



Umowa najmu nr/SIT/N/.....

Zawarta w dniupomędzy:

Pomorską Agencją Rozwoju Regionalnego S.A. w Słupsku przy ul. Obrońców Wybrzeża 3, zarządzającą Słupskim Inkubatorem Technologicznym, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr: 0000052733, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, kapitał zakładowy 30.883.800 zł w całości wpłacony, w imieniu której działa Ewa Krzaczkowska – Prokurent zwana w treści umowy „Wynajmującym”,

a

zwanego w treści umowy „Najemcą”

§1 Definicje

Ilekróć w Umowie jest mowa o:

Nieruchomości – należy przez to rozumieć budynek Słupskiego Inkubatora Technologicznego wraz z budynkiem gospodarczym, infrastrukturą zewnętrzną oraz elementami małej architektury, położony w Słupsku przy ul. Portowej 13b na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą o nr SL1S/00061520/5

Budynku – należy przez to rozumieć budynek Słupskiego Inkubatora Technologicznego.

Lokale – należy przez to rozumieć lokale biurowe o nro łącznej powierzchni. Lokale położone w Budynku na, a usytuowanie na rzucie Budynku określa **Załącznik nr 2**

Powierzchnia wspólna Nieruchomości – należy przez to rozumieć powierzchnię komunikacyjną oraz pomieszczenia w Budynku służące do współkorzystania przez Użytkowników

Powierzchnia wspólna przypisana do Lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię komunikacyjną przypisaną do Lokalu służącą do wyłącznego korzystania przez Najemcę.

Powierzchnia techniczna przypisana do Lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię techniczną służącą do wyłącznego korzystania przez Najemcę.

Opłatach za media – należy przez to rozumieć przypadające na Najemcę indywidualne należności za media których rodzaj i sposób naliczania jest określony w Regulaminie, za wyjątkiem części rozliczonej w Opłacie Eksploatacyjnej.

Opłacie eksploatacyjnej – należy przez to rozumieć przypadające na Najemcę należności z tytułu eksploatacji i dostawy mediów do Powierzchni wspólnych Nieruchomości oraz związane z utrzymaniem Nieruchomości w należytym stanie technicznym, bezpieczeństwie, porządku i czystości, których rodzaj jest określony w **Załączniku nr 1**.

Opłatach – należy przez to rozumieć Opłatę eksploatacyjną i Opłaty za media.

Regulaminie funkcjonowania Słupskiego Inkubatora Technologicznego – należy przez to rozumieć zbiór zasad i warunków korzystania z Nieruchomości.

Słupski Inkubator Technologiczny

ul. Portowa 13B | 76-200 Słupsk | Tel. (+48) 59 714 18 40 | sit@parr.slupsk.pl

Pomorska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A.

ul. Obrońców Wybrzeża 3 | 76-200 Słupsk | Tel: (+48) 59 841 28 92 | office@parr.slupsk.pl | parr.slupsk.pl

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, KRS 0000052733 | NIP 8390029569 | REGON 770719284

Kapitał zakładowy wpłacony w całości 30 883 800 PLN | PN-EN ISO 9001:2015



Najemca posiada status w rozumieniu Regulaminu SIT.

§ 2 Oświadczenia stron

1. Wynajmujący oświadcza, że w stosunku do Nieruchomości przysługuje mu prawo własności.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu, jego położeniem, stanem technicznym, wyposażeniem oraz, że spełnia on jego oczekiwania, w tym z punktu widzenia prowadzenia działalności zgodnie z postanowieniem ust. 3 niniejszego paragrafu.
3. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu będzie wykorzystywał na prowadzenia działalności w zakresie PKD:

