**UMOWA NAJMU PO STAWKACH RYNKOWYCH**

zawarta w dniu **…** w Opolu pomiędzy:

**„Park Naukowo-Technologiczny w Opolu” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,**z siedzibą pod adresem: 45-839 Opole, ul. Technologiczna 2, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000449086, z kapitałem zakładowym wpłaconym w wysokości 134.611.000,00 PLN, posiadającą numer NIP: 7543069732, numer REGON: 161506358 oraz numer BDO 000530146, reprezentowana na podstawie pełnomocnictwa nr PNT/P/01/10/2019 z dnia 01.10.2019r. przez:

**Emila Krzesaja – Kierownika organizacyjnego**,

zwana dalej „**Wynajmującym**”,

a

**…,**z siedzibą w …, ul. …, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez … pod numerem KRS …, z kapitałem zakładowym … zł posiadającą numer NIP: … oraz REGON: …, reprezentowaną przez:**…,**

Zwanymi łącznie „***Stronami***” w dalszej części Umowy Najmu (zwanej dalej „***Umową***”).

**§ 1.**

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Opolu przy ul. Technologicznej 4, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OP1O/00152762/4, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 114/1, 117, 118/1, 113, 13/8, 13/12, obręb Półwieś w Opolu, a która to nieruchomość zabudowana jest budynkiem **Zaplecze Wdrożeniowe i Biurowe (dalej jako „Budynek”),** stanowiącym własność Wynajmującego.
2. Wynajmujący oświadcza, iż w Budynku znajdują się wyodrębnione lokale użytkowe.
3. Wynajmujący oświadcza, że lokale wymienione w niniejszym ustępie nie są obciążone żadnymi prawami osób trzecich, ani żadnymi wadami prawnymi.
4. Wynajmujący oświadcza, że zawarcie przez niego Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.
5. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego Przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6) Ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 893).

**§ 2.**

1. Strony niniejszym zawierają Umowę najmu powierzchni użytkowej **…** m2   
   (słownie: **…**) znajdującej się w lokalu użytkowym **nr …** usytuowanym w Budynku – zwanym dalej „Przedmiotem Najmu” lub „Przedmiotem umowy” z przeznaczeniem na cele biurowe.
2. Na mocy niniejszej umowy Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot Najmu do używania na **czas oznaczony** wraz z możliwością korzystania z powierzchni wspólnych w Budynku a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz oraz inne opłaty eksploatacyjne wskazane w § 5 Umowy.
3. Przedmiot Najmu zaznaczony jest na planie kondygnacji Budynku, który **stanowi załącznik nr 1** do Umowy.
4. Wydanie Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w formie pisemnej i podpisanego przez każdą ze Stron, którego wzór stanowi **załącznik nr 2** do Umowy. W protokole zdawczo-odbiorczym zostanie określone w szczególności wyposażenie Przedmiotu Najmu i zostanie sporządzona dokumentacja fotograficzna.
5. Najemca zobowiązuje się do zachowania funkcji i celu przedmiotu najmu (wskazanego   
   w ust. 1) w taki sposób aby uwzględniać powagę i cel funkcjonowania Wynajmującego, nie będąc uciążliwym dla innych najemców w Budynku oraz pracowników Wynajmującego.
6. Najemca oświadcza, iż przeznaczenie Przedmiotu Najmu na cele określone ust. 1, będzie jednocześnie zgodne z celami i zadaniami Wynajmującego wskazanymi w Regulaminie Korzystania z Usług Parku Naukowo – Technologicznego w Opolu sp. z o.o.

**§ 3.**

* 1. Najemca przez cały okres trwania Umowy zobowiązany jest do prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności gospodarczej zgodnej z jego przeznaczeniem określonym w **§ 2 ust. 1.**
  2. W przypadku zakończenia lub zawieszenia przez Najemcę prowadzenia działalności gospodarczej na okres powyżej dwóch miesięcy należy uznać Umowę za naruszoną ze skutkiem określonym **w § 11 ust. 5 pkt 2).**
  3. Poza innymi obowiązkami wynikającymi z niniejszej Umowy lub powszechnie obowiązujących przepisów prawa, Najemca pod rygorem rozwiązania Umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, zobowiązuje się do:

