

UMOWA NAJMU HALI PRODUKCYJNO – MAGAZYNOWEJ NR [...]

(dalej zwana „Umową”)

zawarta w Wałbrzychu w dniuroku 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 [...] zł¹, NIP: [...], REGON: [...], reprezentowaną przez:

[...]

albo²

[...] 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:

¹ Kapitał zakładowy należy wpisać jedynie gdy najemcą jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna.

² 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 [...] m² (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. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie: PKD [...] i zawiera niniejszą Umowę w ramach prowadzonej działalności gospodarczej;
 - b. zapoznał się z treścią regulaminu „Biznes Inkubatora” – Parku Biznesu z Inkubatorem Przedsiębiorczości w Świebodzicach i zobowiązuje się do jego przestrzegania;
 - c. posiada status mikroprzedsiębiorcy/ małego przedsiębiorcy/ średniego przedsiębiorcy³ w rozumieniu ustawy dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

³ Niewłaściwe należy skreślić.

§ 2. Przedmiot Umowy

1. Na zasadach i warunkach określonych w niniejszej Umowie Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem:
 - a. powierzchnie produkcyjno-magazynowe w części zwanej [...], o powierzchni użytkowej [...], znajdujące się w hali produkcyjno-magazynowej (dalej: **Hala**),
 - b. powierzchnie socjalno-biurową, o powierzchni użytkowej [...],
zwane dalej łącznie : **Przedmiotem Najmu**.
2. Mapa, na której oznaczono Przedmiotu Najmu, wraz z jego szczegółowym opisem stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
3. Poprzez zawarcie Umowy, w zakresie niezbędnym dla realizacji jej postanowień, Wynajmujący oddaje Najemcy do współużytkowania wraz z innymi najemcami:
 - a) powierzchnię wspólną Hali, w której położony jest Przedmiot Najmu (korytarze, klatki schodowe, dźwig osobowy itp.);
 - b) drogi znajdujące się na Nieruchomości, na której posadowiony jest Obiekt.
4. Najemca zobowiązuje się, że będzie korzystał z powierzchni wspólnej oraz dróg, 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.
5. Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot Najmu w najem z wyłącznym przeznaczeniem do prowadzenia działalności gospodarczej przedsiębiorstwa Najemcy, opisanej w § 1 ust. 2 lit. a Umowy i zgodnie z jej postanowieniami. Każdorazowa zmiana działalności lub branży prowadzonej przez Najemcę w wynajmowanym Przedmiocie Najmu wymagać będzie zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
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.
7. Wydanie Najemcy Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 3 w terminie do [...]. Z chwilą podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Przedmiotu Najmu oraz nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
8. Najemca oświadcza, że zleca Wynajmującemu świadczenie usług obsługi sekretariatu, polegających na odbiorze korespondencji oraz [...]. Z tytułu świadczenia usług obsługi sekretariatu Wynajmującemu będzie przysługiwało miesięczne wynagrodzenie wynoszące 160 zł (słownie: sto sześćdziesiąt złotych) netto. Najemca może w każdej chwili zrezygnować z korzystania z usług obsługi sekretariatu, po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności⁴.

§ 3.

⁴ Postanowienie należy skreślić, jeżeli Najemca nie zleca Wynajmującemu obsługi sekretariatu.