§ 3 Przedmiot najmu, wydanie Lokalu

1. Przedmiotem najmu są Lokale nr.....
2. Z tytułu najmu Lokali Najemca ma możliwość korzystania z aneksu kuchennego oznaczonego nr
3. Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot najmu do odpłatnego korzystania na warunkach określonych w Umowie, a Najemca Przedmiot Najmu do odpłatnego korzystania przyjmuje na warunkach określonych w Umowie.
4. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi w dniu r. Wydanie Lokalu zostanie potwierdzone przez Strony protokołem, w którym Strony mogą zawrzeć ewentualne uwagi i zastrzeżenia co do stanu Lokalu.
5. W przypadku gdy Najemca w terminie określonym w ust. 4 niniejszego paragrafu nie stawia się celem przyjęcia Lokali, Lokale będą uznane za wydane Najemcy bez zastrzeżeń, co zostanie stwierdzone w protokole przesłanym Najemcy.
6. Wynajmujący może wstrzymać się z wydaniem Lokali Najemcy, jeżeli Najemca nie wpłacił Kaucji wskazanej w §6 Umowy, w takim jednak wypadku Najemca zobowiązany jest do zapłaty należności z tytułu najmu od dnia wskazanego w ust. 4 niniejszego paragrafu.

§ 4 Okres najmu i zwrot lokalu

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Strony ustalają okres najmu na czas określony.
3. Okres najmu będzie liczony od dnia wydania określonego w §3 ust 4 do dnia
4. W okresie najmu Umowa może zostać wypowiedziana z przyczyn wskazanych w §10 Umowy.
5. Strony przewidują możliwość rozwiązania umowy przed upływem okresu na jaki została zawarta, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. W ostatnim dniu Okresu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym o normalne zużycie z zastrzeżeniem postanowień ust. 8. Zwrot Lokalu zostanie potwierdzony protokołem.
7. Koszty przywrócenia lokalu przez Wynajmującego do stanu pierwotnego w razie oddania przez Najemcę lokalu w stanie pogorszonym ponad normalne zużycie Wynajmujący pokryje z otrzymanej kaucji. W razie braku pokrycia powyższych kosztów w kwocie kaucji Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu brakującą kwotę w terminie 14 dni od otrzymania wezwania do zapłaty.
8. Wykaz elementów stanowiących normalne zużycie Lokalu stanowi załącznik nr 8 do Umowy.
9. W przypadku niedokonania zwrotu Lokalu w terminie wskazanym w ust. 3 Wynajmujący uprawniony będzie do komisyjnego wejścia do Lokalu oraz jednostronnego sporządzenia protokołu, a nadto do usunięcia z Lokalu rzeczy i złożenia ich do przechowania na koszt i ryzyko Najemcy. W tym zakresie postanowienia niniejszego ustępu stanowią pełnomocnictwo dla Wynajmującego. Najemca zrzeka się prawa odwołania tego pełnomocnictwa.
10. Najemca może przywracając stan poprzedni istniejący na dzień wydania Lokalu zabrać przedmioty, które połączył z Lokalem, chociażby stały się jego częścią składową. Za zgodą Wynajmującego wyrażoną w formie



pisemnej pod rygorem nieważności, Najemca może je pozostawić. Najemca zrzeka się prawa żądania rozliczenia nakładów poniesionych na Lokal.

11. W przypadku gdy Najemca nie przywrócił Lokalu do stanu pierwotnego (pomimo, iż Wynajmujący nie wyraził zgody na pozostawienie dokonanego zainwestowania), Wynajmujący wystawi na Najemcę fakturę VAT z tytułu przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego w wysokości poniesionych przez Wynajmującego kosztów netto wraz z należnym podatkiem VAT, płatną w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia. Wartość niniejszej faktury może być potrącona z kaucji, o której mowa w § 6 Umowy.

