

UMOWA PARTNERSTWA i WSPÓŁPRACY
nr BPN-T.2501.III.1.2025

zawarta w dniu r. w Białymstoku

POMIĘDZY:

MIASTEM BIAŁYSTOK - NIP: 9662117220, REGON 050658640, w imieniu, którego występuje BIAŁOSTOCKI PARK NAUKOWO-TECHNOLOGICZNY z siedzibą w Białymstoku przy ul. Żurawiej 71, 15-540 Białystok, który, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w dniu 1 lipca 2024 r. przez Tadeusza Truskolaskiego – Prezydenta Miasta Białegostoku, reprezentuje:

Anna Daszuta-Zalewska - Dyrektor Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego
zwanym dalej „**BPN-T**”,

A

Pierwszym Partnerem:

z siedzibą w _____, przy ul. _____, _____,
NIP: _____, REGON: _____, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego
prowadzonego przez _____ pod numerem _____, którą reprezentuje:

ORAZ

Drugim Partnerem:

z siedzibą w _____, przy ul. _____, _____,
NIP: _____, REGON: _____, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego
prowadzonego przez _____ pod numerem _____, którą reprezentuje:

ORAZ

..... Partnerem:

z siedzibą w _____, przy ul. _____, _____,
NIP: _____, REGON: _____, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego
prowadzonego przez _____ pod numerem _____, którą reprezentuje:

zwanymi dalej „**PARTNERAMI**” a każdy z osobna „**PARTNEREM**”,

BPN-T i Partner / Partnerzy wspólnie dalej zwani „**Stronami**”, a każdy z nich z osobna „**Stroną**”, zgodnie z rozstrzygnięciem konkursu nr BPN-T.2501.III.1.2025 zawierają Umowę Partnerstwa i Współpracy (zwaną dalej „**Umową**”), o następującej treści:

§ 1.
Pomieszczenia

1. BPN-T oświadcza, iż na podstawie decyzji z dnia 28 listopada 2017 r. przekazano mu w trwały zarząd nieruchomość, położoną w Białymstoku przy ul. Żurawiej 71A, działka o numerze ewidencyjnym 767/42 obręb 21, dla których Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą o numerze BI1B00214199/2, która to nieruchomość zabudowana jest budynkiem stanowiącym własność Miasta Białystok - zwanym dalej „**Centrum Technologicznym**”.

2. BPN-T oświadcza, że w budynku Centrum Technologicznego znajduje się w hala produkcyjno-magazynowa, w skład której wchodzi segment hali **0.45D** o łącznej powierzchni **298,65 m²** zwany w dalszej części Umowy „**Przedmiotem Najmu**”.
3. Powierzchnia Przedmiotu Najmu została określona w sposób umowny i nie będzie stanowiła w przyszłości źródła roszczeń którejkolwiek ze Stron Umowy, szczególnie w odniesieniu do faktycznych wielkości powierzchni wynikających np. z przeprowadzonych pomiarów. Strony Umowy przyjmują tak ustaloną wielkość powierzchni i akceptują ją bez uwag ze wszelkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami.
4. Rzut kondygnacji budynku Centrum Technologicznego z zaznaczonym Przedmiotem Najmu stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy.
5. BPN-T oświadcza, że zawarcie przez niego Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.

§ 2.