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 prowadzenia działalności gospodarczej swojego przedsiębiorstwa w Przedmiocie Najmu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Najemca jest zobowiązany 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, w zajmowanych przez siebie pomieszczeniach, jak również do wyposażenia Przedmiotu Najmu we właściwe środki, urządzenia i sprzęt konieczny dla zadośćuczynienia tym przepisom;
 - c. umożliwić Wynajmującemu dostęp do Przedmiotu Najmu oraz przeprowadzenia jego okresowych kontroli, o których mowa § 4 ust. 2 Umowy, w celu zbadania i odnotowania stanu technicznego Przedmiotu Najmu oraz prawidłowości w sposobie jego użytkowania przez Najemcę;
 - d. do niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o konieczności wykonania przez niego napraw w Przedmiocie Najmu, a następnie niezwłocznego jego udostępnienia Wynajmującemu w celu usunięcia przez Wynajmującego wykrytych usterek;
 - e. uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, na dokonywanie jakichkolwiek zmian w Przedmiocie Najmu, w szczególności polegających na jego modyfikacji oraz na robotach budowlanych, hydraulicznych, elektrycznych, itp.;
 - f. do dokonywania w trakcie trwania Umowy wszelkich bieżących napraw i remontów Przedmiotu Najmu w rozumieniu art. 681 k.c. Zapisy zdania poprzedniego znajdują odpowiednie zastosowanie w przypadku napraw i remontów, które nie mają charakteru bieżących, a których potrzeba przeprowadzenia jest wynikiem niewłaściwego użytkowania Przedmiotu najmu przez Najemcę;
 - g. niezwłocznego poinformowania Wynajmującego o konieczności dokonania napraw i remontów innych niż wskazane w pkt powyżej. Za szkody spowodowane opóźnieniem w poinformowaniu lub brakiem poinformowania Wynajmującego o konieczności takich napraw lub remontów odpowiada Najemca. Wynajmujący przystąpi do naprawy/remontu niezwłocznie nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od poinformowania Wynajmującego przez Najemcę, o ile przystąpienie do tych czynności będzie w tym czasie możliwe (lub w dłuższym terminie uzgodnionym pomiędzy Stronami, przy czym żadna ze Stron bezzasadnie nie odmówi ani nie opóźni udzielenia zgody na powyższe);
 - h. 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;

- i. posiadania ważnych atestów, certyfikatów, przeglądów technicznych oraz wszelkich dokumentów dotyczących urządzeń lub maszyn przechowywanych i używanych w Przedmiocie Najmu oraz okazywania ww. dokumentacji na każde wezwanie Wynajmującego;
 - j. ponoszenia dalszych kosztów wynikających z eksploatacji Przedmiotu Najmu, m.in. energii elektrycznej, gazu, wody, odprowadzania ścieków i innych uzgodnionych z Wynajmującym;
 - k. 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;
 - l. do udostępnienia Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w przypadku konieczności wykonania przez Wynajmującego innych niezbędnych czynności / prac, w szczególności wymaganych przez przepisy prawa.
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 jest zobowiązany do stosowania w Przedmiocie Najmu aktualnej „Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego”, opracowanej i przekazanej przez Wynajmującego, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. Najemca przejmuje odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, stosownie do obowiązków i zadań powierzonych w odniesieniu do budynków, ich części lub terenu będącego Przedmiotem Najmu zgodnie z ww. rozporządzeniem. Najemca jest zobowiązany do zaktualizowania przekazanej mu przez Wynajmującego Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego w przypadku, gdy będzie to konieczne, w szczególności po zagospodarowaniu Przedmiotu Najmu (np. zaregałowaniu Hali). Najemca jest zobowiązany do poinformowania Wynajmującego o dokonaniu aktualizacji Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego oraz przekazania Wynajmującemu aktualnej Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego w terminie 7 dni.
 4. Najemca ma prawo dostępu i używania Przedmiotu Najmu przez całą dobę, we wszystkie dni w roku przez cały okres trwania Umowy.
 5. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie usunąć szkody, za które odpowiada. W przypadku, gdy Najemca nie naprawia szkody, nie wykonuje przeglądu lub konserwacji do których jest zobowiązany na podstawie Umowy, bądź innych obowiązków wynikających z Umowy Wynajmujący może wykonać ww. czynności na koszt i ryzyko Najemcy, po uprzednim poinformowaniu Najemcy o powyższym (w formie pisemnej).
 6. Istniejące sieci-przyłącza elektryczne, wodne mogą być wykorzystywane przez Najemcę tylko w taki sposób, aby nie wystąpiło żadne przeciążenie. Zwiększone potrzeby może pokryć Najemca poprzez rozszerzenie przyłącza na własny koszt, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym. Wynajmujący informuje, że Hale nie posiadają instalacji wodociągowej technologicznej (brak punktów czerpalnych wody w Halach), co Najemca niniejszym akceptuje.



