



## Park Naukowo-Technologiczny

w Opolu Sp. z o.o.

### UMOWA NAJMU

zawarta w dniu [...] w Opolu pomiędzy:

„Park Naukowo-Technologiczny w Opolu” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Opolu 45-839, 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 54.611.000,00 PLN, posiadającą numer NIP: 7543069732 i numer REGON: 161506358, reprezentowaną przez: ..... działającą na podstawie pełnomocnictwa z dnia ....., udzielonego przez Prezesa Zarządu spółki „Park Naukowo-Technologiczny w Opolu” sp. z o.o., zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

.....

z siedzibą w ..... 00-000, ul. ...., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem ....., z kapitałem zakładowym wpłaconym w wysokości ..... zł posiadającą numer NIP: ..... oraz REGON: ....., reprezentowaną przez:

..... – .....,

Zwanym dalej „Najemcą”

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 2, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OP1O/00143729/5, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 13/6, 112 i 116 z arkusza 7, obręb Półwieś w Opolu, o łącznej powierzchni 2,35 ha (nieruchomości), a która to nieruchomość zabudowana jest budynkiem o nazwie Budynek Wysokich Technologii IT wraz z Centrum Przetwarzania Danych (dalej jako „Budynek”), stanowiącym własność Wynajmującego.

2. Wynajmujący oświadcza, iż w Budynku znajdują się wyodrębnione lokale użytkowe, przeznaczone na cele biurowe. Jednocześnie Wynajmujący oświadcza, że lokale wymienione w niniejszym ustępie nie są obciążone żadnymi prawami osób trzecich, ani żadnymi wadami prawnymi.

3. Wynajmujący oświadcza, że zawarcie przez niego Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.

## § 2.

1. Strony niniejszym zawierają Umowę najmu lokalu użytkowego nr ....., o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> (słownie: ..... 00/100 metrów kwadratowych), usytuowanego w Budynku – zwanego dalej „Przedmiotem Najmu” lub „Przedmiotem umowy” przeznaczonego wyłącznie 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.
3. Przedmiot Najmu zaznaczony jest na planie kondygnacji Budynku, który zawarty jest w załączniku nr .... 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 ... do Umowy. W protokole zdawczo-odbiorczym zostanie określone w szczególności wyposażenie Przedmiotu Najmu i zostanie sporządzona dokumentacja fotograficzna.

## § 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. 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 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 wezwanie 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 (elektryczności, ogrzewania, wody) w sposób zapewniający jak najmniejszą uciążliwość oraz w sposób 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,
  - 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.
4. Zmiana przeznaczenia Przedmiotu Najmu i rodzaju prowadzonej w nimi działalności gospodarczej wymaga, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej.
5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu Korzystania Z Usług Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu Sp. z o.o., stanowiącego Załącznik nr ... do Umowy. 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 [...] i jest zawarta na czas określony wynoszący trzy lata.
  2. Umowa z zastrzeżeniem ust. 3 wygasa z dniem [...] 201[...] roku.
  3. Strony za pisemnym porozumieniem, najpóźniej na dwa miesiące przed wygaśnięciem niniejszej Umowy, mogą przedłużyć jej obowiązywanie o następny jeden okres, liczony od dnia
-

wskazanego w ust. 2. chyba że strony postanowią inaczej. Przedłużenie Umowy w innej formie będzie uważane za nieważne.

#### § 5.

1. Najemca z tytułu Umowy zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu czynsz zgodnie ze stawką w wysokości [...] zł (słownie: [...]) za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) przewidzianą w Tabeli nr [...] w Cenniku Powierzchni stanowiącym załącznik nr ... do Umowy oraz określonym na stronie internetowej Wynajmującego - [www.pnt.opole.pl](http://www.pnt.opole.pl).

2. Stawki miesięcznego czynszu zwiększają się automatycznie z początkiem kolejnego roku obowiązywania Umowy, zgodnie z obowiązującymi stawkami za dany rok według Cennika Powierzchni określonego w ust. 1.

