

UMOWA DZIERŻAWY CENTRUM BADAWCZEGO (LABORATORIUM)
ELBLĄSKIEGO PARKU TECHNOLOGICZNEGO - WZÓR

zawarta w dniu

pomiędzy Gminą Miasto Elbląg - Elbląskim Parkiem Technologicznym, reprezentowaną przez

REGON-..... **NIP**-.....

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) 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, stanowiący wyodrębnione laboratorium - Centrum..... wraz z zapleczem biurowym i socjalnym.
2. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę do prowadzenia działalności badawczej, rozwojowej lub innowacyjnej.
3. Pomieszczenie(a) będące przedmiotem umowy są przeznaczone do prowadzenie Centrum Jakości Środowiska/Centrum Metaloznawstwa/Centrum Technologii Drewna i Mebli/Centrum Transferu Technologii Informatycznych.
4. Na prowadzenie w dzierżawionym pomieszczeniu dodatkowej działalności, innej niż określona w ust.2 i 3, wymagane jest uzyskanie odrębnej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
5. Wydzierżawiający oświadcza, iż przedmiot dzierżawy nie jest obciążony prawami i roszczeniami osób trzecich, ani nie posiada wad, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie przedmiotu dzierżawy.
6. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia ani substancji przedmiotu dzierżawy bez uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
7. Bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.

8. 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 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 czas oznaczony **oddo..... (do 5 lat)**

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania pomieszczenia/pomieszczeń, zgodnie z jego przeznaczeniem zapisanym w §1 ust. 2 i 3 niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania: Regulaminu Korzystania z Obiektu Centrum Biznesu, Rozwoju i Innowacji (CBRil) Elbląskiego Parku Technologicznego oraz Regulaminu Użytkowników Centrów Badawczych (laboratoriów) Elbląskiego Parku Technologicznego.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z eksploatacją dzierżawionego pomieszczenia/pomieszczeń.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania pomieszczenia/pomieszczeń 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 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:

- 250 000 zł w przypadku Centrum Transferu Technologii Informatycznych, Centrum Technologii Drewna i Mebli oraz Laboratorium Środowiska Pracy i Emisji w Centrum Jakości Środowiska,
 - 500 000 zł w przypadku Centrum Metaloznawstwa oraz Laboratorium Zaawansowanych Analiz Środowiskowych w Centrum Jakości Środowiska i posiadania aktualnej umowy w całym okresie obowiązywania umowy dzierżawy,
- d) okazać Wydzierżawiającemu dokumenty potwierdzające zawarcie ubezpieczenia wymienionego w pkt. c wraz z potwierdzeniami zapłaty składki najpóźniej w dniu podpisania umowy.

UPRAWNIENIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

§ 5

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 i 3, która to kontrola zostanie stwierdzona protokołem pokontrolnym i podpisana przez Strony.

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego miesięcznego czynszu dzierżawy w kwocie zł brutto
(słownie: złotych /100),
stanowiącego cenę preferencyjną/cenę rynkową wybraną przez Dzierżawcę podczas składania oferty przetargowej, w tym..... zł netto
(słownie: złotych /100),
VAT (słownie: złotych /100). 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 PKO BP S.A. nr : 91 1020 1752 0000 0302 0231 2015. Za datę zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków na konto Wydzierżawiającego.
3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.
4. Wydzierżawiający 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 laboratoriów.
2. Rozliczenie z tytułu zużycia energii w dzierżawionych pomieszczeniach dokonywane będzie na podstawie indywidualnych umów zawartych przez Dzierżawcę z dostawcami mediów. W przypadku braku możliwości podpisania umowy bezpośrednio z dostawcą energii elektrycznej rozliczenie nastąpi 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. W przypadku braku licznika w dzierżawionych pomieszczeniach koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków będą rozliczane ryczałtem, jako udział procentowy dzierżawionej powierzchni do całkowitej powierzchni danego Centrum Badawczego (laboratorium).
4. Dzierżawca korzystający z laboratoriów podłączonych do instalacji neutralizacji ścieków zobowiązany jest do partycypowania w kosztach obsługi neutralizatora ścieków laboratoryjnych. Koszty obsługi neutralizatora będą rozliczane jako udział procentowy dzierżawionej powierzchni, na której umiejscowione są odpływy do instalacji neutralizatora ścieków do całkowitej powierzchni, na której umiejscowione są odpływy do instalacji neutralizatora.
5. Dzierżawca będzie ponosił koszty gazów technicznych, odczynników, szkła laboratoryjnego oraz innych materiałów eksploatacyjnych wykorzystywanych w laboratoriach.
6. Dzierżawca będzie ponosił koszty wywozu wytworzonych przez siebie odpadów niebezpiecznych (odpady laboratoryjne itp.).
7. Dzierżawca będzie ponosił koszty serwisowania i naprawy urządzeń będących wyposażeniem dzierżawionego laboratorium.