1. używania Przedmiotu Umowy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i celowi określonemu **w § 2 ust. 1** oraz w taki sposób aby nie powodować zagrożenia życia lub zdrowia oraz mienia osób przebywających na terenie Wynajmującego.
2. przestrzegania przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, BHP oraz ochrony środowiska oraz stosowania się do zaleceń uprawnionych do kontroli w tym zakresie osób i instytucji;
3. korzystania z Przedmiotu Najmu oraz z powierzchni wspólnych budynku w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników (najemców), w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez Najemcę prawidłowej działalności;
4. utrzymywania Przedmiotu Najmu w czystości i porządku;
5. przestrzegania obowiązujących na terenie budynku Regulaminów, z którymi został zapoznany,
6. niezwłocznego zawiadamiania Wynajmującego o wszelkich przypadkach uszkodzeń, awarii i o podobnych zdarzeniach, które wymagają napraw obciążających Wynajmującego. Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia powiadomienia obciążać będą Najemcę.
7. przekazywania Wynajmującemu na jego prośbę pisemnego sprawozdania dotyczącego w szczególności: stanu aktualnego zatrudnienia w przedsiębiorstwie, innowacyjnych rozwiązaniach wdrażanych do działalności, podjętych czynności z zakresu wdrażanych innowacji i wiedzy;
8. współpracy z pracownikami Wynajmującego i innymi osobami, którymi posługuje się Wynajmujący;
9. należytego dbania o infrastrukturę i urządzenia udostępniane przez Wynajmującego;
10. zakazu korzystania z mienia, urządzeń, informacji i dokumentów innych najemców i Wynajmującego bez ich zgody;
11. terminowego wnoszenia opłat wynikających z Umowy;
12. przestrzegania zakazu umieszczania bez pisemnej zgody Wynajmującego jakichkolwiek grafik i napisów czy innych elementów oznakowania w oknach Przedmiotu Najmu, w częściach wspólnych bądź przed budynkiem Wynajmującego;
13. wykorzystywania doprowadzonych do Przedmiotu Najmu mediów (w szczególności elektryczności, ogrzewania, wody) w sposób zapewniający jak najmniejszą uciążliwość i zapewniający jak najbardziej efektywne funkcjonowanie sieci grzewczej, elektrycznej i wodnej;
14. nieinstalowania w Przedmiocie Najmu żadnych urządzeń, które nie są związane bezpośrednio z prowadzoną u Wynajmującego przez Najemcę działalnością lub urządzeń, których instalacja w jakikolwiek sposób wpływa na substancję lub wystrój przedmiotu umowy i Budynku, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności;
15. nieinstalowania żadnych dodatkowych zamków i zabezpieczeń w Przedmiocie Najmu, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
16. powstrzymania się od wnoszenia lub przechowywania na terenie przedmiotu umowy lub Budynku substancji, których posiadanie jest zabronione,
17. uniemożliwienia zamieszkiwania w Przedmiocie Najmu jakichkolwiek osób,
18. powstrzymania się od wprowadzania, przetrzymywania lub chowu zwierząt, na teren przedmiotu umowy lub Budynku.
19. Zmiana przeznaczenia Przedmiotu Najmu i rodzaju prowadzonej w nimi działalności gospodarczej wymaga, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej.
20. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu korzystania z usług Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu Sp. z o.o., dostępnym na stronie internetowej Wynajmującego - [www.pnt.opole.pl](http://www.pnt.opole.pl). Jednocześnie Najemca oświadcza, iż zapoznał się   
    z wymienionym powyżej Regulaminem i w całości akceptuje jego aktualnie obowiązującą treść.

**§ 4.**

1. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z dniem **… r**. i zawarta jest na czas **określony wynoszący … .**
2. Najemca może przedłużyć obowiązywanie Umowy, jeżeli najpóźniej na miesiąc przed wygaśnięciem Umowy złoży Wynajmującemu pisemny wniosek o przedłużenie Umowy.   
   W przypadku pozytywnej weryfikacji przez Wynajmującego wniosku Najemcy, Strony umowy zawierają odpowiedni pisemny aneks do umowy.

**§ 5.**

1. Najemca z tytułu Umowy zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu czynsz, który wynosić będzie:
   1. za Przedmiot Najmu określony w **§2 ust. 1** tj.: za lokal użytkowy **nr …** – **… zł netto** (… m2 x … zł/ m2) zgodnie ze stawką w wysokości **… zł** (słownie: **…**) **za 1 m2** (jeden metr kwadratowy);

przewidzianą w Cenniku stanowiącym **załącznik nr 3** do Umowy oraz określonym na stronie internetowej Wynajmującego - [www.pnt.opole.pl](http://www.pnt.opole.pl).