3. Poza czynszem obliczonym zgodnie z ust. 1 Najemca zobowiązuje uiszczać:

1) zryczałtowaną opłatę eksploatacyjną w wysokości ... zł netto (... złotych 0/100) za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni, obliczonej dla całej powierzchni Przedmiotu Najmu;

2) opłatę za energię elektryczną obliczoną zgodnie z ust. 10

4. W ramach opłaty czynszowej i eksploatacyjnej oraz za energię elektryczną Wynajmujący zobowiązuje się, w szczególności umożliwić:

1) dostęp do Przedmiotu Najmu 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;

2) 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;

3) Dostęp do miejsc parkingowych oraz terenów zewnętrznych Wynajmującego 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;

4) Symetryczne łącze internetowe o przepustowości do 100 Mbs/100 Mbs;

5) Dostawę energii elektrycznej, ciepła i klimatyzację do Przedmiotu Najmu i powierzchni wspólnych;

6) Dostawę wody i odprowadzanie ścieków;

7) Sprzątanie powierzchni wspólnych oraz wywóz odpadów komunalnych;

8) Stały monitoring i ochronę budynku, parkingów oraz terenów zewnętrznych Wynajmującego 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;

9) System kontroli wejść i wyjść osób korzystających z budynku Wynajmującego 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;

10) Oświetlenie zewnętrzne, pielęgnację terenów zielonych oraz zimowe utrzymanie chodników, dróg dojazdowych i parkingów;

5. Do opłaty czynszowej oraz eksploatacyjnej zostanie doliczony podatek od towarów i usług w wysokości zgodnej z powszechnie obowiązującymi przepisami na dzień wystawienia faktury VAT.

6. 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.

7. Podstawą zapłaty za czynsz, opłatę eksploatacyjną oraz za energię elektryczną będzie prawidłowo wystawiona faktura VAT. W przypadku opłaty czynszowej oraz opłaty eksploatacyjnej faktura VAT wystawiona będzie do 5-tego dnia miesiąca kalendarzowego, którego dotyczy. Natomiast faktura VAT za energię elektryczną wystawiona będzie do 5-tego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu którego ta faktura VAT dotyczy.

8. 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.

9. Wynajmujący z tytułu korzystania przez Najemcę z dostaw energii elektrycznej wystawi na rzecz Najemcy fakturę VAT zawierającą wysokość opłaty za energię elektryczną, płatną miesięcznie z dołu, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.

10. Wskazana na wystawionej (zgodnie z ust. 7 i 9) fakturze VAT wysokość opłaty z tytułu dostawy energii elektrycznej obliczona będzie jako suma:

- 1) opłaty zmiennej (w zależności od zużycia) liczonej zgodnie z ilością zużycia przez Najemcę energii elektrycznej na podstawie wskazań licznika zamontowanego w Przedmiocie Najmu;
- 2) części opłaty stałej (abonamentowej) liczonej jako proporcja od całości opłaty stałej, którą zostanie obciążony Wynajmujący zgodnie z fakturą VAT wystawioną przez dostawcę energii elektrycznej przez aktualną w danym miesiącu ilość najemców w Budynku, łącznie z Wynajmującym.

11. Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych z tytułu niedochowania przez Najemcę terminów płatności, a za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

12. Stawka czynszu za metr kwadratowy będzie podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami opisanymi w Rozdziale III § 9 ust. 3 Regulaminu Korzystania z Usług Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu Sp. z o.o., poprzez zmianę treści Cennika Powierzchni (załącznik nr ...), co nie stanowi zmiany Umowy. Do zmiany dokonanej w tym trybie nie stosuje się przepisu art. 6851 Kodeksu cywilnego.

13. Zmiana stawki opłaty eksploatacyjnej następuje zgodnie z postanowieniami Rozdziału III § 9 ust. 4 Regulaminu Korzystania Z Usług Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu Sp. z o.o., poprzez zmianę treści Cennika Powierzchni (Załącznik nr .....), 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 z tytułu najmu lokalu i opłat eksploatacyjnych w kwocie [...] zł w terminie 14 dni od dnia podpisania Umowy.

---

2. Kaucja gwarancyjna zostanie wpłacona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, nr konta ....
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 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 zobowiązuje się zapewnić Najemcy dostęp do linii telefonicznych, jednakże koszty związane z funkcjonowaniem i użytkowaniem linii telefonicznej obciążają w całości Najemcę. Warunki dostępu do linii telefonicznej, przyznane Najemcy numery, wysokość kosztów związanych z funkcjonowaniem i użytkowaniem oraz ilość przyznaczonych Najemcy linii telefonicznych zostanie uregulowana w oddzielnej umowie.
2. Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić Najemcy w ramach opłaty czynszowej dostęp do symetrycznego łącza internetowego o przepustowości do 100 Mbps/100 Mbps

#### § 8.

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 Umowę 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 50 % 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.
-

## § 9.

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 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 Przedmiot Najmu, a Wynajmujący nie postanowił inaczej przy udzielaniu zgody na ulepszenia, Najemca zobowiązany jest w terminie 7 (siedmiu) dni po zakończeniu Umowy do przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego. 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 Umowy, 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 najmowanych pomieszczeń w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie. Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia możliwości dostępu do Przedmiotu Najmu obciążać będą Najemcę.
-

11. Wynajmujący może wejść do lokalu 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 lokalu.

#### § 10.

1. Najemca w dniu wygaśnięcia Umowy bądź rozwiązania Umowy zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu Wynajmującemu wraz z wyposażeniem przekazanym przez Wynajmującego, w stanie niepogorszonym (z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust. 3 Umowy).

