*Załącznik nr 2 do ogłoszenia ws. pierwszego przetargu ustnego* *na najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem  
na prowadzenie bistro gastronomicznego na okres 3 lat, położonego w Akceleratorze biznesowym KSSENON przy ul. Rozwojowej 2 w Żorach.*

**-WZÓR-**

**UMOWA NAJMU LOKALU USŁUGOWEGO**

**zawarta dnia …………………….pomiędzy:**

**Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną S.A. z siedzibą w Katowicach**

**a**

**……………………… z siedzibą w …………….**

**na podstawie REGULAMINU udostępniania powierzchni podmiotom zainteresowanym prowadzeniem działalności   
w Akceleratorze biznesowym KSSENON**

**UMOWA NAJMU LOKALU USŁUGOWEGO**

zawarta dnia ……………………… w Żorach

pomiędzy:

1. **Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. z siedzibą w Katowicach** (40-026) przy   
   ul. Wojewódzkiej 42, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000106403, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 9.176.000,00 zł opłaconym w całości; NIP: 9541300712, REGON: 273073527, reprezentowaną przez:

Dr Janusza Michałka – Prezesa Zarządu,

Andrzeja Zabieglińskiego– Wiceprezesa, członka Zarządu

dalej: „***Wynajmujący***” lub „***KSSE***”

a

1. ***…………………………… z siedzibą w …………….*** *(……………) przy ul. ……………………….., zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w ………………………, Wydział ………… Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: …………………….,posiadającą kapitał zakładowy w wysokości ……………………. zł; NIP: ………………., REGON: …………………., reprezentowaną przez:*

*……………………..– ………………………….*

*albo*

*………………………………………. prowadzącym/cą działalność gospodarczą pod firmą …………………………………………… zarejestrowany w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pod nr NIP……………………………… REGON …………………………………, miejsce wykonywania działalności gospodarczej …………………………………………………………………..[[1]](#footnote-1)*

dalej: „***Najemca***”;

dalej łącznie: „***Strony***” lub każda z osobna: „***Stroną***”.

Zważywszy, że oferta Najemcy została wyłoniona w przetargu na najem lokalu użytkowego, który powstał w wyniku realizacji projektu „Akcelerator biznesowy KSSENON - budowa centrum kreatywności, innowacyjności oraz przedsiębiorczości w Żorach” - Projekt współfinansowany z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020 (Priorytet I Nowoczesna gospodarka; Działanie 1.4 Wsparcie ekosystemu innowacji, Poddziałanie 1.4.2 Wsparcie regionalnych oraz lokalnych centrów kreatywności i innowacji) (dalej: **„Projekt”)** z przeznaczeniem na prowadzenie bistro na okres 3 lat, położonego w Akceleratorze biznesowym KSSENON przy ul. Rozwojowej 2 w Żorach, zorganizowanym przez Wynajmującego na podstawie Regulaminu postępowania przy zawieraniu umów najmu, dzierżawy i innych umów o oddanie składnika majątkowego Akceleratora biznesowego KSSENON do odpłatnego korzystania innym podmiotom zewnętrznym, a także Regulaminu określającego zasady odpłatnego udostępniania powierzchni podmiotom zainteresowanym prowadzeniem działalności w ramach projektu Akceleratora biznesowego KSSENON, stanowiącego Załącznik nr 1 do Umowy (dalej: „***Regulamin***”), uwzględniając misję Akceleratora biznesowego KSSENON, określonego w § 3 Regulaminu, Strony zawierają niniejszą umowę najmu (dalej: „***Umowa***” lub „***Umowa Najmu***”), o następującej treści:

**§ 1**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości - kompleksu budynków, położonego w Żorach przy ul. Rozwojowej 2, zwanej **Akcelerator biznesowy KSSENON**, dla której Sąd Rejonowy w Żorach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GL1X/00024375/3 (dalej: „***Nieruchomość***”).
2. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o powierzchni 57,4 m², usytuowany w kompleksie budynków, o których mowa w § 1 ust. 1 powyżej (dalej: „***Lokal***” lub „***przedmiot najmu***”). Lokalizację przedmiotu najmu określa mapa stanowiąca Załącznik nr 2 do Umowy.
3. Przedmiot Umowy najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu bistro gastronomicznego (dalej: „Bistro”), uwzględniając misję Akceleratora biznesowego KSSENON, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz wymaganymi pozwoleniami, decyzjami, opracowaniami lub projektami. Działalność bistro powinna polegać w szczególności na oferowaniu gościom ciepłych oraz zimnych posiłków i napojów.
4. W Bistro nie będą mogły być oferowane napoje alkoholowe oraz wyroby tytoniowe
5. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego, wyrażonej   
   w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Najemca oświadcza, iż posiada możliwości techniczne, finansowe, organizacyjne, kadrowe, wiedzę i *know-how* niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności wskazanej w § 1 ust. 3 powyżej.
7. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa wykorzystać ani całości, ani części lokalu na inny cel niż opisany w § 1 ust. 3.