1. Stawki miesięcznego czynszu zwiększają się automatycznie z początkiem kolejnego roku obowiązywania Umowy, zgodnie z obowiązującymi stawkami za dany rok według Cennika Wynajmu Powierzchni Lokali określonego w ust. 1.
2. Poza czynszem obliczonym zgodnie z ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać:
   1. zryczałtowaną opłatę eksploatacyjną w wysokości **… złotych netto**,   
      (… m2 x …/ m2) za Przedmiot Najmu określony w **§2 ust. 1 pkt**tj.: za lokal użytkowy **nr …** zgodnie ze stawką w wysokości **… zł**   
      (słownie: …) **za 1 m2** (jeden metr kwadratowy);
   2. Opłatę za energię elektryczną obliczoną zgodnie ze wskazaniem licznika.
   3. Opłatę za pozostałe media dostępne u najemcy – według wskazań liczników.
3. W ramach opłaty czynszowej i eksploatacyjnej oraz za energię elektryczną, Wynajmujący zobowiązuje się, w szczególności umożliwić:
4. dostęp do Przedmiotu Najmu 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
5. dostęp do powierzchni wspólnych budynku tj. w pełni wyposażonych pomieszczeń socjalnych (pomieszczenia kuchenne, toalety), pomieszczeń komunikacyjnych (korytarze, klatki schodowe, windy) 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
6. dostęp do miejsc parkingowych oraz terenów zewnętrznych Wynajmującego 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
7. symetryczne łącze internetowe o przepustowości do 100 Mbs/100 Mbs;
8. dostawę energii elektrycznej, ciepła i klimatyzację do Przedmiotu Najmu   
   i powierzchni wspólnych;
9. dostawę wody i odprowadzanie ścieków;
10. sprzątanie powierzchni wspólnych oraz wywóz odpadów komunalnych;
11. stały monitoring i ochronę budynku, parkingów oraz terenów zewnętrznych Wynajmującego 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
12. system kontroli wejść i wyjść osób korzystających z budynku Wynajmującego 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
13. oświetlenie zewnętrzne, pielęgnację terenów zielonych oraz zimowe utrzymanie chodników, dróg dojazdowych i parkingów;
14. Do opłaty czynszowej oraz eksploatacyjnej zostanie doliczony podatek od towarów   
    i usług w wysokości zgodnej z powszechnie obowiązującymi przepisami na dzień wystawienia faktury VAT.
15. Strony oświadczają, że są czynnymi płatnikami podatku od towarów i usług (VAT).
16. W przypadku, gdy data wydania Przedmiotu Najmu lub data rozwiązania Umowy przypada na inny niż pierwszy lub ostatni dzień miesiąca, opłata czynszowa za miesiąc, w którym następują w/w zdarzenia ulega proporcjonalnej zmianie, przy czym za miesiąc uważa się 30 dni. Jeżeli nie dojdzie do wydania Przedmiotu Najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty czynszu począwszy od umówionego dnia wydania.
17. Podstawą zapłaty za czynsz, opłatę eksploatacyjną oraz za energię elektryczną i inne media będzie prawidłowo wystawiona faktura VAT na adres e-mail: **…** W przypadku opłaty czynszowej oraz opłaty eksploatacyjnej faktura VAT wystawiona będzie do 7-ego dnia miesiąca kalendarzowego, którego dotyczy.
18. Czynsz najmu oraz opłata eksploatacyjna płatne są miesięcznie z góry, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.
19. Wynajmujący z tytułu korzystania przez Najemcę z dostaw energii elektrycznej wystawi na rzecz Najemcy fakturę VAT zawierającą wysokość opłaty elektrycznej obliczonej zgodnie ze wskazaniem licznika, płatną przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.
20. Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych z tytułu niedochowania przez Najemcę terminów płatności, a za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
21. Stawka czynszu za metr kwadratowy będzie podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami opisanymi w Rozdziale III § 9 ust. 4 Regulaminu Korzystania z Usług Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu Sp. z o.o., poprzez zmianę treści Cennika, co nie stanowi zmiany Umowy. Do zmiany dokonanej w tym trybie nie stosuje się przepisu art. 6851 Kodeksu cywilnego.
22. Zmiana stawki opłaty eksploatacyjnej następuje zgodnie z postanowieniami Rozdziału III  
     § 9 ust. 6 Regulaminu Korzystania z Usług Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu Sp. z o.o., co nie stanowi zmiany Umowy. Do zmiany dokonanej w tym trybie nie stosuje się przepisu art. 6851 Kodeksu cywilnego.