7. Przedmiot Najmu posiada dostęp do energii elektrycznej o mocy [...] kW.
8. 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.
9. Najemca ma prawo do zawieszania swoich reklam i tablic informacyjnych wyłącznie za zgodą Wynajmującego i w miejscach przez niego wskazanych, z zachowaniem standardów obowiązującym na terenie Obiektu.
10. W okresie wypowiedzenia Umowy Najemca jest zobowiązany do udostępnienia Przedmiotu Najmu Wynajmującemu w celu przeprowadzenia w nim prezentacji dla przyszłych Najemców.
11. Najemca nie może dokonać wymiany ani montażu dodatkowych zabezpieczeń/zamków (w tym wszelkich systemów lub urządzeń kontroli dostępu do pomieszczeń) w Przedmiocie Najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
12. Na Najemcy spoczywa obowiązek zagospodarowania odpadów powstałych w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej w Przedmiocie Najmu zgodnie z odrębnymi przepisami, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. Najemca ponosi koszty związane z zagospodarowaniem odpadów.

§ 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 wydania Przedmiotu Umowy możliwości korzystania z energii elektrycznej, gazu i wody;
 - c. zapewnienia Najemcy możliwości niezakłóconego korzystania z Przedmiotu Najmu w granicach i na zasadach wskazanych w obowiązujących przepisach prawa oraz w Umowie, przez cały okres jej obowiązywania;
 - d. utrzymania Przedmiotu Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku przez czas trwania Umowy, co nie uchybia obowiązkom Najemcy, w szczególności wskazanym w § 3 ust. 1 lit. f.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania, w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela, okresowych kontroli stanu technicznego i sanitarnego Przedmiotu Najmu oraz spełnienia innych wymogów formalnych nałożonych na Najemcę na podstawie Umowy, lub /i przepisów prawa, w szczególności w zakresie posiadania aktualnej dokumentacji, o której mowa w § 3 ust. 1 lit. i) Umowy.
3. Kontrole, o których mowa w ust. 2 powyżej, winny być przeprowadzane przez Wynajmującego w sposób najmniej uciążliwy dla Najemcy, w godzinach pracy Najemcy. Wynajmujący może przeprowadzać kilka kontroli w roku i są one zapowiedziane z co najmniej dwudniowym wyprzedzeniem. Kontrole bez zapowiedzi mogą być

przeprowadzane przez Wynajmującego wyłącznie w przypadku rażącego nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień Umowy, za które uważa się między innymi sytuacje uszkodzenia przez Najemcę Przedmiotu Najmu, naruszenia przez Najemcę obowiązujących przepisów prawa w odniesieniu do Przedmiotu Najmu w zakresie ochrony środowiska, prawa budowlanego, prawa cywilnego w części dotyczącej stosunków sąsiedzkich, lub w sytuacji gdy Wynajmującemu grozi niepowetowana szkoda, bądź będzie to wynikało z potrzeby realizacji przez Wynajmującego obowiązków nałożonych na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

4. Wynajmujący jest uprawniony przez Najemcę do posiadania zapasowego klucza do Przedmiotu Najmu, którego Wynajmujący będzie miał prawo użyć wyłącznie w razie odmowy Najemcy wykonania prawa kontroli, opisanego w § 4 ust. 2 Umowy, jak również w przypadku wykrycia awarii w Przedmiocie Najmu pod nieobecność Najemcy. Wynajmujący zobowiązuje się każdorazowo poinformować Najemcę o każdym fakcie otwarcia Przedmiotu Najmu podczas jego nieobecności.
5. Wynajmujący nie odpowiada względem Najemcy za przerwy w dostawach mediów do Przedmiotu Najmu.
6. 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.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za żadne szkody wyrządzone Najemcy przez pozostałych najemców pomieszczeń/powierzchni Obiektu.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej z tytułu pożaru, kradzieży lub zniszczenia zgromadzonych w Przedmiocie Najmu materiałów, towarów i urządzeń, chyba że szkody powstałe w mieniu Najemcy z tego tytułu powstały z wyłącznej winy Wynajmującego.
9. 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. Najemca jest zobowiązany do aktualizacji Instrukcji oraz informowania Wynajmującego o dokonaniu aktualizacji, na zasadach określonych w § 3 ust. 3 zd. 3-4.
10. 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.
11. Wynajmujący informuje, że zgodnie z posiadaną wiedzą gęstość obciążenia ogniowego Hali nie może przekraczać 2000 MJ/m².

§ 5.