**§ 2**

**STAN TECHNICZNY LOKALU**

1. Ostateczna powierzchnia Lokalu, stanowiąca podstawę obliczania Czynszu oraz innych opłat wynikających z niniejszej Umowy a odnoszących się do powierzchni Lokalu, została zmierzona przed przekazaniem Lokalu przez Wynajmującego zgodnie z poniższymi postanowieniami i zostanie niezwłocznie podana do wiadomości Najemcy, a następnie będzie umieszczona w Protokole Zdawczo-Odbiorczym Lokalu.
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Lokalu i dokonał jego oględzin w dniu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .
3. Wynajmujący przekaże Najemcy Lokal zgodnie z ust. 4 w stanie opisanym w Załączniku Technicznym nr 5 stanowiącym załącznik do niniejszej Umowy. Zakres i podział prac pomiędzy Wynajmującym i Najemcą został określony w Załączniku Technicznym nr 5.

Przekazanie Lokalu Najemcy nastąpi w terminie ustalonym przez Strony, jednak nie później niż 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.

1. Z odbioru Lokalu Strony sporządzą Protokół Zdawczo-Odbiorczy, do którego mogą zostać zgłoszone ewentualne zastrzeżenia dotyczące stanu technicznego Lokalu. Drobne usterki, istniejące w przekazywanym Lokalu, które nie wpływają w istotny sposób na wykonanie prac adaptacyjnych nie stanowią podstawy do odmowy przejęcia Lokalu przez Najemcę. Ewentualne wady lub usterki powinny zostać usunięte przez Wynajmującego w terminie uzgodnionym przez Strony w Protokole Zdawczo-Odbiorczym.
2. W przypadku, gdy Najemca lub inna upoważniona przez niego osoba nie stawi się w Lokalu w oznaczonym terminie, Wynajmujący uprawniony będzie do jednostronnego sporządzenia Protokołu Zdawczo-Odbiorczego na co Najemca wyraża zgodę. W takim wypadku Lokal uważa się za zgodny ze stanem stwierdzonym w Protokole Zdawczo-Odbiorczym sporządzonym przez Wynajmującego oraz za odebrany w tym dniu.
3. Wynajmujący uprawniony jest do odmowy Przekazania Lokalu z winy Najemcy w przypadku niedostarczenia przez Najemcę zabezpieczeń wykonania niniejszej Umowy.

**§ 3**

**UŻYWANIE LOKALU**

1. Najemca ma prawo dostępu i używania przedmiotu najmu 24 h/dobę, przez wszystkie dni w roku przez cały okres trwania umowy.
2. Najemca ma obowiązek udostępnienia Lokalu osobom uprawnionym do przeprowadzania kontroli, w szczególności przedstawicielom Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego, który pełni rolę Instytucji Zarządzającej Regionalnym Programem Województwa Śląskiego na lata 2014-2021 oraz innym uprawnionym do kontroli osobom i organom. Powyższy obowiązek obowiązywać będzie przez cały okres realizacji i trwałości Projektu. Najemca zostanie poinformowany pisemnie o terminie zakończenia ww. okresów. Kontrolujący będą uprawnieni do dostępu do pełnej infrastruktury powstałej w ramach Projektu, w tym do Lokalu.
3. W przypadku planowanej kontroli, o której w ust. 2, Najemca zostanie poinformowany o planowanym terminie kontroli w formie pisemnej.
4. Drobne naprawy połączone ze zwykłym używaniem przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
5. W przypadku powstania konieczności dokonania naprawy obciążającej Wynajmującego, Najemca niezwłocznie zawiadamia o tym Wynajmującego pod rygorem ewentualnej odpowiedzialności za szkodę jaka powstanie na skutek spóźnionego powiadomienia. Najemca ma obowiązek udostępnić przedmiot najmu w celu dokonania napraw obciążających Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych oraz Regulaminu Obiektu, stanowiącego Załącznik nr 4 do Umowy. Wynajmujący jest uprawniony w każdym czasie, do wprowadzania zmian lub uzupełnień do Regulaminu Wewnętrznego. Zmiany te wejdą w życie począwszy od dnia, w którym Najemca zostanie poinformowany o wprowadzonych zmianach.
7. Przerwy lub zmiany w dostawie wody, gazu lub energii, a w szczególności zmiana napięcia prądu nie upoważnia Najemcy do zgłaszania jakichkolwiek roszczeń (w tym roszczeń pieniężnych) wobec Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie usunąć szkody, za które odpowiada. W przypadku gdy Najemca nie naprawi szkody, za którą odpowiada, Wynajmujący wykona te czynności na koszt Najemcy.
9. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może podnająć, czy też oddać do bezpłatnego używania przedmiot najmu osobom trzecim, a także zmienić przeznaczenie przedmiotu najmu na inny cel niż określony w Umowie.
10. Jakiekolwiek zmiany dokonane przez Najemcę w Lokalu wymagają uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności prawa budowlanego oraz odpowiadać najlepszym praktykom budowlanym, a ponadto podmiotem odpowiedzialnym za uzyskanie wszelkich wymaganych zgód, pozwoleń i decyzji oraz dokonanie wszelkich wymaganych zgłoszeń i zawiadomień do właściwych organów, będzie Najemca. Przed przystąpieniem do wykonania prac, Najemca poinformuje o tym pisemnie Wynajmującego.
11. Koszty dokonania zmian, o których mowa w ust. 10 powyżej, co do zasady obciążają Najemcę i nie podlegają zwrotowi. Przeciwne uzgodnienia Stron zostaną dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
12. W przypadku jakiegokolwiek naruszenia obowiązku opisanego w ust. 10 powyżej, Najemca, niezwłocznie po otrzymaniu od Wynajmującego pisemnego wezwania, przywróci Lokal do stanu sprzed wystąpienia naruszenia. Najemca przekaże Wynajmującemu na jego wezwanie wszelkie zgody, pozwolenia i decyzje oraz wszelkie zgłoszenia i zawiadomienia do właściwych organów (wraz ze złożonymi wnioskami), uzyskane (lub odpowiednio dokonane) przez Najemcę w związku z powyższymi zmianami i pracami Najemcy, jak również dokumentację projektową związaną z takimi zmianami i pracami Najemcy (w szczególności projekty budowlane, wykonawcze i powykonawcze). W przypadku, gdy Najemca nie przywróci niezwłocznie Lokalu do pierwotnego stanu, Wynajmujący będzie miał prawo dokonać tego samodzielnie, obciążając Najemcę kosztami takich prac.