**§ 6.**

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu, opłaty eksploatacyjnej oraz pogorszenia przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest do wniesienia **kaucji gwarancyjnej** w wysokości **jednomiesięcznego czynszu netto** z tytułu najmu lokalu   
   w kwocie
2. Kaucja gwarancyjna zostanie wpłacona w terminie **14** (*czternastu*) **dni** od dnia zawarcia umowy przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, nr konta **97 1240 3103 1111 0010 5825 7051,** tytułem: ***kaucja gwarancyjna – Budynek ZWB***
3. Wpłacona na konto bankowe Wynajmującego kaucja gwarancyjna nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
4. Kaucja gwarancyjna w całości zostanie zwrócona na rachunek bankowy Najemcy w terminie **14** (*czternastu*) **dni** od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania Umowy,   
   w przypadkach Umową wskazanych, chyba że Wynajmujący zaliczy wpłaconą kaucję gwarancyjną na poczet wzajemnych rozliczeń Stron w związku z wygaśnięciem bądź rozwiązaniem Umowy, o czym powiadomi Najemcę na piśmie.

**§ 7.**

1. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność jedynie za wady w Przedmiocie Najmu, które zostały ujawnione i opisane w protokole zdawczo - odbiorczym. Nieujawnienie wad   
   w tym protokole wyłącza możliwość powoływania się na ich istnienie przez Najemcę,   
   w szczególności w chwili zwrotu przedmiotu umowy.
2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania do wad ukrytych.
3. W przypadku wystąpienia wad uniemożliwiających korzystanie z Przedmiotu Najmu w sposób ustalony w Umowie, pomimo wyznaczenia na piśmie dodatkowego 30 dniowego terminu do usunięcia wad, Najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.
4. W przypadku stwierdzenia wystąpienia wad, których usunięcie będzie wymagało czasowego opuszczenia Przedmiotu Najmu przez Najemcę, Wynajmujący może zaoferować Najemcy lokal zastępczy o odpowiedniej powierzchni użytkowej, a Najemca ma wówczas obowiązek objąć zaoferowany lokal zastępczy.
5. Przez okres korzystania z lokalu zastępczego Najemcy przysługuje żądanie obniżenia czynszu za okres konieczny do usunięcia wad ograniczających korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości do 10 % dotychczasowego czynszu, w zależności od stopnia różnicy pomiędzy Przedmiotem Najmu, a lokalem zastępczym. Decyzję o obniżce i jej wysokości podejmuje Wynajmujący na piśmie i przesyła ją Najemcy na adres wskazany w Umowie.
6. W przypadku wystąpienia wad w Przedmiocie Najmu, jeżeli Najemca dokona ich usunięcia bez poinformowania Wynajmującego o zaistniałych wadach, Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrócenia Najemcy kosztów wykonanych napraw.

**§ 8.**

1. Najemca nie może czynić w Przedmiocie Najmu jakichkolwiek zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynku lub jego estetykę.
2. Najemca może dokonywać ulepszeń lub adaptacji w Przedmiocie Najmu wyłącznie na swój koszt, i wyłącznie za zgodą Wynajmującego udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej i w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym pisemnym porozumieniem.
3. Jeżeli Najemca za uprzednią zgodą Wynajmującego ulepszył lub zaadaptował Przedmiot Najmu, a Wynajmujący nie postanowił inaczej przy udzielaniu zgody na ulepszenia lub adaptacje, Najemca zobowiązany jest w terminie 7 (siedmiu) dni po zakończeniu najmu do przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego, chyba że Strony postanowią inaczej. Za każdy dzień opóźnienia w przywróceniu Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego po terminie wskazanym w zdaniu pierwszym Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 2 % miesięcznego czynszu obowiązującego w ostatnim pełnym miesiącu obowiązywania niniejszej umowy.
4. Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej zastrzeżonej w ust. 3 na zasadach ogólnych.
5. Najemca jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku przez czas trwania najmu, a w szczególności dokonywać na własny koszt wszelkich niezbędnych napraw i remontów bieżących związanych ze zwykłym korzystaniem z Przedmiotu Najmu. Przez naprawy i remonty bieżące Strony rozumieją wszelkie inne naprawy i remonty, niż remonty o charakterze generalnym, o których mowa w ust. 6.
6. Remonty o charakterze generalnym obciążają Wynajmującego. Przez remonty o charakterze generalnym Strony rozumieją remonty elementów istotnych ze względu na żywotność budynku, w którym zlokalizowany jest Przedmiot Najmu, w szczególności remonty dachu, konstrukcji ścian nośnych, drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, okien, posadzek, fundamentów, instalacji doprowadzających media do Przedmiotu Najmu.
7. Najemca może zamontować w Przedmiocie Najmu instalacje niewymienione w treści Umowy wyłącznie za uprzednią zgodą Wynajmującego udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Najemca ponosi odpowiedzialność za urządzenia i inne instalacje zamontowane przez Najemcę w Przedmiocie Najmu.
8. Wynajmujący może dokonywać kontroli stanu Przedmiotu Najmu wyłącznie w obecności Najemcy bądź jego umocowanego na piśmie przedstawiciela i w umówionym wcześniej terminie. W imieniu Wynajmującego kontroli dokonywać będzie wyznaczony pracownik Wynajmującego.
9. W razie nieudostępnienia Przedmiotu Najmu zgodnie z ust. 8 Wynajmujący ma prawo wejść do Przedmiotu Najmu bez zgody Najemcy pod rygorem, iż wszelkie szkody wynikłe z tego tytułu obciążać będą Najemcę.
10. W przypadku konieczności usunięcia awarii, usług serwisowych lub przeprowadzenia remontów generalnych Najemca umożliwi Wynajmującemu niezwłoczny dostęp do Przedmiotu Najmu w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie. Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia możliwości dostępu do Przedmiotu Najmu obciążać będą Najemcę.
11. Wynajmujący może wejść do Przedmiotu Najmu pod nieobecność Najemcy w sytuacji zagrażającej życiu, zdrowiu lub mieniu Wynajmującego, Najemcy lub osób trzecich, przy czym Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Najemcę o fakcie i okolicznościach wejścia do Przedmiotu Najmu.

