

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ... r. w Opolu pomiędzy:

„Park Naukowo-Technologiczny w Opolu” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
z siedzibą pod adresem: 45-839 Opole, ul. Technologiczna 2, wpisana 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 75.611.000,00 PLN, posiadająca numer NIP: 7543069732 i numer REGON: 161506358, 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 pod adresem: ..., ul. ..., wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez ... pod numerem KRS..., z kapitałem zakładowym wpłaconym w wysokości ..., posiadającą numer NIP: ... i numer REGON: ..., reprezentowaną przez:

...,

Zwaną 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 OP10/00143729/5, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 13/6, 13/7, 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 Inkubatora Przedsiębiorczości (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.

§ 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 wynoszący .../nieoznaczony** 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 określonymu 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.
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., dostępnym na stronie internetowej Wynajmującego - www.pnt.opole.pl. Jednocześnie Najemca oświadcza, iż zapoznał się z wymienionym powyżej Regulaminem i w całości akceptuje jego aktualnie obowiązującą treść.

§ 4.

Niniejsza Umowa wchodzi w życie z dniem ... r. i zawarta jest na czas **określony, wynoszący .../nieokreślony**

§ 5.

1. Najemca z tytułu Umowy zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu czynsz, który wynosić będzie:
 - 1.1. za Przedmiot Najmu określony w §2 ust. 1 tj.: za lokal użytkowy ... (... m² x ... zł/m²) zgodnie ze stawką w wysokości ... (słownie: ... złote 00/100) **za 1 m²** (jeden metr kwadratowy);
przewidzianą w Cenniku stanowiącym załącznik nr 3 do Umowy oraz zamieszczoną na stronie internetowej Wynajmującego - 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 Wynajmu Powierzchni Lokali określonego w ust. 1.
3. Poza czynszem obliczonym zgodnie z ust. 1 Najemca zobowiązuje się uiszczać:
 - 3.1. zryczałtowaną opłatę eksploatacyjną w wysokości ... złotych netto, (... 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);
 - 3.2. Opłatę za energię elektryczną obliczoną zgodnie ze wskazaniem licznika.
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 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-tego dnia miesiąca kalendarzowego, którego 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 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.
10. Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych z tytułu niedochowania przez Najemcę terminów płatności, a za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
11. 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.
12. 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 ... **zł** pod rygorem rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia.
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 Inkubatora Przedsiębiorczości**.

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 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.

§ 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 zaadoptował 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 jakiegokolwiek 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:
 - 1) 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,
 - 2) zakończenia lub zawieszenia na okres ponad 2 miesiące prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę,
 - 3) dokonania przez Najemcę zmiany przeznaczenia Przedmiotu Najmu lub rodzaju prowadzonej w nim działalności bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 4) korzystania z Przedmiotu Najmu w innym celu, niż określony w § 2 ust. 1 Umowy,
 - 5) poczynienia przez Najemcę w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem rzeczy,
 - 6) dokonania przez Najemcę ulepszeń Przedmiotu Najmu, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 7) zamontowania przez Najemcę w Przedmiocie Najmu instalacji, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 8) oddania przez Najemcę Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 9) dokonania obciążenia prawa najmu, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 10) dokonania przez Najemcę cesji praw z Umowy, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 11) niewpłacenia przez Najemcę kaucji gwarancyjnej zgodnie z zasadami określonymi w § 6 Umowy,

- 12) rażącego naruszania przez Najemcę Regulaminu Korzystania z Usług Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu Sp. z o.o.,
 - 13) 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.
6. Niezależnie od przypadków, o których mowa w ust. powyżej, Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy w każdym czasie, z jakiegokolwiek 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. 77-443-89-30**, 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:
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 i ust. 2 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