**§ 4**

**SZYLDY I ZNAKI REKLAMOWE**

1. Najemca winien wystąpić i uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego w celu umieszczenia jakichkolwiek szyldów i znaków reklamowych na zewnątrz budynków.
2. Koszt wykonania reklam, o których mowa w ust. 1, jak również koszty energii elektrycznej przez nie zużywanej będą pokrywane przez Najemcę.
3. Najemca zobowiązuje się do wykonywania szyldów i znaków reklamowych zgodnie ze sztuką budowlaną i utrzymania ich w należytym stanie, oraz ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane przez te znaki**.**

**§ 5**

**WYŁĄCZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI WYNAJMUJĄCEGO**

1. Wynajmujący nie odpowiada za powstałe szkody, wyrządzone Najemcy na skutek niezawinionych przez Wynajmującego awarii urządzeń technicznych.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek straty, szkody lub zniszczenia wyposażenia lub rzeczy będących własnością Najemcy lub dostarczonych do przedmiotu najmu przez jakąkolwiek osobę trzecią jeżeli takaż strata, szkoda lub zniszczenie zostały spowodowane przez siłę wyższą lub kradzież.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek straty, szkody, zniszczenia, kradzież sprzętu, urządzeń, wyposażenia lub towarów znajdujących się w Lokalu, będących własnością Najemcy lub dostarczonych do przedmiotu najmu przez jakąkolwiek osobę trzecią, jeżeli do powyższych zdarzeń doszło z przyczyn niezależnych od Wynajmującego.
4. Wyposażenie lokalu oraz przechowywany w nim przez Najemcę sprzęt i urządzenia Najemca ubezpieczy we własnym zakresie i na własny koszt, o ile nie należą one do Wynajmującego.