§ 5 Czynsz najmu i Opłaty

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego Czynszu najmu i Opłat.
2. Czynsz najmu wynosi:
 - a) Miesięczny czynsz najmu lokalu zostanie określony na podstawie pomnożenia aktualnie obowiązującej stawki czynszu (..... **PLN netto/m²**) przez ilość metrów kwadratowych powierzchni Lokalu (... **m²**) plus podatek Vat.
3. Opłata eksploatacyjna płatna będzie przez Najemcę zaliczkowo na podstawie pomnożenia aktualnie obowiązującej stawki (.... **PLN netto/m²**) przez ilość metrów kwadratowych powierzchni Lokali (..... **m²**) plus podatek VAT. Wysokość zaliczki za metr kwadratowy może ulegać zmianie w oparciu i z uwzględnieniem danych za poprzedni okres rozliczeniowy. Zmiana zaliczki następuje za pisemnym powiadomieniem Najemcy na 14 dni przed planowaną zmianą i nie wymaga sporządzania aneksu do niniejszej umowy.
4. Koszty ogrzewania płatne będą przez Najemcę ryczałtem na podstawie pomnożenia aktualnie obowiązującej stawki (..... **netto/m²**) przez ilość metrów kwadratowych powierzchni Lokalu (..... **m²**) plus podatek VAT.. Wysokość stawki ryczałtu za metr kwadratowy może ulegać zmianie w oparciu i z uwzględnieniem danych za poprzedni okres rozliczeniowy. Zmiana stawki ryczałtu następuje za pisemnym powiadomieniem Najemcy na 14 dni przed planowaną zmianą i nie wymaga sporządzania aneksu do niniejszej umowy
5. Czynsz najmu, Opłata eksploatacyjna oraz Opłaty za media (tj. energia elektryczna, ogrzewanie, usługi telefoniczne, usługi Internetu, chłód w okresie pracy urządzeń klimatycznych) płatne będą miesięcznie, z dołu do 20-go dnia każdego następnego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
6. Stawka czynszu najmu i Opłaty eksploatacyjne za okres niepełnego miesiąca zostaną obliczone proporcjonalnie.
7. Czynsz najmu i Opłaty płatne są na rachunek Wynajmującego o nr 79 1240 3770 1111 0010 4684 5099 prowadzony w Banku PEKAO SA I Oddział w Słupsku. Za dzień zapłaty Strony przyjmują dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą przelewu.
8. Czynsz najmu będzie podlegać indeksacji od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym nastąpi ogłoszenie poziomu Wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (pot. inflacja). Pierwsza indeksacja nastąpi ww miesiącu następującym po miesiącu w którym zostanie ogłoszony poziom Wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (pot. inflacja).
9. Czynsz najmu nie ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu z tytułu krótkotrwałych (do 72h) przerw w działaniu systemów wentylacji i klimatyzacji, wind, dostawach mediów, które mogą mieć miejsce w Lokalu lub w Częściach wspólnych Nieruchomości.
10. W przypadku dłuższych niż 72h przerw w działaniu systemów wentylacji, klimatyzacji, wind, dostaw mediów Czynsz najmu może ulec proporcjonalnemu zmniejszeniu pod warunkiem że przerwy te uniemożliwiły Najemcy pracę w Lokalu.
11. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy dostęp do symetrycznego łącza internetowego o przepływności:Mb/s, zgodnie z obowiązującym cennikiem.

§ 6 Kaucja

1. Jako zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy w zakresie ewentualnych szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu lub jego zaległości z tytułu czynszu najmu i Opłat, oraz pokrycia kosztów, o których mowa w §4 pkt 8. Umowy, strony Umowy ustanawiają kaucję w wysokości 2-



- krotności miesięcznej kwoty czynszu co stanowi wysokość zł (słownie:00/100). Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję do dnia r. na rachunek bankowy o numerze 79 1240 3770 1111 0010 4684 5099 prowadzony w Banku PEKAO SA I Oddział w Słupsku. Za dzień zapłaty Strony przyjmują dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
2. Zwrot Kaucji po rozliczeniu roszczeń Wynajmującego nastąpi po opłaceniu ostatniej faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego w ramach realizacji niniejszej umowy.
 3. Z kwoty Kaucji Wynajmujący może zaspokoić roszczenia, o których mowa w ust. 1, o czym Najemca zostanie powiadomiony natychmiast po zaistnieniu tego faktu. Jeżeli w czasie obowiązywania Umowy Wynajmujący skorzystałby z przysługującego mu potrącenia, o którym mowa w niniejszym ustępie, w całości lub częściowo, Najemca uzupełni Kaucję do wysokości kwoty określonej w ust. 1 w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
 4. Kaucja nie jest oprocentowana.

§7 Korzystanie z lokalu przez osoby trzecie

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności oddać Lokal lub jego części w podnajem przez inną osobę lub podmiot na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.

§ 8 Regulamin funkcjonowania SIT

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem funkcjonowania SIT i wyraża zgodę na jego postanowienia oraz zobowiązuje się do ich przestrzegania w całości. Zmiany Regulaminu nie wymagają zmiany Umowy i obowiązują z dniem wskazanym w informacji o wprowadzeniu zmian. Zmiany w Regulaminie funkcjonowania SIT nie mogą uniemożliwić Najemcy korzystania z Lokalu zgodnie z przeznaczeniem Lokalu. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia przestrzegania Regulaminu przez swoich pracowników, dostawców, klientów itp.