Przekazanie i Użytkowanie Pomieszczeń

1. Strony niniejszym zawierają umowę najmu hali w skład której wchodzi segment hali **0.45D**, na mocy której BPN-T zobowiązuje się oddać Partnerowi / Partnerom Przedmiot Najmu do używania na czas oznaczony wraz z możliwością korzystania z powierzchni wspólnych w budynku Centrum Technologicznego, a Partner / Partnerzy zobowiązuje/ą się płacić BPN-T umówiony czynsz.
2. Zawarcie niniejszej Umowy uprawnia Partnera / Partnerów do korzystania z powierzchni wspólnych, przez które rozumie się:
 - 1) powierzchnie komunikacyjne, korytarze, klatki schodowe, windy,
 - 2) powierzchnie socjalne,
 - 3) toalety,
 - 4) tereny zewnętrzne,
 - 5) parking.Partner / Partnerzy zobowiązuje/ą się do korzystania z powierzchni wspólnych w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników Centrum Technologicznego, w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez Partnera / Partnerów prawidłowej gospodarki.
3. Wydanie Przedmiotu Najmu Partnerowi / Partnerom nastąpi na podstawie protokołu przekazania, podpisanego przez obie strony. W protokole przekazania stwierdzone zostaną między innymi stan techniczny Przedmiotu Najmu oraz wyposażenie. Wzór protokołu przekazania stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy. Przedmiot Najmu, jego stan techniczny oraz wyposażenie są Partnerowi / Partnerom znane i Partner / Partnerzy nie wnosi/szą i nie będzie/dą wnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.
4. Partnera / Partnerów zobowiązuje się do stosowania Regulaminu Porządkowego Obiektów Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego (**Załącznik nr 3**) i zapoznania z nim podległych pracowników i innych osób.
5. Określona w umowie powierzchnia została ustalona i przyjęta w sposób czysto umowny i Strony nie przewidują jej późniejszej weryfikacji.

§ 3.

Obowiązki Partnera / Partnerów

1. Przedmiot Najmu przeznaczony jest na cele produkcyjno-laboratoryjne związane z działalnością gospodarczą Partnera / Partnerów.
2. Partner / Partnerzy zobowiązany jest / zobowiązani są do prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności określonej w ust. 1 przez cały okres trwania Umowy.
3. Zaprzymanie prowadzenia przez Partnera / Partnerów działalności w Przedmiocie Najmu na okres przekraczający trzy miesiące będzie uważane za naruszenie postanowień Umowy.
4. Partner / Partnerzy zobowiązuje/ją się do używania Przedmiotu Najmu zgodnie z przeznaczeniem w celu określonym w ust. 1, w sposób jak najmniej uciążliwy dla sąsiadów i innych użytkowników Centrum Technologicznego oraz do przestrzegania w odniesieniu do Przedmiotu Najmu zasad prawidłowej gospodarki oraz zasad wynikających z ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. W szczególności Partner / Partnerzy zobowiązuje/ją się, iż ilość pracowników, zleceniobiorców, wykonawców oraz współpracowników Partnera / Partnerów, zatrudnionych przez Partnera / Partnerów w Przedmiocie Najmu, przypadających na jednostkę powierzchni, nie przekroczy 1 osoby/ 5m² powierzchni Przedmiotu Najmu, pod rygorem skutków, o których mowa w § 6 ust. 4 i § 13 ust. 3 Umowy.

5. Partner / Partnerzy zobowiązuje/ją się do korzystania z powierzchni wspólnych Centrum Technologicznego, w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników Centrum Technologicznego, w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez Partnera / Partnerów prawidłowej gospodarki.
6. Partner / Partnerzy zobowiązuje/ją się do przestrzegania Regulaminu Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego, stanowiącego **Załącznik nr 4** do Umowy i zwanego dalej „**Regulaminem**”. Partner / Każdy Partner oświadcza, że zapoznał się i akceptuje aktualną obowiązującą treść powyższego Regulaminu.
7. Partner / Każdy Partner ma swobodny dostęp do Przedmiotu Najmu 24h na dobę.
8. Partner / Partnerzy zobowiązuje/ją się do nieinstalowania bez pisemnej zgody BPN-T żadnych dodatkowych zabezpieczeń i zamków w drzwiach prowadzących do Przedmiotu Najmu. W przypadku ich zamontowania bez uprzedniej zgody BPN-T, zabezpieczenia zostaną usunięte na koszt Partnera / Partnerów.
9. Za wszelkie skutki prowadzonej działalności, w tym ewentualne wszelkie szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością odpowiada/ją wyłącznie Partner / Partnerzy na zasadzie solidarnej odpowiedzialności.
10. Rezerwacji sal spotkań, konferencyjnych i szkoleniowych dokonuje się w systemie internetowym dostępnym ze strony internetowej Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego zarejestrowanym użytkownikom.
11. Partner / Partnerzy ma/ją bezpłatny dostęp do sal spotkań w budynku Centrum Technologicznego o nr 0.04 i 0.05. Opłaty za wynajem innych sal konferencyjnych i szkoleniowych są zgodne z cennikiem wynajmu sal konferencyjnych na zasadach opisanych w odrębnej umowie.
12. Partnerzy zapoznali się dokładnie ze stanem, uzbrojeniem i wyposażeniem Przedmiotu Najmu i zgodnie oświadczają, że stan, uzbrojenie i wyposażenie Przedmiotu Najmu jest im znane. W związku z tym Partnerzy oświadczają również, że nie wnoszą ani nie będą wnosić w przyszłości z tego tytułu żadnych roszczeń.
13. Partnerzy oświadczają, że przeprowadzili w Przedmiocie Najmu szczegółową wizję lokalną w czasie której dokonali szczegółowych oględzin stanu, uzbrojenia i wyposażenia Przedmiotu Najmu.
14. Partnerzy oświadczają, że przyjęli do wiadomości, iż jakiegokolwiek zmiany w stanie Przedmiotu Najmu, jego uzbrojeniu oraz wyposażeniu w szczególności uzupełnienie braków w istniejącym uzbrojeniu lub wyposażeniu, organizacja systemu komunikacji, ewentualne oddzielenie Przedmiotu Najmu przegrodami budowlanymi oraz wszelkie inne roboty wykonywane w Przedmiocie Najmu mogą być wykonywane wyłącznie przez Partnerów ich własnym staraniem, na ich koszt i w ich własnym zakresie po uprzednim uzyskaniu zgody BPN-T oraz sporządzeniu stosownych projektów jak również pozwoleń, opinii, stanowisk oraz aprobat i decyzji administracyjnych.
15. Partner / Każdy Partner oświadcza, że:
16. Partner / Każdy Partner oświadcza, że:
 - otrzymał do swojej dyspozycji jeden egzemplarz kopii Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego (Białystok, grudzień 2023 roku), zatwierdzonej przez Dyrektora Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego Annę Daszutę-Zalewską i stanowiącej **Załącznik nr 1** do Regulaminu Porządkowego Obiektów BPN-T (**Załącznik nr 3**);
 - zapoznał się z treścią Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego (Białystok, grudzień 2023 roku), zatwierdzonej przez Dyrektora Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego Annę Daszutę-Zalewską;
 - zobowiązuje się do zapoznania z treścią Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego (Białystok, grudzień 2023 roku), zatwierdzonej przez Dyrektora Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego Annę Daszutę-Zalewską, wszystkich osób korzystających z Przedmiotu Najmu w tym w szczególności Pracowników Partnera;
 - zobowiązuje się do niezwłocznego przeprowadzenia Przeciwpożarowego Szkolenia Informacyjnego o którym mowa w ust. 7.1. Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego (Białystok, grudzień 2023 roku), zatwierdzonej przez Dyrektora Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego Annę Daszutę-Zalewską, wszystkich osób korzystających z Przedmiotu Najmu w tym w szczególności Pracowników Partnera, jednak nie później niż w terminie 90 (słownie: dziewięćdziesięciu) dni od daty zawarcia Umowy;
 - zobowiązuje się do bezwzględnego stosowania i przestrzegania zapisów Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego (Białystok, grudzień 2023 roku), zatwierdzonej przez Dyrektora Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego Annę Daszutę-Zalewską;