**§ 6**

**CZYNSZ, OPŁATY EKSPLOATACYJNE I INDYWIDUALNE**

1. Z tytułu najmu Lokalu, Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego miesięczny Czynsz w wysokości \_\_ zł netto/m2, powiększony o podatek od towarów i usług (VAT), obliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (dalej: „***kwota czynszu***” lub „***Czynsz***”).
2. Czynsz będzie płatny począwszy od dnia rozpoczęcia działalności Najemcy w Lokalu, nie później jednak niż 30 dni od dnia Przekazania Lokalu. O terminie rozpoczęcia działalności Najemca jest zobowiązany powiadomić Wynajmującego w formie pisemnej. Ostatni Czynsz będzie należny w wysokości proporcjonalnej do liczby dni w ostatnim miesiącu kalendarzowym obowiązywania Umowy, do dnia jej wygaśnięcia lub rozwiązania.
3. Rozliczenia finansowe z tytułu Czynszu dokonywane będą na początek każdego miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc kalendarzowy z góry na podstawie faktury płatnej w terminie 21 dni od daty jej wystawienia, przelewem na numer rachunku bankowego Wynajmującego wskazany na fakturze, z zastrzeżeniem wskazanym w ust. 4.
4. Jeśli rozpoczęcie działalności Najemcy w Lokalu nie nastąpi w pierwszym dniu miesiąca kalendarzowego (nie później jednak niż 30 dni od dnia Przekazania Lokalu), to czynsz za okres od dnia rozpoczęcia działalności Najemcy w Lokalu do dnia poprzedzającego rozpoczęcie pierwszego pełnego miesiąca kalendarzowego najmu będzie płatny z góry na podstawie faktury płatnej w terminie 21 dni od daty jej wystawienia, przelewem na numer rachunku bankowego Wynajmującego wskazany na fakturze. W takim wypadku czynsz za okres wskazany w zdaniu poprzedzającym będzie należny w wysokości proporcjonalnej do liczby dni obowiązywania umowy w tym miesiącu kalendarzowym.
5. W przypadku niedotrzymania terminu płatności Wynajmujący będzie naliczać odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
6. W ramach Czynszu Najemca uprawniony będzie do korzystania z miejsc parkingowych przypisanych do Lokalu na zasadach i w ilości wynikających z Regulaminu. Niezależnie od powyższego, Najemca uprawniony będzie do najmu dodatkowych dostępnych miejsc parkingowych na zasadach wynikających z Regulaminu i za zapłatą abonamentu wynikającego z cennika. Miejsca parkingowe zostaną określone i wyznaczone zgodnie z zasadami wynikającymi z Regulaminu lub w odrębnym porozumieniu Stron. Postanowienia niniejszej Umowy dotyczące zasad płatności Czynszu stosuje się odpowiednio do zasad płatności abonamentu z tytułu najmu miejsca parkingowego.
7. Niezależnie od Czynszu Najemca ma obowiązek uiszczać opłatę eksploatacyjną („***Opłata eksploatacyjna***”). Przez Opłatę Eksploatacyjną należy rozumieć ryczałtową opłatę należną od Najemcy jako udział Najemcy we wszystkich kosztach i opłatach ponoszonych przez Wynajmującego w związku z funkcjonowaniem Nieruchomości, a w szczególności części wspólnych Nieruchomości. Opłata Eksploatacyjna obejmuje opłaty oraz koszty związane w szczególności z: utrzymaniem Nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym, jego zarządzaniem i bieżącym utrzymaniem (w szczególności sprzątanie części wspólnych, ochrona i monitoring, bieżące naprawy, media, ogrzewanie, klimatyzacja i wentylacja, oświetlenie, utrzymanie terenów zielonych, wywóz śmieci), opłatami publicznoprawnymi. Opłata Eksploatacyjna będzie uiszczana począwszy od dnia w którym Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Czynszu, w ryczałtowej miesięcznej kwocie. Wysokość Opłaty eksploatacyjnej wynosi 15 zł netto za 1 m2 powierzchni Lokalu, powiększonej o podatek od towarów i usług (VAT), obliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Opłata eksploatacyjna jest opłatą ryczałtową, nie podlega rozliczeniu i stanowi ostateczny udział Najemcy w kosztach funkcjonowania Nieruchomości. W przypadku wzrostu kosztów niezależnych od Wynajmującego, do dnia 31 grudnia każdego roku Wynajmujący na podstawie rzeczywistych poniesionych kosztów oraz przy uwzględnieniu przewidywanego wzrostu kosztów utrzymania Nieruchomości, uprawniony jest do podwyższenia wysokość Opłaty eksploatacyjnej, nie więcej jednak niż o 15 %. Wynajmujący na piśmie poinformuje Najemcę o wysokości Opłaty eksploatacyjnej obowiązującej w kolejnym roku kalendarzowym. Nowa stawka Opłaty eksploatacyjnej będzie obowiązywać począwszy od 1 stycznia następnego roku kalendarzowego,
9. Miesięczna Opłata eksploatacyjna będzie płatna łącznie z Czynszem. Postanowienia niniejszej Umowy dotyczące zasad płatności Czynszu stosuje się odpowiednio do opłaty eksploatacyjnej.
10. Niniejszą Umową Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur VAT bez podpisu odbiorcy, przy czym Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na przesyłanie i udostępnianie faktur w formie elektronicznej na poniższych zasadach:
    1. faktury generowane będą w formacie PDF (*Portable Document Format*),
    2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wystawienia faktury w formie papierowej, jeżeli z przyczyn technicznych wystawienie faktury w formie elektronicznej nie będzie możliwe,
    3. powiadomienie o wystawieniu faktury wraz z fakturą będzie przekazywane Najemcy w formie elektronicznej,
    4. otrzymanie powiadomienia o wystawieniu faktury jest równoznaczne z otrzymaniem przez Najemcę faktury, a załączona faktura w formie elektronicznej będzie traktowana przez Najemcę jak oryginał w wersji papierowej,
    5. faktury przesyłane drogą elektroniczną będą wysyłane Najemcy na adres poczty elektronicznej: …………………………….
11. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń żadnych wierzytelności wobec Wynajmującego z wierzytelnościami Wynajmującego z tytułu Umowy.
12. Wynajmujący oświadcza, że kwota czynszu będzie ulegała corocznej waloryzacji (podwyższeniu) o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, przy czym waloryzacja nastąpi po opublikowaniu tego wskaźnika w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, z mocą obowiązującą od 1-go stycznia każdego roku. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2024 roku, a jej wysokość zostanie obliczona proporcjonalnie do ilości miesięcy liczonych począwszy od dnia przekazania lokalu tj. ww. wskaźnik zostanie podzielony przez liczbę miesięcy w roku kalendarzowym (12) i pomnożony przez liczbę miesięcy liczonych jako ilość rozpoczętych miesięcy począwszy od dnia przekazania lokalu, a taki wynik będzie stanowił wskaźnik waloryzacji w pierwszym roku po przekazaniu lokalu. W kolejnych latach stawka Czynszu waloryzowana będzie o wskazany w zdaniu pierwszym wskaźnik średnioroczny w pełnej wysokości. Waloryzacja czynszu zgodnie z niniejszym postanowieniem nie wymaga zmiany umowy, a będzie dokonywana poprzez pisemne zawiadomienie Najemcy.
13. Niezależnie od Czynszu oraz Opłaty eksploatacyjnej Najemca będzie ponosił, począwszy od dnia przekazania Lokalu, koszty związane z indywidualnym zużyciem energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, ciepła, ewentualnie gazu, a także koszty odprowadzenia ścieków, nieczystości stałych, korzystania z usług telekomunikacyjnych (telefonu, Internetu), telewizji kablowej i innych urządzeń, które mogą być zamontowane w Lokalu („***Opłaty indywidualne***”). Opłaty Indywidualne będą rozliczane bądź bezpośrednio z dostawcami tych mediów lub usług, bądź będą zwracane Wynajmującemu na podstawie wskazań podliczników zamontowanych w Lokalu lub proporcjonalnie w stosunku do powierzchni Lokalu. W przypadku, gdy płatności dotyczące indywidualnego zużycia powyższych mediów będą dokonywane za pośrednictwem Wynajmującego, do zasad ich płatności stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące płatności Czynszu. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zasad opłacania i rozliczania opłat indywidualnych poprzez wnoszenie przez Najemcę określonych miesięcznych opłat indywidualnych oszacowanych na bazie przewidywanych kosztów rocznych w tym zakresie oraz corocznego rozliczania, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