§ 9 Dodatkowe zobowiązania i uprawnienia Stron

1. Wynajmującemu służy prawo kontroli Lokalu i jest uprawniony do wejścia do lokalu w obecności Najemcy, za uprzednim umówieniem terminu kontroli (z przynajmniej jednodniowym wyprzedzeniem).
2. W nagłych wypadkach zagrożenia bezpieczeństwa Lokalu, Budynku czy Nieruchomości Wynajmujący jest uprawniony do wejścia do Lokalu także pod nieobecność Najemcy, zawiadamiając o tym niezwłocznie Najemcę. W takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest do zabezpieczenia Lokalu przed dostępem osób trzecich do czasu przybycia Najemcy.
3. Wynajmujący zobowiązany jest umożliwić Najemcy dostęp do Lokalu przez Całą dobę.
4. Najemca jest uprawniony do wykorzystywania Lokalu na cele wskazane w § 2 ust. 3 Umowy oraz zgodnie z Regulaminem funkcjonowania Słupskiego Inkubatora Technologicznego
5. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w sposób nie uciążliwy dla innych najemców lub użytkowników pomieszczeń w Budynku oraz w sposób zgodny z postanowieniami Umowy. Nie wyłącza to jednak możliwości prowadzenia przez Najemcę drobnych prac remontowych, uzasadnionych okolicznościami, o ile o zamiarze ich przeprowadzenia Wynajmujący został uprzednio poinformowany na piśmie i wyraził na nie zgodę. Wyżej wymienione prace muszą zostać prowadzone zgodnie z zaakceptowanym przez Wynajmującego harmonogramem prac.
6. Najemca zobowiązany jest do stosowania się do obowiązujących przepisów prawnych, a w szczególności przepisów BHP, sanitarnych i przepisów przeciwpożarowych w tym Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego dla obiektu.
7. Najemca zobowiązany jest do zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi, ustaleniami sposobu postępowania na wypadek pożaru, klęski żywiołowej lub innego zagrożenia.
8. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemcy nie wolno dokonywać jakichkolwiek zmian w substancji Lokalu oraz dokonywać w nim ulepszeń (adaptacje, modernizacje). W przypadku wykonywania w/w robót Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w Lokalu i /lub Budynku przez siebie oraz osoby trzecie działające w jego imieniu lub na jego zlecenie na ogólnych zasadach przewidzianych



- w Kodeksie cywilnym. Najemca wraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na dokonanie zmian w Lokalu zobowiązany jest do złożenia opisu planowanych prac wraz z ich harmonogramem.
9. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemcy nie wolno umieszczać na Nieruchomości lub drzwiach/ścianach Lokalu jakichkolwiek reklam lub urządzeń reklamowych służących prezentowaniu znaku firmowego lub oferty handlowej Najemcy.
 10. Wynajmujący zapewni opiekę techniczną do obsługi pomieszczeń w zakresie usterek, prac naprawczych w ramach odrębnie ustalonej i zaakceptowanej opłaty ponoszonej każdorazowo dodatkowo przez Najemcę.
 11. Najemca wyraża zgodę na wykorzystywanie swojej firmy (nazwy, logotypu) oraz informacji o niej do celów marketingowych Wynajmującego.
 12. W Obiekcie SIT działa zewnętrzny i wewnętrzny 24 godzinny system monitoringu wizyjnego.
 13. System wspomaga Wynajmującego w bieżącym dozorze i zapewnieniu bezpieczeństwa w obiekcie.
 14. Dostęp do nagrań ma wyłączenie Zarządzający Obiektem i nie wykorzystuje ich do własnych celów gospodarczych.
 15. System zapisuje obraz z kamer nie dłużej niż na 2 tygodnie od momentu nagrania.
 16. Zasady udostępnienia zapisów obrazu z systemu wizyjnego określa Klauzula informacyjna dotycząca prowadzenia monitoringu wizyjnego przez PARR S.A w Słupsku stanowiąca załącznik do Umowy.
 17. Wynajmujący odpowiada za stan techniczny nieruchomości oraz za związane z tym obowiązki prawne. Na wniosek Najemcy Wynajmujący udostępni Najemcy skany/kserokopie Protokołów z przeglądów wymaganych przepisami Prawa budowlanego: Aktualnych protokołów z przeglądu budowlanego obejmującego konstrukcje, inst. wod – kan., inst. went., inst. gazu ziemnego, instalacje elektryczne (w tym odgromowe), protokół z przeglądów oświetlenia ewakuacyjnego, instalacje hydrantowe, gaśnice, systemy det. poż i sygnalizacji pożaru, klapy i bramy pożarowe oraz decyzja na eksploatację windy osobowej

