

WZÓR

UMOWY DZIERŻAWY POMIESZCZEŃ W CENTRUM BIZNESU, ROZWOJU I INNOWACJI ELBLĄSKIEGO PARKU TECHNOLOGICZNEGO

zawarta w dniu

między Gminą Miasto Elbląg, reprezentowaną przez Dyrektora Elbląskiego Parku Technologicznego
Pawła Lulewicza

a

.....

REGON - **NIP** -

zwanym w dalszym ciągu umowy **Dzierżawcą** reprezentowanym przez:

.....

o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. **Wydzierżawiający** oddaje **Dzierżawcy** w dzierżawę pomieszczenie z wyposażeniem o łącznej powierzchni użytkowej m², położone na(kondygnacja i numer pomieszczenia).....w budynku Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego przy ul. Stanisława Sulimy 1 w Elblągu.
2. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnej z ideą Elbląskiego Parku Technologicznego oraz deklaracją zawartą w formularzu oferty przetargowej.
3. Na prowadzenie w dzierżawionym pomieszczeniu dodatkowej działalności, innej niż określona w ust.2, wymagane jest uzyskanie odrębnej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
4. Wydierżawiający oświadcza, iż przedmiot dzierżawy nie jest obciążony prawami i roszczeniami osób trzecich, ani nie posiada wad, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie przedmiotu dzierżawy.
5. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, ani żadnej jego części.

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy i jego stan techniczny jest Dzierżawcy znany. Dzierżawca nie wnosi i nie będzie wnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.
2. Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy protokołem zdawczo-odbiorczym, który stanowi załącznik nr 1 do umowy.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres oznaczony

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania pomieszczenia, zgodnie z jego przeznaczeniem zapisanym w §1 ust. 2 niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania: Regulaminu Korzystania z Obiektu Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji (CBRil) Elbląskiego Parku Technologicznego, Regulaminu Użytkowników Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji (CBRil) Elbląskiego Parku Technologicznego i udzielania pomocy de minimis.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z eksploatacją dzierżawionych pomieszczeń.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu i urządzeń w stanie odpowiadającym wymaganiom technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz wymaganiom przepisów Prawa budowlanego.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności:
 - a) przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,
 - b) zapewnienia osobom przebywającym w lokalu możliwości ewakuacji,
 - c) przeszkolenia pracowników w zakresie przepisów przeciwpożarowych,
 - d) ustalenia zasad postępowania na wypadek powstania pożaru lub innego miejscowego zagrożenia.
6. Dzierżawca zobowiązany jest ponadto do:
 - a) w uzgodnieniu z Wydierżawiającym dokonywania na własny koszt bieżących napraw przedmiotu dzierżawy celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, w tym zabezpieczenie serwisu i naprawy urządzeń stanowiących wyposażenie,

- b) niezwłocznego bieżącego zgłaszania Wydzierżawiającemu wszelkich usterek wymagających naprawy, których wykonanie nie obciąża Dzierżawcy,
- c) zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności z rozszerzeniem o odpowiedzialność za szkody w mieniu ruchomym i nieruchomym Wydzierżawiającego, na kwotę nie mniejszą niż 50 000zł i posiadania aktualnej umowy w całym okresie obowiązywania umowy dzierżawy,
- d) okazać Wydzierżawiającemu dokumenty potwierdzające zawarcie ubezpieczenia wymienionego w pkt. c najpóźniej w dniu podpisania umowy.

UPRAWNIENIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

§ 5

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo dokonywania kontroli prawidłowego wykorzystywania przedmiotu umowy, zgodnie z ich przeznaczeniem o którym mowa w § 1 ust. 2, które odnotowywane będą w prowadzonej przez Dzierżawcę książce kontroli.

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego miesięcznego czynszu dzierżawy ustalonego w drodze przetargu na łączną kwotę
2. Czynsz płatny jest w terminie do 10 dnia danego miesiąca, na konto Wydzierżawiającego prowadzonego w Banku

Za datę zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków na konto Wydzierżawiającego.