**§ 7**

**OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY NAJMU**

1. Umowa najmu zawarta zostaje na czas określony wynoszący 3 lata z zastrzeżeniem możliwości jej wcześniejszego wypowiedzenia przez każdą ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Początek okresu najmu będzie liczony począwszy od dnia podpisania Umowy.
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, za następujące naruszenia Umowy (dalej łącznie: „***naruszenia***”):
   1. jeżeli Najemca będzie zalegał z zapłatą Czynszu za dwa pełne okresy płatności,
   2. jeżeli Najemca będzie zalegał z zapłatą Opłaty eksploatacyjnej za dwa pełne okresy płatności,
   3. jeżeli Najemca będzie wykorzystywał Lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem, odda Lokal osobie trzeciej do używania w jakiejkolwiek formie, także nieodpłatnie, w tym jego podnajmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego lub wydania Lokalu lub jego części takim osobom, a także naruszenia zakazu przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego,
   4. jeżeli Najemca dokona prac adaptacyjnych, czy też innych prac ingerujących w przedmiot najmu bez zgody Wynajmującego,
   5. jeżeli Najemca dopuści się naruszenia innych przepisów lub też innych postanowień Umowy,
   6. gdy została podjęta uchwała o rozwiązaniu Najemcy lub nastąpiło otwarcie likwidacji Najemcy; przy czym Najemca ma obowiązek poinformowania Wynajmującego o zaistnieniu któregokolwiek z powyższych zdarzeń w terminie 3 dni roboczych od jego zaistnienia, a w sytuacji naruszenia tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący będzie miał prawo do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym;
   7. niezawarcia lub nieodnowienia przez Najemcę umów ubezpieczenia wymaganych na podstawie niniejszej Umowy, jak również w razie obniżenia sumy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemcy poniżej minimum wynikającego z niniejszej Umowy lub niedostarczenia Wynajmującemu dokumentów ubezpieczenia lub dowodów opłacenia składek ubezpieczeniowych,
   8. gdy Najemca nie udostępni Lokalu we wskazanym przez Wynajmującego terminie, zgodnie z § 3 ust. 2 i 3 Umowy, w celu przeprowadzenia kontroli.
5. Zanim Wynajmujący wypowie umowę w sposób opisany w § 7 ust. 4, wezwie on uprzednio Najemcę listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru do zaprzestania naruszeń i wyznaczy mu dodatkowy 7-dniowy termin do ich usunięcia, przy czym w przypadkach o których mowa w ust. 4 lit. a i b, Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy 30-dniowy termin na uregulowanie należności.
6. W przypadku rozwiązania umowy zgodnie z ust. 4 Najemca jest zobowiązany opuścić Lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Wynajmujący może dokonać zajęcia rzeczy ruchomych znajdujących się w lokalu na poczet nieuregulowanych należności.
7. Oświadczenie o wypowiedzeniu i/lub rozwiązaniu umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 8  
OGRANICZENIA W UŻYWANIU PRZEDMIOTU NAJMU**