**§ 9.**

1. Najemca w dniu wygaśnięcia Umowy bądź rozwiązania Umowy zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu Wynajmującemu wraz z wyposażeniem przekazanym przez Wynajmującego, w stanie zgodnym ze stanem opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym w dniu przekazania Przedmiotu Najmu (z zastrzeżeniem postanowień § 7 ust. 1 Umowy).
2. Najemca w dniu wygaśnięcia Umowy bądź rozwiązania Umowy zobowiązany jest na własny koszt do zwrotu Przedmiotu Najmu Wynajmującemu po wcześniejszym odmalowaniu ścian (oraz ewentualnym uzupełnieniu ubytków) oraz wypraniu wykładziny  
   zapewniającym usunięcie plam i przebarwień.
3. Za pogorszenie Przedmiotu Najmu będące następstwem prawidłowego używania Najemca nie odpowiada.
4. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym wspólnie przez obie strony.
5. Za straty powstałe w wyniku niewłaściwego korzystania z Przedmiotu Najmu,   
   za zniszczenie lub uszkodzenie Przedmiotu Najmu, Najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą, w szczególności Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu wszelkie poniesione przez Wynajmującego koszty usunięcia w/w strat, zniszczeń lub uszkodzeń. W przypadku opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 5 % czynszu obowiązującego w ostatnim pełnym miesiącu obowiązywania niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu. Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej, na zasadach ogólnych.

**§ 10.**

1. Najemcy nie przysługuje prawo oddawania Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę ani do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Przysługujące Najemcy prawo najmu nie może być przedmiotem wkładu do spółki, zamiany ani też w inny sposób obciążone, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Najemcy nie przysługuje prawo dokonania cesji praw wynikających z niniejszej umowy, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń jakichkolwiek przysługujących mu wierzytelności, z wierzytelnościami przysługującymi Wynajmującego z tytułu niniejszej umowy, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca jest odpowiedzialny za działania i zaniechania osób zatrudnionych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu oraz Najemca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania wszelkich osób trzecich, które w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, korzystają z Przedmiotu Najmu, jak za własne działanie lub zaniechanie, choćby Najemca nie ponosił winy w wyborze.
6. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z korzystaniem z Przedmiotu Najmu ponosi wyłącznie Najemca.

