

WZÓR

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

zawarta w dniu

między Gminą Miasto Elbląg – Elbląskim Parkiem Technologicznym, reprezentowaną

REGON-.....

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**

a

.....

REGON - NIP -

zwanym dalej **Dzierżawcą** reprezentowanym przez:

.....

o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. **Wydzierżawiający** oddaje **Dzierżawcy** do używania pomieszczenie(a) o łącznej powierzchni użytkowej m², położone na nr..... (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 działalnością przedsiębiorstwa, ideą Elbląskiego Parku Technologicznego oraz deklaracją zawartą w formularzu oferty przetargowej.
3. Na prowadzenie w dzierżawionym/dzierżawionych pomieszczeniu/pomieszczeniach dodatkowej działalności, innej niż określona w ust.2, wymagane jest uzyskanie odrębnej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

4. Wyzierżawiający 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 ani substancji przedmiotu dzierżawy bez uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
6. Bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.
7. W razie naruszenia powyższego obowiązku wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy i jego stan techniczny jest Dzierżawcy znany. Dzierżawca nie wnosi i nie będzie wносить 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 czas oznaczony **oddo..... (do 5 lat)**

OBYWIAŹKI DZIERŻAWCY

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania pomieszczeń, zgodnie z ich 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 Wydzierżawiającym 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 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, o którym mowa w pkt. c.

UPRAWNIENIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

§ 5

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo, po uzgodnieniu z Dzierżawcą dokonywania kontroli prawidłowego wykorzystywania przedmiotu umowy, zgodnie z jego przeznaczeniem, o którym mowa w § 1 ust. 2, która to kontrola zostanie stwierdzona protokołem pokontrolnym i podpisana przez Strony.
2. **Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do nie wydzierżawiania pomieszczeń przedsiębiorcy, który zalegał lub zalega z płatnościami wobec Elbląskiego Parku Technologicznego.**

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego miesięcznego czynszu dzierżawy na łączną kwotę **zł brutto** (słownie:) stanowiącego cenę preferencyjną/rynkową, w tym złotych netto + złote VAT. Do czynszu dolicza się opłatę za usługi dodatkowe za..... w wysokości.....zł brutto. Razem do zapłaty.....(słownie:.....)
2. Czynsz i opłata za usługi dodatkowe płatne są w terminie do 10 dnia danego miesiąca, na konto Wydzierżawiającego prowadzonego w Banku citi handlowy: 12 1030 1218 0000 0000 9034 2002.

Za datę zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków na konto Wydzierżawiającego.
3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

4. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do waloryzacji czynszu dzierżawnego w okresach nie krótszych niż półroczne o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych komunikatem Prezesa GUS.
5. O zmianie wysokości czynszu dzierżawnego, Dzierżawca będzie zawiadomiony na piśmie.
6. W terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa wyżej, Dzierżawca może na piśmie złożyć oświadczenie, w którym oświadczy, że nie przyjmuje nowej stawki czynszu dzierżawnego. Złożenie oświadczenia równoznaczne jest z rozwiązaniem umowy dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia przy czym w okresie wypowiedzenia Dzierżawca płaci dotychczasową stawkę czynszu. Brak oświadczenia skutkuje przyjęciem nowej stawki czynszu.

§ 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 pomieszczeniach 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 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. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu UE do pomocy de minimis.
2. Preferencyjna stawka czynszu dzierżawy może zostać zmieniona na rynkową na zasadach określonych w Regulaminie Użytkowników Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji Elbląskiego Parku Technologicznego.

USŁUGI DODATKOWE

§9

1. Przedsiębiorcy dzierżawiący pomieszczenia w budynku Elbląskiego Parku Technologicznego mogą korzystać z usług dodatkowych na warunkach preferencyjnych rozliczanych na zasadach de minimis:
 - a. korzystanie z oznaczonych miejsc parkingowych – ilość stanowisk
- Poziom udzielanej pomocy – 50% ceny rynkowej
Cena rynkowa 1 stanowiska parkingowego wynosi 50 zł brutto/miesięcznie

§10

1. Przedsiębiorcy dzierżawiący pomieszczenia w budynku Elbląskiego Parku Technologicznego mogą korzystać z usług dodatkowych na warunkach rynkowych:
 - a. korzystanie z oznaczonych miejsc parkingowych – ilość stanowisk
Cena rynkowa 1 stanowiska parkingowego 50 zł brutto/miesięcznie
2. Na rzecz Dzierżawców mogą być świadczone usługi dzierżawy infrastruktury technicznej oraz usługi dowolnych badań komercyjnych z wykorzystaniem infrastruktury EPT utworzonej w ramach projektu „Wyposażenie laboratoriów Centrum Logistycznego w specjalistyczny sprzęt – dla wzrostu konkurencyjności i innowacyjności przedsiębiorstw”.
3. EPT ma prawo odmówić realizacji usług wskazanych w ust. 2 w przypadku, gdyby wykorzystanie gospodarcze infrastruktury badawczej mogło spowodować przekroczenia 20 % całkowitej rocznej wydajności tej infrastruktury.

WYPOWIEDZENIE UMOWY

§ 11

1. Wyzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca:
 - a) zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, (wyłączając obowiązek wynikający z art. 703 zdanie drugie k.c. w zw. z art.353¹kc) lub gdy zalega z innymi zobowiązaniami finansowymi wynikającymi z treści niniejszej umowy 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 termin na zapłatę zaległości lub usunięcia naruszeń, zaś w przypadku ich niewykonania, Wyzierżawiający będzie upoważniony do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu 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

§12

1. W razie wypowiedzenia lub rozwiązania umowy dzierżawy wraz z usługami dodatkowymi lub po jej zakończeniu Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy i miejsc(a) parkingowych/parkingowego w stanie niepogorszonym.
2. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
3. Zwrot pomieszczenia z wyposażeniem Wydierżawiającemu i miejsca parkingowego winien nastąpić najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy dzierżawy. W protokole przekazania opisany zostanie stan techniczno-sanitarny pomieszczenia oraz jego wyposażenie, 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 Dzierżawcy ich nie usunął w uzgodnionym terminie lub strony nie doszły do porozumienia.

§ 13

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.

§14

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.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wydierżawiający

.....
Dzierżawca