§ 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 Centrów Badawczych (laboratoriów) 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
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.

§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.

OŚWIADCZENIE O DOBROWOLNYM PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 11

1. Niniejsza umowa stanie się skuteczna po przedłożeniu Wydzierżawiającemu aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.
2. Odmowa złożenia takiego oświadczenia powoduje rezygnację z zawarcia umowy.
3. Dzierżawca w oświadczeniu zobowiązuje się do zapłaty sumy pieniędzy do wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami ustawowymi w terminie 7 dni i natychmiastowego wydania dzierżawionego lokalu.
4. Wskazana w ust.3 niniejszego paragrafu suma zawiera wysokość kary umownej wynikającej z § 12 ust.3.
5. Warunkiem wykonania obowiązku wynikającego z oświadczenia jest niewypełnienie zobowiązania wynikającego z § 6 ust 1 oraz z § 12.
6. Wydzierżawiający w terminie dwóch lat, licząc od dnia rozwiązania niniejszej umowy może wystąpić w wnioskiem do sądu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, z tym że

- w tym okresie może wystąpić z takim wnioskiem wielokrotnie t.j. zawsze gdy nastąpi którekolwiek z określonych zdarzeń od których uzależnione jest wykonanie obowiązku zapłaty.
7. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, jest upływ siedmiodniowego terminu wyznaczonego przez Wierzyciela do uiszczenia: czynszu, opłat eksploatacyjnych, wraz z należnym podatkiem od towarów i usług (VAT), kary umownej, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie należności pieniężnych wynikających z Umowy dzierżawy, a wskazanych w wezwaniu do uiszczenia należności, przy czym wezwanie to zostanie wysłane przez wierzyciela listem poleconym będącym przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy z 23.11.2012 r. – Prawo pocztowe, na adres siedziby Dzierżawcy lub adres jego pobytu wskazany wyżej w niniejszej umowie ewentualnie doręczone osobiście z potwierdzonym odbiorem.
 8. Do stwierdzenia zakończenia stosunku dzierżawy wynikającego z powołanej Umowy dzierżawy, tj. zdarzenia, od którego uzależnione jest wykonanie wyżej określonego obowiązku wydania przedmiotowego pomieszczenia wraz z jego wyposażeniem w terminie wcześniejszym niż dzień przypadający na ostatni dzień obowiązywania umowy, wystarczający będzie dowód w postaci oświadczenia Wydierżawiającego (w przypadku wypowiedzenia Umowy) lub zgodnego oświadczenia Stron Umowy (w przypadku jej rozwiązania) o zakończeniu stosunku dzierżawy, wynikającego z powołanej Umowy dzierżawy, które sporządzone zostanie w formie pisemnej.

WYPOWIEDZENIE UMOWY

§12

1. Wydierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku gdy Dzierżawca:
 - a) zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, (wyliczając obowiązek wynikający z art. 703 zdanie drugie k.c. w zw. z art.353¹k.c) 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 Wydierżawiającego,
 - d) nie dokonuje bieżących napraw przedmiotu dzierżawy celem jego zachowania w stanie niepogorszonym lub dokonuje napraw bez porozumienia z Wydierżawiającym,
 - 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, Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy termin na zapłatę zaległości lub usunięcia naruszeń, zaś w przypadku ich niewykonania, Wydierżawiający będzie upoważniony do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego kary umownej za rozwiązanie umowy przez Wydierżawiającego z winy Dzierżawcy, w wysokości równoważności trzy miesięcznego czynszu. Zapłata powyższej kary umownej nastąpi niezależnie od innych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§13

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 Dzierżawca ich nie usunął w uzgodnionym terminie lub strony nie doszły do porozumienia

§ 14

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.

§15

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.

§ 16

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

.....
Wydierżawiający

.....
Dzierżawca