3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

§ 7

1. Do wysokości czynszu dzierżawnego nie wlicza się opłat za dostawę energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków w dzierżawionych pomieszczeniach.
2. Rozliczenie z tytułu zużycia energii elektrycznej w dzierżawionych lokalach dokonywane będzie na podstawie indywidualnej umowy z dostawcą energii elektrycznej lub na podstawie wzajemnego rozliczenia dostawy energii zgodnie z odczytem podlicznika.
3. Podstawą rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w dzierżawionych pomieszczeniach: usługowych/odnowy biologicznej, usługowych/usługi gastronomiczne i magazynowe, warsztatowych/siłowni i fitness, magazynowo - warsztatowych będą wskazania wodomierzy w pomieszczeniach oraz aktualnie obowiązujące taryfy, ceny i stawki za wodę i ścieki. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków odbywać się będzie na podstawie refaktury wystawionej dzierżawcy przez Elbląski Park Technologiczny.

§ 8

1. Należności z tytułu preferencyjnej stawki czynszu dzierżawy będą rozliczane na podstawie pomocy publicznej, na zasadach de minimis, zgodnie z art. 87 i 88 Traktatu WE.
2. Preferencyjna stawka czynszu dzierżawy może zostać zmieniona na rynkową na zasadach określonych w Regulaminie Użytkowników Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 9

1. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, w przypadku gdy Dzierżawca:
 - a) zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - b) korzysta z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, w szczególności sprzecznie z §1 ust.2 niniejszej umowy,
 - c) zmieni przeznaczenie przedmiotu dzierżawy lub jego części, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
 - d) nie dokonuje bieżących napraw przedmiotu dzierżawy celem jego zachowania w stanie nie pogorszonym lub dokonuje napraw bez porozumienia z Wyzierżawiającym,
 - e) nie wywiązuje się z obowiązków w zakresie higieniczno-sanitarnego utrzymania lokalu lub przepisów przeciwpożarowych,
 - f) utrudnia dostęp do przebiegających przez lokal instalacji wspólnych budynku,
 - g) utraci status przedsiębiorcy,
 - h) naruszy obowiązki wymienione w § 4 ust. 6 pkt. c i d.
2. W przypadku naruszeń opisanych w ust. 1 punkty a – f, Wyzierżawiający wyznaczy Dzierżawcy miesięczny termin na zapłatę zaległości lub usunięcia naruszeń, zaś w przypadku ich niewykonania, Wyzierżawiający będzie upoważniony do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego kary umownej za rozwiązanie umowy przez Wyzierżawiającego z winy Dzierżawcy, w wysokości równoważności trzy miesięcznego czynszu. Zapłata powyższej kary umownej nastąpi niezależnie od innych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§10

1. W razie rozwiązania umowy dzierżawy lub po jej zakończeniu Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
2. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

3. Wydanie lokalu w posiadanie Wydierżawiającego winno nastąpić najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy dzierżawy. W protokole przekazania opisany zostanie stan techniczno-sanitarny lokalu oraz jego wyposażenia, w tym zakres szkód i braków w dzierżawionych pomieszczeniach i wyposażeniu. Wydierżawiającemu służy prawo dokonania wyceny szkód i braków oraz ich usunięcie na koszt Dzierżawcy jeżeli mimo wezwania dzierżawca ich nie usunął w uzgodnionym terminie lub strony nie doszły do porozumienia.

§ 11

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie ewentualne spory mogące powstać na tle postanowień niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Wszystkie załączniki wymienione w niniejszej umowie stanowią jej integralną część.
5. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

§12

Dzierżawca jest zobowiązany do pisemnego poinformowania Wydierżawiającego o każdorazowej zmianie adresu swojej siedziby. W przypadku zmiany adresu przez Dzierżawcę i nie poinformowania o tym Wydierżawiającego, wszelka korespondencja kierowana na dotychczasowy adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a dwa Wydierżawiający.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

.....
Dzierżawca

.....
Wydierżawiający