Czynsz i opłaty eksploatacyjne

1. Z tytułu najmu Przedmiotu Najmu Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz w wysokości [...] zł (słownie: [...]) netto za 1 metr kwadratowy powierzchni Przedmiotu Najmu powiększony o podatek VAT, według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT, tj. łącznie [...] zł (słownie: [...]) netto.
2. Mając na uwadze postanowienia regulaminu „Biznes Inkubatora” – Parku Biznesu z Inkubatorem Przedsiębiorczości w Świebodzicach Wynajmujący postanawia, że w okresie dwóch lat od dnia zawarcia Umowy, Najemcy będą przysługiwać następujące preferencyjne warunki najmu:
 - a. w okresie pierwszego roku od zawarcia Umowy Wynajmujący udziela Najemcy zniżki w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent) w stosunku do kwoty czynszu określonej w ust. 1;
 - b. w okresie drugiego roku od zawarcia Umowy Wynajmujący udziela Najemcy zniżki w wysokości 20% (słownie: dwadzieścia procent) w stosunku do kwoty czynszu określonej w ust. 1⁵.
3. Obowiązek czynszowy powstaje z dniem przekazania Przedmiotu Najmu Najemcy na podstawie protokołu zbawczo-odbiorczego. W przypadku, gdy w danym miesiącu kalendarzowym okres najmu jest krótszy niż miesiąc kalendarzowy wysokość czynszu jest proporcjonalna do okresu trwania najmu.
4. Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu należności z tytułu korzystania mediów, tj. prądu, wody, gazu i odprowadzania ścieków, związanych z użytkowaniem Przedmiotu Najmu.
5. Należności z tytułu korzystania z mediów będą obliczane w następujący sposób:
 - a) w przypadku, gdy Powierzchnia Najmu posiada osobny licznik (osobne liczniki), należności będą obliczane według rzeczywistego zużycia (stanu liczników);
 - b) w przypadku, gdy dana Powierzchnia Najmu nie posiada osobnego licznika (osobnych liczników) należności będą obliczane proporcjonalnie do wynajmowanej przez Najemcę Powierzchni Najmu (która nie posiada osobnego licznika) w stosunku do pozostałej powierzchni Hali i powierzchni socjalno-biurowych (która nie posiada osobnego licznika) wynajmowanej przez innych najemców. Proporcja w jakiej Najemca ponosi koszty mediów wynosi [...]%. Proporcja, o której mowa w zd. poprzednim może ulec zmianie, m.in. w sytuacji gdy część powierzchni Hali nie jest wynajmowana. Zmiana proporcji nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga zachowania formy pisemnej. Wynajmujący poinformuje Najemcę w jakiej proporcji partycypuje w kosztach mediów.
6. Koszty mediów, o których mowa w ust. 5, będą powiększone każdorazowo o koszt konserwacji danej infrastruktury w wysokości 20% wartości należności. Koszty mediów będą płatne na podstawie wystawionych przez Wynajmującego refaktur w oparciu o faktury wystawione przez dostawców mediów.

⁵ Zapis należy przekreślić jeżeli nie dotyczy on danego najemcy. Zapis dotyczy podmiotów, które spełniają kryteria kwalifikujące do otrzymania zniżki określone w regulaminie „Biznes Inkubatora” – Parku Biznesu z Inkubatorem Przedsiębiorczości w Świebodzicach.



7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo waloryzacji ustalonej stawki Czynszu w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie ustawy o emeryturach i rentach z Funduszy Ubezpieczeń Społecznych. Waloryzacja następować będzie w miesiącu lutym, każdego roku obowiązywania Umowy. Waloryzacja nie będzie stanowiła zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga formy pisemnej w postaci aneksu. W przypadku deflacji niniejszy zapis nie ma zastosowania, tj. Najemca nie będzie uprawniony do żądania obniżenia stawki. Waloryzacja może zostać dokonana także w okresie wskazanym w ust. 2.
8. Czynsz oraz należności za media, które Najemca jest zobowiązany uiszczać na rzecz Wynajmującego, będą płatne przez Najemcę w terminach:
 - a. czynsz za dany miesiąc będzie płatny z góry w terminie do 10. (dziesiątego) dnia danego miesiąca;
 - b. należności za media płatne będą w terminie do 25. (dwudziestego piątego) dnia miesiąca, następującego po okresie rozliczeniowym.
9. Płatność Czynszu oraz należności za media będzie dokonywana przez Najemcę przelewem bankowym na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT. Najemca wyraża ponadto zgodę na otrzymywanie faktur VAT drogą elektroniczną bez podpisu wystawcy na następujący adres e-mail: [...].
10. Płatność uznaje się za dokonaną z dniem uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
11. 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.
12. 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.
13. Wynajmujący oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług.
14. Najemca oświadcza, że jest / nie jest⁶ czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług.

§ 6. Ubezpieczenie

1. 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.

⁶ Niewłaściwe skreślić.

2. Najemca zobowiązany jest przez cały okres trwania niniejszej Umowy do posiadania ważnej polisy ubezpieczeniowej (co oznacza również obowiązek regularnego opłacania składek ubezpieczeniowych), potwierdzającej zawarcie przez niego umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, którą Najemca będzie wykonywał na terenie Przedmiotu Najmu (dalej: **Polisa**).
3. Polisa potwierdzająca zawarcie umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 2 powyżej, winna ponadto zawierać następujące zapisy i klauzule:
 - a. suma gwarancyjna wynosi nie mniej niż [...] zł ([...]), przy czym w kolejnych okresach ubezpieczeniowych żądana suma gwarancyjna może się zmieniać w zależności od aktualnej wartości Nieruchomości;
 - b. klauzulę odpowiedzialności Najemcy za szkody wyrządzone w Przedmiocie Najmu do pełnej wartości sumy gwarancyjnej.
4. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązków, o którym mowa w ust. 2 i 3 powyżej, Wynajmujący będzie miał prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym. Wynajmujący będzie miał również prawo do zawarcia umowy ubezpieczenia, na warunkach określonych w ust. 2 i 3 na rzecz i koszt Najemcy.
5. Wymóg posiadania ważnej Polisy, obowiązuje Najemcę przez cały czas trwania niniejszej Umowy.
6. W przypadku, gdy ubezpieczenie, o którym mowa w ust. 2 powyżej, zostanie zawarte na okres krótszy niż okres trwania niniejszej Umowy, Najemca będzie zobowiązany każdorazowo i bez uprzedniego wezwania do dostarczenia Wynajmującemu dowodu przedłużenia ubezpieczenia (tj. aktualnych polis) na kolejny okres, nie później niż na 3 dni przed wygaśnięciem poprzedniego okresu ochrony. W razie niewykonania obowiązku określonego w zdaniu poprzedzającym ust. 4 powyżej stosuje się odpowiednio.
7. Polisa OC Najemcy powinna zostać przedstawiona Wynajmującemu najpóźniej do 14 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy.

§ 7.

Okres obowiązywania Umowy

1. **Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony wynoszący [...] lat** liczonych od dnia zawarcia Umowy. Okres obowiązywania niniejszej Umowy, o którym mowa powyżej może zostać przedłużony na dalszy okres, pod warunkiem wyrażenia zgody przez obie Strony i zawarcia aneksu do niniejszej Umowy.
2. **Po upływie [...] lat** liczonych od dnia wskazanego w ust. 1, każda ze Stron może rozwiązać Umowę w drodze wypowiedzenia złożonego pod rygorem nieważności w formie pisemnej z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem wystąpienia ważnych przyczyn, za który Strony uznają w szczególności:
 - a) otwarcie likwidacji lub postępowania restrukturyzacyjnego u Najemcy;
3. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany będzie zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie niepogorszonym, z tym, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego korzystania.



4. Najemca zobowiązany jest do wydania Wynajmującemu Przedmiotu Najmu – na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego – w dniu rozwiązania Umowy.
5. W przypadku naruszenia obowiązku, o którym mowa w § 7 ust. 4 Umowy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu, odpowiadającego trzykrotności czynszu obowiązującego w ostatnim miesiącu obowiązywania Umowy oraz należności za media należnych za okres bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu.
6. 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 na koszt i ryzyko Najemcy.
7. Umowa może być rozwiązana przez Najemcę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - a. Wynajmujący uporczywie uniemożliwia Najemcy korzystanie z Przedmiotu Najmu lub niezwłocznie nie usuwa przeszkód uniemożliwiających Najemcy korzystanie z Przedmiotu Najmu, jeżeli jest zobowiązany do usunięcia przedmiotowej przeszkody;
 - b. kontynuowanie wykonywania Umowy jest niemożliwe z powodu częściowego lub całkowitego wyłączenia Przedmiotu Najmu z użytkowania spowodowanego skutkami działania siły wyższej.
8. Warunkiem wykonania ww. prawa opisanego w ust. 7 niniejszego paragrafu jest pisemne wezwanie Wynajmującego do usunięcia konkretnie opisanego naruszenia w terminie nie krótszym niż 10 dni roboczych i bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu..
9. 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. dopuszcza się 10 – dniowego opóźnienia z płatnością czynszu lub należności za media za co najmniej jeden okres rozliczeniowy (jeden miesiąc);
 - b. używa Przedmiotu Najmu w sposób niezgodny z Umową, w szczególności prowadząc na jego terenie działalność gospodarczą odmienną niż wskazana w § 1 ust. 2 lit. a Umowy;
 - c. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującym normom porządkowym ustalonym Umową, albo czyni korzystanie z innych pomieszczeń w Obiekcie uciążliwymi;
 - d. zaniedbuje Przedmiot Najmu w stopniu pogarszającym jego stan ponad normalne następstwa korzystania;
 - e. nie stosuje się do zaleceń Wynajmującego, przekazanych mu po przeprowadzeniu czynności kontrolnych;
 - f. podnajmuje Przedmiot Najmu lub oddaje go do nieopłatnego korzystania innym podmiotom bez zgody Wynajmującego;
 - g. dokonuje istotnych zmian w konstrukcji Przedmiotu Najmu bez zgody Wynajmującego, w szczególności polegających na modyfikacji oraz robotach budowlanych, hydraulicznych i elektrycznych, itp.
 - h. kontynuowanie Umowy jest niemożliwe z powodu częściowego lub całkowitego wyłączenia Przedmiotu Najmu z użytkowania spowodowanego skutkami działania siły wyższej lub katastrof;



- i. Wynajmujący nie posiada ważnej polisy OC zgodnej z wymaganiami opisanymi w § 6 ust. 2 i 3.
10. Warunkiem wykonania ww. prawa opisanego w ust. 9 niniejszego paragrafu jest pisemne wezwanie Najemcy do usunięcia konkretnie opisanego naruszenia w terminie nie krótszym niż 5 dni roboczych i bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu.
11. W przypadku rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym przez którąkolwiek ze Stron postanowienia § 7 ust. 3 – 6 Umowy stosuje się odpowiednio.
12. W przypadku rozwiązania Umowy Wynajmującemu przysługuje prawo do opróżnienia Przedmiotu Najmu z wszelkich rzeczy należących do Najemcy, na koszt i ryzyko Najemcy. Ponadto Wynajmujący będzie uprawniony również do odłączenia w Przedmiocie Najmu wszelkich mediów, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę.
13. Jeżeli do rozwiązania Umowy doszło z wyłącznej winy Najemcy, wówczas będzie on zobowiązany zapłacić na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 8. Kaucja

1. Najemca jest zobowiązany do wniesienia na rzecz wynajmującego kaucji w wysokości dwukrotności czynszu miesięcznego określonego w § 5 ust. 1, tj. [...] zł.
2. Kaucja, o której mowa powyżej, stanowić będzie zabezpieczenie wszelkich należności przysługujących Wynajmującemu z tytułu Umowy, w szczególności wynikających z zaległych opłat czynszowych, opłat za korzystanie z mediów oraz szkód spowodowanych w Przedmiocie Najmu.
3. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kaucji w terminie 7 dni od daty przejęcia Przedmiotu Najmu przez Najemcę na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego.
4. Kaucja powinna zostać wpłacona przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze [...].
5. W przypadku uchybienia przez Najemcę terminowi zapłaty kaucji określonego w ust. 3 powyżej Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
6. W sytuacji, gdy w trakcie trwania niniejszej Umowy Najemca nie reguluje należności na rzecz Wynajmującego, które zabezpiecza kaucja, w szczególności wskazanych w ust. 2, Wynajmujący może je potrącić z kwoty uiszczonej kaucji. W takiej sytuacji Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia kwoty kaucji w terminie 7 dni od dnia potrącenia należności przez Wynajmującego. Postanowienie ust. 5 stosuje się odpowiednio.
7. Po rozwiązaniu niniejszej Umowy kaucja, po potrąceniu ewentualnych roszczeń, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 21 dni od dnia złożenia przez Najemcę wniosku o zwrot kaucji.

§ 9.

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 wierzycelności 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 – mapa z oznaczeniem Przedmiotu Najmu;
3. Załącznik nr 3 – wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.