**§ 11.**

1. Strony w każdym czasie mogą rozwiązać umowę za zgodnym porozumieniem na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania Umowy, z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji:
   1. udokumentowanego znacznego osłabiania kondycji finansowej przedsiębiorstwa Najemcy,
   2. zawieszenia prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę,
   3. zmiany przedmiotu działalności gospodarczej przez Najemcę, jeśli będzie niezgodny z celem i misją Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu sp. z o.o.;
3. Niezależnie od przypadków, o których mowa w ust. 2 powyżej, Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy w każdym czasie, z jakiejkolwiek przyczyny,   
   z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy, z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji:
   1. zmiany przedmiotu działalności gospodarczej przez Najemcę, jeśli będzie niezgodny z celem i misją Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu sp. z o.o.;
   2. planowanego zbycia nieruchomości lub Budynku,
   3. zaistnienia przesłanek, na podstawie których dalsze trwanie umowy nie będzie leżało w interesie publicznym,
   4. gdy, konieczność taka wynikała będzie z decyzji Miasta Opole lub innej decyzji władzy publicznej,
5. Wynajmującemu, poza innymi przypadkami wskazanymi w Umowie przysługuje ponadto prawo rozwiązania Umowy, bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie:
6. zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej lub innych opłat wskazanych w **§ 5** za co najmniej dwa pełne okresy płatności, pod warunkiem uprzedzenia Najemcy przez Wynajmującego na piśmie o zamiarze rozwiązania i udzielenia Najemcy dodatkowego tygodniowego terminu do zapłaty ww. czynszu lub opłat,
7. zakończenia lub zawieszenia na okres ponad 2 miesięcy prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę,
8. dokonania przez Najemcę zmiany przeznaczenia Przedmiotu Najmu lub rodzaju prowadzonej w nim działalności bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
9. korzystania z Przedmiotu Najmu w innym celu, niż określony w § 2 ust. 1 Umowy,
10. poczynienia przez Najemcę w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem rzeczy,
11. dokonania przez Najemcę ulepszeń Przedmiotu Najmu, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
12. zamontowania przez Najemcę w Przedmiocie Najmu instalacji, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
13. oddania przez Najemcę Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
14. dokonania obciążenia prawa najmu, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
15. dokonania przez Najemcę cesji praw z Umowy, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
16. niewpłacenia przez Najemcę kaucji gwarancyjnej zgodnie z zasadami określonymi   
    w **§ 6 Umowy,**
17. rażącego naruszania przez Najemcę Regulaminu Korzystania z Usług Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu Sp. z o.o.,
18. uporczywego naruszania obowiązków Najemcy określonych w niniejszej Umowie pod warunkiem uprzedzenia Najemcy przez Wynajmującego na piśmie o zamiarze rozwiązania i udzielenia Najemcy dodatkowego terminu siedmiodniowego do zaniechania naruszeń i usunięcia skutków dokonanych naruszeń.
19. Niezależnie od przypadków, o których mowa w ust. powyżej, Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy w każdym czasie, z jakiejkolwiek przyczyny,   
    z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

**§ 12.**

1. Wynajmujący oświadcza, iż do wszelkich zdarzeń oraz czynności związanych   
   z wykonywaniem postanowień niniejszej Umowy właściwy jest następujący adres do korespondencji: **PNT w Opolu,** **45-839 Opole, ul. Technologiczna 2**, tel. **884 883 627** oraz adres e-mail: **biuro@pnt.opole.pl**
2. Najemca oświadcza, iż do wszelkich zdarzeń oraz czynności związanych   
   z wykonywaniem postanowień niniejszej Umowy właściwy jest następujący adres do korespondencji: **…** oraz adres e-mail: **…**
3. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia danych tj. imion, nazwisk, adresów e-mail oraz numerów telefonów do wytypowanych z ramienia Najemcy osób, na potrzeby sporządzenia **załącznika nr 4** do Umowy, w którym zostaną wyszczególnione uprawnienia do systemu HelpDesk.
4. Zmiana wszelkich danych zawartych w ust. 1, ust. 2 oraz ust. 3 wymaga formy pisemnej pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji na ostatni znany i wskazany zgodnie z Umową adres Strony.

**§ 13.**

1. Załączniki wymienione w treści niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku, gdy jedno lub więcej postanowień Umowy okaże się nieważne nie narusza to ważności i mocy prawnej pozostałych postanowień Umowy, jej celu oraz intencji Stron.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Regulaminu Korzystania z Usług Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu.
5. Wszelkie spory, roszczenia mogące powstać pomiędzy Stronami w związku z zawarciem, realizacją i wykonywaniem Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
6. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

|  |  |
| --- | --- |
| ***WYNAJMUJĄCY*** | ***NAJEMCA*** |
| ……………………………… | ………………………………. |

Załącznik nr 1 Plan kondygnacji budynku

Załącznik nr 2 Protokół zdawczo - odbiorczy

Załącznik nr 3 Cennik najmu powierzchni

Załącznik nr 4 Zakres uprawnień HelpDesk