§ 10 Warunki szczególne rozwiązania Umowy w Okresie najmu

Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:

1. **Opóźnienie w płatnościach.** Najemca opóźnia się z zapłatą należności wynikających ze stosunku najmu w wysokości jednokrotnego czynszu najmu powyżej 45 dni
2. **Korzystanie z Lokalu przez osoby trzecie.** Najemca podnajął Lokal lub jego część osobom trzecim bez zgody Wynajmującego wyrażonej zgodnie z warunkami Umowy.
3. **Ogólne naruszenie Umowy Najmu.** Najemca, pomimo otrzymania stosownego pisemnego wezwania od Wynajmującego, nie wykonuje zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy i nie zaprzestaje takich naruszeń w terminie dodatkowym wskazanym przez Wynajmującego w wezwaniu do zaniechania naruszeń.
4. **Naruszenie Regulaminu funkcjonowania SIT.** Pomimo otrzymania od Wynajmującego stosownego pisemnego upomnienia, Najemca narusza Regulamin funkcjonowania SIT albo, jeżeli pomimo pisemnego upomnienia Najemca narusza w istotny sposób spokój i ład lub powoduje uciążliwość dla Wynajmującego lub innych Najemców i użytkowników Nieruchomości.
5. **Zabezpieczenie wierzytelności.** Najemca nie wykona zobowiązań związanych z terminową wpłatą Kaucji lub uzupełnieniem Kaucji.
6. **Korzystanie z Lokalu.** Najemca pomimo pisemnego upomnienia używa Lokal sprzecznie z postanowieniami niniejszej Umowy, (w szczególności niezgodnie z przeznaczeniem Lokalu) albo powoduje niebezpieczeństwo powstania szkody lub zniszczenia Lokalu.
7. **Uzyskania negatywnej decyzji z weryfikacji rozwoju przedsiębiorstwa.**

§ 11 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie powiadomienia związane z wykonywaniem niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Doręczenia będą dokonywane za pomocą poczty, kuriera lub doręczenia bezpośredniego za pokwitowaniem odbioru. Doręczenia będą następowały na adres wskazany w Umowie.
2. Każda ze Stron zobowiązana jest do powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń pod rygorem uznania korespondencji kierowanej pod ostatnio podany adres za skutecznie doręczoną z dniem



pierwszego awiza lub pierwszej próby doręczenia bezpośredniego.

3. Najemca jako osobę kontaktową w zakresie niniejszej Umowy wskazuje
Wynajmujący jako osobę kontaktową w zakresie niniejszej Umowy wskazuje

§ 12 Postanowienia przejściowe i końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej w formie aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.
4. Sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikłych na tle niniejszej Umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
5. Wynajmujący nie może bez zgody Najemcy dokonać przelewu praw i obowiązków wynikających z Umowy na rzecz osób trzecich.
6. Najemca nie może dokonać przelewu praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
7. Niniejsza Umowa sporządzona została w języku polskim, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki do Umowy:

Załącznik 1 – Cennik wraz z wykazem opłat za media w Lokalu Najemcy i Opłat eksploatacyjnych

Załącznik 2 – Rzut pomieszczeń z określeniem lokalizacji Przedmiotu Najmu

Załącznik 3 – Klauzula informacyjna RODO

Załącznik 4 – Regulamin funkcjonowania Słupskiego Inkubatora Technologicznego

Załącznik 5 – Oświadczenie o zapoznaniu się z Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego

Załącznik 6 – Świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku Słupskiego Inkubatora Technologicznego

Załącznik 7 – Klauzula informacyjna dotycząca prowadzenia monitoringu wizyjnego przez PARR S.A

Załącznik 8 – Lokal – normalne zużycie i zniszczenia.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca