłatny dostęp do wewnętrznej sieci Wi-Fi w całym obrębie budynku, w tym w pomieszczeniach kawiarni.

§5

Dodatkowe zobowiązania Najemcy

1. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania w lokalu zakazów powszechnie obowiązujących, w szczególności zakazu palenia tytoniu. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wynajmowane pomieszczenia. Najemca odpowiada za utrzymanie czystości i porządku w wynajmowanych pomieszczeniach oraz ich bezpośrednim otoczeniu, w tym tarasu od ul. Moniuszki 7.
2. Najemca zobowiązuje się do wywozu odpadów z prowadzonej przez siebie działalności na własny koszt.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów p.poż, bhp oraz innych związanych z charakterem prowadzonej przez siebie działalności ze szczególnym uwzględnieniem wymagań sanitarno – epidemiologicznych.

4. Najemca zobowiązuje się do wypełniania poleceń oraz współpracy z Wynajmującym w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania Memo oraz bezpieczeństwa majątku.
5. Najemca odpowiada we własnym zakresie za przechowywany w wynajmowanych pomieszczeniach majątek własny.
6. Najemca zobowiązuje się przez cały okres najmu do posiadania ważnej polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe oraz inne majątkowe wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim, działaniami lub zaniechaniami najemcy na sumę gwarancyjną min. 100 000, - PLN. Najemca zobowiązuje się do okresowego przekazywania kolejnych polis ubezpieczeniowych przez cały okres trwania niniejszej umowy najpóźniej na miesiąc przed końcem obowiązywania dotychczasowej polisy. Najemca przedłoży Wynajmującemu dowód posiadania polisy ubezpieczeniowej nie później niż w terminie 7 dni od zawarcia umowy.

§6

Zobowiązania Wynajmującego

1. Wynajmujący zapewnia dostęp do toalet dla gości kawiarni.
2. Wynajmujący zapewnia bezpłatny dostęp do sieci WI-FI dla gości kawiarni.
3. Wynajmujący zapewnia promocję wydarzeń planowanych w Memo.

§7

Kontrola Najemcy

1. Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu lokalu oraz sposobu wykonywania przez Najemcę umowy najmu, a Najemca jest zobowiązany umożliwić taką kontrolę.
2. Kontrole mogą być prowadzone w godzinach pracy Memo i nie częściej niż raz w kwartale.
3. W trakcie kontroli Wynajmujący może żądać od najemcy dokumentacji potwierdzającej otrzymanie zgód i zezwoleń oraz posiadanie Polisy.

§8

Czynsz

1. Z tytułu najmu Pomieszczeń Najemca zobowiązuje się do płacenia na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu w wysokości zł brutto (słownie:złotych/100), w tym 23% podatek VAT, czyli zł netto (słownie: złote/100) oraz z tytułu korzystania z mediów opłatę ryczałtową w wysokości zł brutto (słownie: złotych/100) w tym 23% podatek VAT, czyli zł netto (słownie: siedemset trzydzieści złotych).

2. Czynsz i pozostałe opłaty płatne będą z góry, w terminie 14 dni od daty wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, przelewem na konto Wynajmującego: 30 1240 3028 1111 0000 2822 1944. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego. Czynsz określony w ust. 1 będzie waloryzowany co roku według wskaźnika cen towarów i usług publikowany przez GUS.
3. Pierwsza waloryzacja czynszu może nastąpić po dniu 01 stycznia 2026 r.
4. W przypadku zwłoki w płatności czynszu, najemca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych.
5. Faktura będzie przesyłana na adres: mi.bogdanowicz@gmail.com

§9

Wypowiedzenie umowy

1. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia warunków umowy, a w szczególności przez zmianę przez Najemcę rodzaju działalności; oddania pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu w podnajem; zaległości w płatności czynszu za dwa kolejne pełne okresy płatności – pomimo uprzedzenia Najemcy na piśmie i udzielenia mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu; używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem; w przypadku wprowadzenia zmian do przedmiotu najmu lub w przypadku zawinionego narażenia na szkodę; rażących naruszeń postanowień ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym:
 - a. W przypadku nierozpoczęcia działalności przez Najemcę w terminie określonym w § 2 ust. 3.
 - b. W przypadku nieuzyskania przez Najemcę wpisu do rejestru zakładów w rozumieniu ustawy o bezpieczeństwie żywności i żywienia.
 - c. W przypadku nieprzedłożenia Wynajmującemu dowodu posiadania ważnej polisy ubezpieczeniowej na warunkach określonych w § 5.
3. Najemca zobowiązuje się do opuszczenia Pomieszczeń oraz zwrotu przedmiotu najmu rzeczy wraz z wyposażeniem najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania umowy w stanie niepogorszonym wynikającym z zwykłej eksploatacji. Przez zwrot przedmiotu najmu strony rozumieją wydanie przez Najemcę lub osobę przez niego wskazaną na piśmie kluczy do Pomieszczeń, sprzętu oraz podpisanie protokołu zdania Pomieszczeń.
4. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§10

Czas trwania umowy

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia do
2. Termin rozpoczęcia prowadzenia działalności 14 dni kalendarzowych od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

§11

Klauzula poufności

Strony zobowiązują się do zachowania tajemnicy w związku z zawarciem niniejszej umowy w okresie jej obowiązywania.

§12

Postanowienia końcowe

1. Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie ewentualne spory mogące wynikać na tle niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez strony w pierwszej kolejności na drodze polubownej.
2. Jeśli rozstrzygnięcie powstałego sporu nie będzie możliwe w sposób, o którym mowa w ust. 1, powstający spór zostanie poddany sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§13

Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA