



**UMOWA NAJMU**  
**POKOI SPOTKAŃ BIZNESOWYCH / SALI KONFERENCYJNEJ<sup>1</sup> NR [..]**  
(dalej zwana „Umową”)

zawarta w Wałbrzychu w dniu .....roku pomiędzy:

**„INVEST-PARK DEVELOPMENT” spółką z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Wałbrzychu, ul. Uczniowska 16, 58-306 Wałbrzych, wpisaną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowy Rejestr Sądowy do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000309190, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 74.890.000 zł, NIP: 8862887034, REGON: 020686631, reprezentowaną przez:

- 1) [..] - Prezesa Zarządu,
- 2) [..] - Wiceprezesa Zarządu,

zwaną w dalszej części Umowy „Wynajmującym”,

a

[..] z siedzibą w [..], ul. \_\_\_\_\_, wpisaną przez Sąd Rejonowy [..] do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: [..], posiadającą kapitał zakładowy w wysokości [..] zł<sup>2</sup>, NIP: [..], REGON: [..], reprezentowaną przez:

[..]

albo<sup>3</sup>

[..] zamieszkałą/ym w [..], ul. [..], prowadzącą/ym działalność gospodarczą pod firmą [..], główne miejsce wykonywania działalności: ul. [..], [..], NIP [..], REGON [..],

zwaną/ym w dalszej części Umowy „Najemcą”,

łącznie dalej zwanymi „Stronami” lub każdy z osobna „Stroną”.

### Preambuła

Mając na uwadze, że:

---

<sup>1</sup> Niewłaściwe skreślić.

<sup>2</sup> Kapitał zakładowy należy wpisać jedynie gdy najemcą jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna.

<sup>3</sup> Należy wybrać właściwą opcję w zależności czy najemcą jest osoba prawna/jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej czy osoba fizyczna.

1. Wynajmujący jest operatorem „Biznes Inkubatora” – Parku Biznesu z Inkubatorem Przedsiębiorczości w Świebodzicach, który został utworzony w ramach projektu „Utworzenie „Biznes Inkubatora” – Parku Biznesu z Inkubatorem Przedsiębiorczości w Świebodzicach”, współfinansowanego przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 oraz środków własnych Wynajmującego;
2. W ramach funkcjonowania „Biznes Inkubatora” – Parku Biznesu z Inkubatorem Przedsiębiorczości w Świebodzicach Wynajmujący wynajmuje powierzchnie na zasadach określonych w regulaminie „Biznes Inkubatora” – Parku Biznesu z Inkubatorem Przedsiębiorczości w Świebodzicach;
3. Najemca jest zainteresowany korzystaniem z powierzchni pomieszczeń „Biznes Inkubatora” – Parku Biznesu z Inkubatorem Przedsiębiorczości w Świebodzicach i w dniu [...] złożył wniosek o wynajem,

Strony postanowiły zawrzeć Umowę o następującej treści:

## § 1. Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:
  - a. przysługuje mu prawo własności nieruchomości położonej w Świebodzicach przy ul. Strefowej 5A dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze SW1S/00076273/3 (dalej: **Nieruchomość**), zabudowanej budynkiem w którym znajdują się: hala produkcyjno-magazynowa (trzy osobno wydzielone części wraz z dostępem do powierzchni socjalno-biurowych), pomieszczenia biurowe, pomieszczenia/powierzchnia tzw. open space, pokoje spotkań biznesowych oraz sala konferencyjna, o łącznej powierzchni [...] m<sup>2</sup> (dalej: **Obiekt** lub **Budynek**);
  - b. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie narusza praw rzeczowych lub jakichkolwiek praw obligacyjnych osób trzecich;
  - c. posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
2. Najemca oświadcza, że:
  - a. zapoznał się z treścią regulaminu „Biznes Inkubatora” – Parku Biznesu z Inkubatorem Przedsiębiorczości w Świebodzicach i zobowiązuje się do jego przestrzegania;
  - b. posiada status mikroprzedsiębiorcy/ małego przedsiębiorcy/ średniego przedsiębiorcy/<sup>4</sup> w rozumieniu ustawy dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

## § 2. Przedmiot Umowy

---

<sup>4</sup> Niewłaściwe należy skreślić.



1. Na zasadach i warunkach określonych w niniejszej Umowie Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem;
  - a) pokój spotkań biznesowych o numerze [...] znajdujący się w Obiekcie (dalej jako **Pokój Spotkań Biznesowych**),
  - b) salę konferencyjną znajdującą się w Obiekcie (dalej jako **Sala Konferencyjna**)<sup>5</sup>, dalej także jako **Przedmiot Najmu**.
2. Poprzez zawarcie Umowy, w zakresie niezbędnym dla realizacji jej postanowień, Wynajmujący oddaje Najemcy do współużytkowania wraz z innymi najemcami:
  - a. powierzchnię wspólną, w której położony jest Przedmiot Najmu (korytarze, klatki schodowe, dźwig osobowy, pomieszczenia sanitarne itp.);
  - b. drogi oraz 1 miejsce parkingowe znajdujące się na Nieruchomości, na której posadowiony jest Obiekt.
3. Najemca zobowiązuje się, że będzie korzystał z powierzchni wspólnej oraz dróg i parkingów, o których mowa w § 2 ust. 3 Umowy, wyłącznie w celu dostępu i właściwego użytkowania Przedmiotu Najmu, w sposób który nie będzie zakłócał korzystania innym podmiotom z Obiektu i znajdujących się w nim pomieszczeń lub urządzeń oraz terenów do niej przyległych.
4. Przedmiot Najmu wynajmowany będzie w dniu [...] w godzinach od [...] do [...].
5. Wydanie Najemcy Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 2 bezpośrednio przed rozpoczęciem okresu najmu, wskazanym w ust. 4. Z chwilą podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Przedmiotu Najmu oraz nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
6. Najemca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Najmu w podnajem oraz do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

### § 3.

#### Prawa i obowiązki Najemcy

1. Na mocy niniejszej Umowy Najemca zobowiązuje się w szczególności:
  - a. do korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, nie powodując pogorszenia jego stanu ponad wynikający z normalnego użytkowania;
  - b. do przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, w tym m.in. przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, przepisów sanitarnych i BHP, ochrony środowiska;
  - c. poinformowania Wynajmującego o konieczności wykonania przez niego napraw w Przedmiocie Najmu;
  - d. nie dokonywać jakichkolwiek zmian w Przedmiocie Najmu;

---

<sup>5</sup> Niewłaściwe należy skreślić.



- e. bezzwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o wystąpieniu awarii oraz do dochowania należytej staranności przy zabezpieczeniu Przedmiotu Najmu przed szkodą, jak również do podjęcia wszelkich możliwych działań zmierzających do ograniczenia jej rozmiarów;
  - f. posiadania ważnych atestów, certyfikatów, przeglądów technicznych oraz wszelkich dokumentów dotyczących urządzeń lub maszyn używanych w Przedmiocie Najmu oraz okazywania ww. dokumentacji na każde wezwanie Wynajmującego;
  - g. do niepodejmowania w Przedmiocie Najmu działalności, działań lub/i zaniechań, które mogłyby stanowić przestępstwo, wykroczenie lub być podstawą skargi lub jakiegokolwiek roszczenia innej osoby, a w szczególności pozostałych najemców i użytkowników Obiektu.
2. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe u niego lub osób trzecich, które wynikają z prowadzonej przez Najemcę działalności lub z tytułu korzystania przez niego, jego pracowników, gości, klientów, dostawców lub innych osób przebywających na terenie Nieruchomości za zgodą Najemcy.
  3. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie usunąć szkody, za które odpowiada. W przypadku, gdy Najemca nie naprawia szkody Wynajmujący może wykonać ww. czynności na koszt i ryzyko Najemcy, po uprzednim poinformowaniu Najemcy o powyższym (w formie pisemnej).
  4. Istniejące sieci-przyłącza elektryczne, wodne mogą być wykorzystywane przez Najemcę tylko w taki sposób, aby nie wystąpiło żadne przeciążenie.
  5. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zaleceń o charakterze porządkowym i organizacyjnym wydawanych przez Wynajmującego oraz osoby działające w jego imieniu w celu zapewnienia zgodnego z prawem i zasadami współżycia społecznego funkcjonowania Obiektu, w której znajduje się Przedmiot Najmu.

#### § 4.

#### **Prawa i obowiązki Wynajmującego**

1. Wynajmujący zobowiązuje się na podstawie niniejszej Umowy do:
  - a. wydania Przedmiotu Najmu Najemcy w terminie i na zasadach ustalonych w Umowie, w oparciu o podpisany przez Strony protokół zdawczo-odbiorczy,
  - b. zapewnienia Najemcy najpóźniej w dniu i od godziny rozpoczęcia najmu możliwość korzystania z energii elektrycznej i wody;
2. Wynajmujący nie odpowiada względem Najemcy za przerwy w dostawach mediów do Przedmiotu Najmu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za żadne szkody poniesione przez Najemcę lub jego mienie oraz innych osób znajdujących się w Przedmiocie Najmu lub w jego pobliżu, w związku z działalnością Najemcy.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za żadne szkody wyrządzone Najemcy przez pozostałych najemców pomieszczeń/powierzchni Obiektu.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej z tytułu pożaru, kradzieży lub zniszczenia zgromadzonych w Przedmiocie Najmu materiałów, towarów



- i urzędzeń, chyba że szkody powstałe w mieniu Najemcy z tego tytułu powstały z wyłącznej winy Wynajmującego.
6. Wynajmujący przekaze Najemcy drogą elektroniczną Instrukcję Bezpieczeństwa Pożarowego dla Obiektu (dalej: Instrukcja), która będzie stanowić integralną część Umowy, z której zapoznaniem się Najemca jest obligatoryjnie zobowiązany. W przypadku jej aktualizacji, Wynajmujący zobowiązany będzie każdorazowo niezwłocznie przekazać jej zaktualizowaną wersję Najemcy.
  7. Postanowienia Instrukcji obowiązują pracowników Najemcy bez względu na rodzaj wykonywanej pracy i zajmowane stanowisko oraz pracowników zewnętrznych prowadzących działalność gospodarczą lub wykonujących jakiegokolwiek prace na terenie Przedmiotu Najmu na zlecenie Najemcy, a także innych osób przebywających na terenie Przedmiotu Najmu.

## § 5.

### Czynsz i opłaty eksploatacyjne

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Wynajmującego czynszu najmu w następującej wysokości<sup>6</sup>:
  - a) z tytułu najmu Pokoju Spotkań Biznesowych – [...] zł (słownie: [...]) netto za każdą rozpoczętą godzinę korzystania z jednego Pokoju Spotkań Biznesowych. W sytuacji, gdy czas korzystania jest dłuższy niż przewidziany w niniejszej Umowie, Najemca zapłaci czyn za rzeczywisty czas korzystania z Pokoju Spotkań Biznesowych.
  - b) z tytułu najmu Sali Konferencyjnej – 400,00 zł (słownie: czterysta złotych) netto za jeden dzień korzystania z Sali Konferencyjnej. Za jeden dzień korzystania z Sali Konferencyjnej rozumie się liczbę godzin określoną w regulaminie „Biznes Inkubatora” – Parku Biznesu z Inkubatorem Przedsiębiorczości w Świebodzicach. W sytuacji, gdy czas korzystania jest krótszy niż pełen jeden dzień, wysokość czynszu nie ulega pomniejszeniu.
2. Wysokość czynszu wskazana w ust. 1 zostanie powiększona o podatek VAT, według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.
3. W ramach kwoty czynszu i w związku z korzystaniem z Przedmiotu Najmu, Najemca może korzystać z mediów, tj. prądu i wody.
4. Czynsz będzie płatny przez Najemcę przelewem bankowym, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, w ciągu 7 dni od dnia otrzymania przez Najemcę faktury VAT.
5. Najemca wyraża zgodę na otrzymywanie faktur VAT drogą elektroniczną bez podpisu wystawcy na następujący adres e-mail: [...].
6. Płatność uznaje się za dokonaną z dniem uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
7. Jeżeli nastąpi opóźnienie w terminowej płatności kwoty czynszu lub innych opłat na rzecz Wynajmującego, Wynajmujący może naliczyć, bez konieczności przedstawiania dodatkowego powiadomienia, odsetki opóźnienie w transakcjach handlowych.

---

<sup>6</sup> Należy wybrać odpowiednią opcję, w zależności od tego co jest przedmiotem najmu.



8. Najemca jest zobowiązany każdorazowo do zapłaty należności z tytułu czynszu oraz należności za media na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony przez [...] nr [...]. Zmiana przez Wynajmującego numeru rachunku bankowego, na który przekazywane są należności czynszowe, nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i do swej skuteczności wymaga jedynie przesłania oświadczenia Wynajmującego wskazującego nowy numer rachunku, na który mają być dokonywane wpłaty należności czynszowych.
9. Wynajmujący oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług.
10. Najemca oświadcza, że jest / nie jest<sup>7</sup> czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług.

## § 6. Ubezpieczenie

Wynajmujący oświadcza, że:

- a. opisana w § 1 Nieruchomość, w której zlokalizowany jest Przedmiot Najmu, objęta jest ubezpieczeniem mienia od wszelkich ryzyk (tzw. *all risk*);
- b. posiada ważną polisę, potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.

## § 7. Okres obowiązywania Umowy

1. Umowa najmu zostaje zawarta na okres wskazany w § 2 ust. 4.
2. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszonym, z tym, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego korzystania.
3. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu Przedmiotu Najmu – na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego – niezwłocznie po zakończeniu okresu wskazanego w § 2 ust. 4.
4. W przypadku naruszenia obowiązku, o którym mowa w § 7 ust. 3 Umowy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości [...] zł za każdą rozpoczętą godzinę zwłoki w zwrocie Przedmiotu Najmu, łącznie nie więcej niż [...]. Wynajmujący będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
5. Zwracany Przedmiot Najmu powinien być opróżniony z wszelkich rzeczy wniesionych do niego przez Najemcę pod rygorem ich samodzielnego usunięcia przez Wynajmującego oraz złożenia w miejscu przeznaczonym do przechowywania towarów i/lub odpadów na koszt i ryzyko Najemcy.
6. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca nie wykonuje swoich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, a w szczególności:
  - a. używa Przedmiotu Najmu w sposób niezgodny z Umową;

---

<sup>7</sup> Niewłaściwe skreślić.





- b. wykracza w sposób rażący lub uporeczywy przeciwko obowiązującym normom porządkowym ustalonym Umową, albo czyni korzystanie z innych pomieszczeń w Obiekcie uciążliwymi;
  - c. zaniedbuje Przedmiot Najmu w stopniu pogarszającym jego stan ponad normalne następstwa korzystania;
  - d. nie stosuje się do zaleceń Wynajmującego;
  - e. podnajmuje Przedmiot Najmu lub oddaje go do nieopłatnego korzystania innym podmiotom bez zgody Wynajmującego;
  - f. dokonuje zmian w konstrukcji Przedmiotu Najmu bez zgody Wynajmującego;
7. W przypadku rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym postanowienia § 7 ust. 2 – 5 Umowy stosuje się odpowiednio.

## § 8.

### Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W celu umożliwienia składania oświadczeń wskazanych w treści niniejszej Umowy, Strony wskazują następujące dane kontaktowe:
  - a. dla Wynajmującego:  
nr tel.: +48 74 646 25 70  
adres e-mail: ipd@ipdevelopment.pl  
adres do doręczeń: ul. Uczniowska 16, Wałbrzych 58-306.
  - b. dla Najemcy:  
[...]
3. Zmiana danych wskazanych w ust. 2 nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga zachowania formy pisemnej. Każda ze Stron zobowiązana jest do niezwłocznego informowania drugiej Strony o każdej zmianie danych wskazanych w ust. 2 powyżej pod rygorem uznania oświadczenia skierowanego na dotychczasowy adres Strony, za skutecznie doręczone. Strony postanawiają, że w chwili niepodjęcia korespondencji przez jedną ze Stron za chwilę jej doręczenia przyjmuje się dzień w którym nastąpiła pierwsza próba jej doręczenia (pierwsze awizowanie). W razie niepowiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu wszelka korespondencję uznaje się za skutecznie dostarczoną na adres dotychczasowy.
4. Najemca oświadcza, że został poinformowany przez Wynajmującego o tym, że Obiekt wraz z Nieruchomością objęty jest monitoringiem wizyjnym.
5. Cesja wierzytelności wynikających z Umowy jest możliwa za uprzednią pisemną zgodą drugiej Strony.
6. Wszelkie spory wynikłe w związku z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Wynajmującego.
7. Załączniki wymienione w treści Umowy stanowią jej integralną część.

8. Przez podpisanie Umowy każda ze Stron potwierdza również otrzymanie wymienionych w jej treści załączników oraz oświadcza, że zapoznała się z ich treścią, do której nie wnosi żadnych uwag.
9. W sprawach nie uregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w szczególności kodeksu cywilnego.
10. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

**Załączniki:**

1. Załącznik nr 1 - odpis aktualny z Krajowego Rejestru Sądowego dot. Najemcy / wydruk z CEIDG dot. Najemcy/ pełnomocnictwo do reprezentowania Najemcy;
2. Załącznik nr 2 – wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.