2. Za pogorszenie Przedmiotu Najmu będące następstwem prawidłowego używania Najemca nie odpowiada.

3. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym wspólnie przez obie strony.

4. Za straty przekraczające normalne zużycie lub powstałe w wyniku niewłaściwego korzystania z Przedmiotu Najmu, a także za zniszczone lub uszkodzone wyposażenie Przedmiotu Najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu ich równowartość z chwili ustalenia odszkodowania.

5. 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.

#### § 11.

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 Wynajmującemu z tytułu niniejszej Umowy, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

5. Najemca jest odpowiedzialny za działania i zaniechania osób zatrudnionych przez Najemcę lub działających na zlecenie Najemcy w Przedmiocie Najmu oraz wszelkich osób trzecich odwiedzających Najemcę, jak za własne działanie lub zaniechanie.

6. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z korzystaniem z Przedmiotu Najmu ponosi wyłącznie Najemca.

---



## § 12.

1. Strony w każdym czasie mogą rozwiązać Umowę za zgodnym porozumieniem na piśmie pod rygorem nieważności.
  2. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania Umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji:
    - 1) udokumentowanego znacznego osłabiania kondycji finansowej przedsiębiorstwa Najemcy;
    - 2) zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę
    - 3) uzasadnionego braku możliwości dalszego rozwoju firmy, w szczególności poprzez niemożność wdrażania innowacyjnych rozwiązań, prowadzenia działalności zgodnej z celami Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu Sp. z o.o., znaczący spadek zatrudnienia w przedsiębiorstwie Najemcy.
  3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji:
    - 1) zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę
    - 2) zmiany przedmiotu działalności gospodarczej przez Najemcę, jeśli będzie niezgodny z polityką i misją Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu sp. z o.o.;
    - 3) planowanego zbycia nieruchomości lub budynku,
    - 4) zaistnienia przesłanek, na podstawie których dalsze trwanie umowy nie będzie leżało w interesie publicznym,
  - 5) gdy, konieczność taka wynikała będzie z decyzji Miasta Opole lub innej decyzji właściwego organu władzy publicznej,
  4. Wynajmującemu, poza innymi przypadkami wskazanymi w Umowie przysługuje ponadto prawo rozwiązania Umowy, bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie:
    - 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub opłaty eksploatacyjnej 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 zaległego czynszu lub opłaty eksploatacyjnej.
    - 2) zawieszenia przez Najemcę prowadzenia działalności gospodarczej, na okres powyżej dwóch miesięcy;
    - 3) dokonania przez Najemcę zmiany przeznaczenia Przedmiotu Najmu lub rodzaju prowadzonej w nim działalności bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
    - 4) poczynienia przez Najemcę w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem rzeczy,
    - 5) dokonania przez Najemcę ulepszeń Przedmiotu Najmu, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
    - 6) zamontowania przez Najemcę w Przedmiocie Najmu instalacji, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
    - 7) oddania przez Najemcę Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
    - 8) dokonania obciążenia prawa najmu, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
    - 9) dokonania przez Najemcę cesji praw z Umowy, bez uprzedniej zgody Wynajmującego.
-

- 10) nie wpłacenia przez Najemcę kaucji gwarancyjnej zgodnie z zasadami określonymi w § 6 Umowy.
- 11) rażącego naruszania przez Najemcę Regulaminu Korzystania z Usług Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu Sp. z o.o.
- 12) 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.

#### § 13.

1. Wynajmujący oświadcza, iż do wszelkich zdarzeń oraz czynności związanych z wykonywaniem postanowień niniejszej Umowy właściwy jest następujący adres do korespondencji: [...], tel. [...], 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: [...], tel. [...], oraz adres e-mail [...].
3. Zmiana wszelkich danych zawartych w ust. 1 i ust. 2 wymaga formy pisemnej pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji na ostatni znany i wskazany zgodnie z Umową adres Strony.

#### § 14.

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

.....

.....