1. Najemca nie będzie wnosił samodzielnie ani nie zezwoli na wnoszenie (a w przypadku stwierdzenia ich obecności nie zezwoli na ich dalsze przechowywanie) na teren Nieruchomości lub Lokalu żadnych substancji niebezpiecznych rozumianych jako substancje wskazane w Ustawie z dnia 19 sierpnia 2011 roku o przewozie towarów niebezpiecznych (tj. Dz.U. 2022 poz. 2147) ("*Ustawa ADR*") i Umowie europejskiej dotyczącej międzynarodowego przewozu drogowego towarów niebezpiecznych (ADR), sporządzonej w Genewie dnia 30 września 1957 r. (Dz. U. z 2002 r. Nr 194, poz. 1629) ani innych substancji stwarzających ryzyko, których wymogi odnośnie przechowywania i składowania wykraczają poza uwarunkowania wynikające ze specyfikacji technicznej Nieruchomości lub Lokalu (szczególnie w zakresie obciążenia ogniowego Nieruchomości i zastosowanych rozwiązań przeciwpożarowych), niezależnie od tego czy ich posiadanie i przechowywanie wymaga uzyskania specjalnych zezwoleń zgodnie z polskim prawem.
2. Jeżeli Najemca wyrazi chęć składowania, przechowywania, wytwarzania lub uwalniania jakichkolwiek substancji niebezpiecznych lub innych materiałów stwarzających ryzyko na Nieruchomości lub w Lokalu, najpierw powiadomi o tym na piśmie Wynajmującego z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem podając szczegółowe informacje dotyczące planowanych działań w tym zakresie i musi uzyskać uprzednią zgodę Wynajmującego na podjęcie takich działań.
3. Po otrzymaniu powyższego powiadomienia Wynajmujący będzie uprawniony do żądania od Najemcy, zarówno przed udzieleniem zgody jak i w czasie okresu najmu, dostarczenia dokumentów dotyczących takiej działalności Najemcy, a w szczególności dokumentów potwierdzających, że Najemca działa zgodnie z wszystkimi odpowiednimi przepisami prawa i odpowiednio unieszkodliwia niebezpieczne substancje, a także do przeprowadzania inspekcji Nieruchomości i Lokalu w zakresie działań związanych z takimi substancjami po wcześniejszym powiadomieniu Najemcy.
4. Najemca wynagrodzi Wynajmującemu wszelkie prawne oraz finansowe skutki naruszenia niniejszego postanowienia. W szczególności w przypadku gdy działalność Najemcy spowoduje jakiekolwiek zanieczyszczenie Nieruchomości, niezależnie od innych praw przysługujących Wynajmującego na podstawie prawa, Wynajmujący uprawniony będzie do żądania od Najemcy usunięcia takiego zanieczyszczenia na własny koszt. Ponadto, w przypadku gdy jakiekolwiek opłaty związane z Nieruchomością lub Lokalem wzrosną z powodu takiej działalności lub jakiekolwiek dodatkowe opłaty zostaną nałożone na Nieruchomość lub Lokal lub Wynajmującego jako ich właściciela wskutek takiej działalności, Najemca zobowiązany będzie pokryć ich koszty jako część Opłat indywidualnych.
5. Zobowiązania zawarte w niniejszym paragrafie pozostanie ważne również po rozwiązaniu Umowy Najmu, przez okres dalszego zajmowania Nieruchomości czy Lokalu przez Najemcę.

**§ 9**

**UBEZPIECZENIE NAJEMCY**

1. Najemca uzyska i będzie stale utrzymywał na swój koszt (niezwłocznie uiszczając wszelkie należne składki) ubezpieczenie od ogólnej odpowiedzialności cywilnej z rozszerzeniem na ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej Najemcy (pokrywające ewentualne straty w Nieruchomości oraz mieniu ruchomym, szkody na urządzeniach i instalacjach, w tym służących m.in. do dostarczania ciepła i wody) oraz o ubezpieczenie od następstw nieszczęśliwych wypadków na zabezpieczenie roszczeń osób trzecich, wynikających z uszkodzenia ciała, utraty lub uszkodzenia mienia, a limit kwoty ubezpieczenia wynosić będzie co najmniej 300 000,00 zł.
2. Jeżeli Najemca będzie dokonywał jakichkolwiek prac adaptacyjnych, zobowiązany będzie do przedstawienia zakresu tych prac i na tej podstawie Wynajmujący przedstawi Najemcy swoje wymagania dotyczące ubezpieczenia.
3. Najemca nie będzie podejmował działań (ani nie zezwoli na podejmowanie działań) i nie będzie przechowywał (ani nie zezwoli na przechowywanie) na terenie całej Nieruchomości niczego, co mogłoby naruszyć warunki umów ubezpieczenia majątkowego lub od odpowiedzialności cywilnej zawartych przez Wynajmującego lub utraty Czynszu, czy też mogłoby uniemożliwić Wynajmującemu zawarcie wyżej wymienionych umów ubezpieczeniowych z firmami ubezpieczeniowymi wybranymi przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za żadne straty, szkody lub wydatki wynikające ze zdarzeń zachodzących w miejscach, za ubezpieczenie których odpowiedzialny jest Najemca.
5. Na pisemne żądanie Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie dostarczyć Wynajmującemu kopie świadectw ubezpieczenia zawartych przez Najemcę i dotyczących Lokalu lub rzeczy w nim przechowywanych lub działalności w nim prowadzonej. Wraz z kopią świadectwa Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu dowód opłacenia składek.

**§ 10**

**ZABEZPIECZENIE**

1. W terminie 7 dni roboczych od daty podpisania Umowy, nie później jednak niż do dnia przekazania Lokalu, Najemca przedstawi kaucję pieniężną w wysokości 2 miesięcznego Czynszu, powiększonego o podatek od podatek od towarów i usług (VAT), obliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. W razie waloryzacji kwoty Czynszu, Najemca podwyższy odpowiednio kwotę kaucji gotówkowej do kwoty wskazanej w § 10 ust. 1 powyżej, obowiązującej w danym czasie, w terminie 30 dni od dnia waloryzacji Czynszu
3. Jeżeli kiedykolwiek w okresie obowiązywania niniejszej Umowy Najmu Najemca nie dokona płatności należnych kwot, Wynajmujący ma prawo skorzystać z kaucji gotówkowej o której mowa w ust. 1. Za każdym razem, gdy Wynajmujący skorzysta z kaucji, Najemca w ciągu miesiąca spowoduje przywrócenie kwoty kaucji do poprzedniej wysokości. W przypadku, gdy Najemca nie spowoduje przywrócenia kwoty kaucji do poprzedniej wysokości, w terminie 30 dni od daty, gdy zaistniało zdarzenie powodujące konieczność ich uzupełnienia, Wynajmujący ma prawo, według własnego uznania, wypowiedzieć niniejszą Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym wypowiedzeniem przekazanym Najemcy, za uprzednim wyznaczeniem Najemcy dodatkowego 7-dniowego terminu na przywrócenia kwoty kaucji do poprzedniej wysokości.

**§ 11  
KARY UMOWNE**

1. Najemca będzie zobowiązany zapłacić Wynajmującemu kary umowne z tytułu:
   1. używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem, w szczególności poprzez oddanie przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatne używanie, bez uzyskania stosownej zgody Wynajmującego lub w przypadku zaniechania utrzymywania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku - w wysokości 1000,00 zł za każdy przypadek dopuszczenia się przez Najemcę naruszeń,
   2. przeniesienia przez Najemcę w całości lub części praw wynikających z niniejszej umowy na jakąkolwiek osobę trzecią bez uzyskania stosownej zgody Wynajmującego – w wysokości 5000,00 zł za każdy przypadek dopuszczenia się przez Najemcę naruszeń,
   3. wypowiedzenia niniejszej Umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w szczególności wskazanych w § 7 ust. 4 (rozwiązanie Umowy w wyniku wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym), - w wysokości 2-miesięcznego Czynszu u oraz 2-miesięcznej Opłaty eksploatacyjnej. Kwoty stanowiące podstawę do naliczenia niniejszej kary umownej obliczone zostaną według stawek obowiązujących w dniu złożenia oświadczenia Wynajmującego o rozwiązaniu Umowy.
2. Zastrzeżenie kar umownych określonych w Umowie nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania w wysokości przewyższającej wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.
3. Kary umowne, wskazane powyżej, płatne będą w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Najemcę wezwania do ich zapłaty**.**

**§ 12**

**ZWROT LOKALU**

1. W razie zakończenia najmu, niezależnie od trybu jej rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Najemca przekaże w terminie 7 dni Lokal Wynajmującemu w takim stanie oraz z takim wyposażeniem, urządzeniami i innymi elementami, jakie wynika ze zobowiązań Najemcy określonych w niniejszej Umowie, tj. z uwzględnieniem ich normalnego zużycia. Wynajmujący wedle swego wyboru jest uprawniony do żądania od Najemcy przywrócenia Lokalu do stanu z dnia przekazania go Najemcy, z uwzględnieniem jego normalnego zużycia lub żądania pozostawienia nakładów (ulepszeń) w Lokalu. W szczególności Najemca usunie z Lokalu wszelkie swoje mienie oraz własne urządzenia, towary i inne przedmioty. Po zakończeniu najmu, Najemca nie będzie miał prawa dalszego zajmowania Lokalu.
2. Jeżeli Wynajmujący nie będzie żądał przywrócenia Lokalu do stanu z daty podpisania protokołu przekazania (z uwzględnieniem normalnego zużycia), wszelkie zmiany Lokalu przejdą na własność Wynajmującego bez prawa do odszkodowania czy roszczeń o zwrot nakładów.
3. W przypadku opóźnienia Najemcy w zwrocie lokalu w terminie określonym powyżej, nie ograniczając jakichkolwiek dodatkowych środków prawnych przysługujących Wynajmującemu, Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości 1/10 Czynszu obowiązującego w ostatnim miesiącu najmu, za każdy dzień opóźnienia, aż do czasu faktycznego opuszczenia przez niego Lokalu i opróżnienia go z osób i rzeczy. Ponadto, do dnia faktycznego zwrotu Lokalu Najemca jest zobowiązany do ponoszenia Opłat Indywidualnych.
4. Odszkodowanie, wskazane w ust. 3 powyżej, płatne będzie w terminie 7 dni od dnia wezwania przez Wynajmującego Najemcy do zapłaty Wynajmującemu kwoty odszkodowania.
5. Powyższe postanowienia nie pozbawiają Wynajmującego prawa dochodzenia na zasadach ogólnych zapłaty odszkodowania przewyższającego wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

**§ 13   
ZASADY GOSPODAROWANIA ODPADAMI**

1. Strony, mając na uwadze treść art. 28 Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach [tj. z dnia 15 kwietnia 2021 r., t.j. Dz.U. 2023 poz. 1587 ] (dalej jako „***Ustawa***”), postanawiają, że Wynajmujący przejmuje odpowiedzialność za wytworzone przez Najemcę odpady w Lokalu w zakresie właściwego ich zagospodarowania. Strony jednocześnie postanawiają, iż przejęcie przez Wynajmującego odpowiedzialności za wytworzone przez Najemcę odpady dotyczy wyłącznie kodów i rodzajów odpadów szczegółowo określonych w treści niniejszego paragrafu. W pozostałym zakresie na podstawie art. 27 ust. 1 Ustawy odpowiedzialność za gospodarowanie odpadami spoczywa na ich wytwórcy, w związku z czym Najemca zobowiązany jest do zapewnienia odbioru odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności przez uprawnionego do tego odbiorcę odpadów we własnym zakresie.
2. Wynajmujący wydzieli miejsce magazynowania odpadów komunalnych selektywnie zbieranych, które będą przez Najemcę segregowane w następujący sposób:
   1. czarne pojemniki w ilości i pojemności stosownie do potrzeb - zmieszane odpady komunalne (kod odpadu: 20 03 01),
   2. brązowe pojemniki w ilości i pojemności stosownie do potrzeb - frakcja segregowanych odpadów komunalnych: bioodpady (kod odpadu: 20 01 08),
   3. niebieskie pojemniki w ilości i pojemności stosownie do potrzeb - frakcja segregowanych odpadów komunalnych: papier i tektura (kod odpadu: 15 01 01),
   4. żółte pojemniki w ilości i pojemności stosownie do potrzeb - frakcja segregowanych odpadów komunalnych: tworzywa sztuczne i metal (kod odpadu: 15 01 02),
   5. zielone pojemniki w ilości i pojemności stosownie do potrzeb - frakcja segregowanych odpadów komunalnych: szkło (kod odpadu: 20 02 01).
3. Wynajmujący wydzieli miejsce magazynowania odpadów pochodzących z działalności gospodarczej Najemcy, które będą segregowane przez Najemcę w następujący sposób:
   1. kontener o pojemności 10m 3 lub innej pojemności stosownie do potrzeb - opakowania z papieru i tektury (kod odpadu: 15 01 01),
   2. kontener o pojemności 10m 3 lub innej pojemności stosownie do potrzeb - zmieszane odpady opakowaniowe (kod odpadu: 15 01 06).
4. Najemca zobowiązuje się do ścisłego segregowania odpadów zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2 i niełączenia ze sobą odpadów komunalnych z odpadami pochodzącymi z działalności gospodarczej.
5. Wynajmujący przejmuje wyłącznie odpowiedzialność za zagospodarowanie selektywnie zbieranych odpadów komunalnych, zbieranych zgodnie ze stosowną uchwałą Rady Miasta Żory w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku miasta Żory, szczegółowo określonych w treści ust. 2 oraz wytworzonych przez Najemcę odpadów pochodzących z działalności gospodarczej, szczegółowo określonych w ust. 3 niniejszej umowy. Niniejsze prawa i obowiązki wynikające z Ustawy o odpadach, które Wynajmujący przejmuje, będzie realizował w ramach czynności świadczonych na rzecz Najemcy i koszty z tym związane są zawarte w ramach Opłat eksploatacyjnych.
6. Wynajmujący nie przejmuje odpowiedzialności za gospodarowanie odpadów specjalistycznych pochodzących z działalności gospodarczej Najemcy oraz za pozostałe odpady wyraźnie niewymienione w ust. 2 i ust. 3.

**§ 14**

**ZAWIADOMIENIA**

O ile niniejsza Umowa Najmu nie stanowi inaczej, wszelkie zawiadomienia i inna korespondencja związana z niniejszą Umową Najmu będą miały formę pisemną i będą uznane za prawidłowo doręczone pod warunkiem potwierdzonego dostarczenia lub przesłania listem poleconym na adresy Stron wskazane w komparycji Umowy.

**§ 15**

**OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH**

Zagadnienie ochrony danych osobowych zostało uregulowane w § 14 Regulaminu.

**§ 16**

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej w postaci Aneksu, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 6 ust. 7 i 11 Umowy.
2. Wszystkie załączniki stanowią integralną część Umowy.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wynajmujący może scedować prawa lub obowiązki przysługujące mu na podstawie niniejszej Umowy bez zgody Najemcy, w szczególności na rzecz banku lub innych instytucji finansujących. Na pisemną prośbę Wynajmującego, banku lub instytucji finansującej oraz każdego innego cesjonariusza Najemca zobowiązuje się niezwłocznie potwierdzić przyjęcie do wiadomości dokonanej przez Wynajmującego cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.
5. Bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej, Najemca nie może dokonywać cesji praw lub obowiązków przysługujących mu na podstawie niniejszej Umowy na inne podmioty.
6. Spory mogące powstać przy realizacji Umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy rzeczowo dla siedziby Wynajmującego.
7. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Regulamin udostępniania powierzchni podmiotom zainteresowanym prowadzeniem działalności w Akceleratorze biznesowym KSSENON,
2. Mapa przedstawiająca lokalizację przedmiotu najmu,
3. Protokół przekazania Lokalu,
4. Regulamin Obiektu,
5. Załącznik techniczny.

**Wynajmujący Najemca**

1. ............................................ 1. ...............................................

2. ............................................ 2. ...............................................

1. W zależności od tego czy najemca prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą czy też prowadzi działalność w formie spółki handlowej [↑](#footnote-ref-1)