- otrzymał do swojej dyspozycji jeden egzemplarz kopii Instrukcji Postępowania na Wypadek Groźby Zdetonowania Ładunku Wybuchowego (Białystok, grudzień 2015 roku) oraz Instrukcji Postępowania Pracowników Ochrony w Przypadku Napadu na obiekt Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego w Białymstoku (Białystok, grudzień 2015 roku), stanowiących Załączniki nr 2 i 3 do Regulaminu Porządkowego Obiektów BPN-T (**Załącznik nr 3**), zapoznał się z ich treścią, zobowiązuje się do zapoznania z ich treścią wszystkich osób korzystających z Przedmiotu Najmu w tym w szczególności Pracowników Partnera oraz zobowiązuje się do bezwzględnego stosowania i przestrzegania zapisów tychże instrukcji;
 - otrzymał do swojej dyspozycji jeden egzemplarz kopii Instrukcji Eksploatacji Urządzeń Energetycznych (Białystok, 26 września 2017 roku), stanowiącej Załączniki nr 5 do Regulaminu Porządkowego Obiektów BPN-T (**Załącznik nr 3**), zapoznał się z jego treścią, zobowiązuje się do zapoznania z jego treścią wszystkich osób korzystających z Przedmiotu Najmu w tym w szczególności Pracowników Partnera oraz zobowiązuje się do bezwzględnego stosowania i przestrzegania zapisów tejże instrukcji.
17. Partner / Każdy Partner zobowiązuje się, zgodnie z przepisami ustawy z dn. 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy do złożenia informacji w sprawie podatku od nieruchomości IN-1 lub deklaracji na podatek od nieruchomości DN-1 w Departamencie Finansów Miasta Urzędu Miejskiego w Białymstoku ul. Słonimska 1 pok. 19 Biuro Obsługi Interesanta. Partner / Każdy Partner zobowiązuje się ponadto, do terminowego regulowania podatku od nieruchomości.

§ 4. Obowiązki BPN-T

1. BPN-T zabezpiecza utrzymanie porządku i czystości na terenie BPNT - w obrębie użytkowanych powierzchni wspólnych i terenów zewnętrznych.
2. BPN-T zabezpiecza odbiór i utylizację odpadów komunalnych z miejsc do tego wyznaczonych.
3. BPN-T oświadcza, że nie będzie ponosić żadnych kosztów związanych z jakimikolwiek ewentualnymi zmianami w Przedmiocie Najmu, jego stanie, wyposażeniu bądź uzbrojeniu.

§ 5. Okres najmu

Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony wynoszący **min. 60 miesięcy (5 lat)** począwszy od dnia **najwcześniej 1 marca 2025 r.** do dnia _____.

§ 6. Czynsz, Opłaty Eksploatacyjne, Media

1. Partner / Partnerzy z tytułu najmu hali, o której mowa w § 1 ust. 2, z zastrzeżeniem ustępów poniższych, będzie/będą płacił/płacili BPN-T miesięczny czynsz bazowy w kwocie _____ zł netto / m² x 298,65 m², tj. łącznie _____ zł netto (słownie: _____ złotych /100) + podatek VAT wg obowiązującej stawki, przy czym każdy z Partnerów, będzie płacił BPN-T $\frac{1}{n}$ (słownie: *jedną n-tą część*) miesięcznego czynszu, a w przypadku różnic groszowych wynikających z podziału wartości obciążenia – zostaną Partnerzy obciążeni w kolejności od Pierwszego Partnera.
1) z uwagi na przyznanie Partnerowi / Partnerom preferencyjnych stawek czynszu w ramach pomocy de minimis, ustala się płatność czynszu w wysokości równej ____% (słownie: _____ procent) czynszu bazowego opisanego w ust.1 niniejszego paragrafu, tj. _____ zł netto (słownie: _____ złotych /100) + podatek VAT wg obowiązującej stawki, przy czym zasady udzielania pomocy de minimis reguluje Zarządzenie nr 885/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 30 lipca 2024 roku w sprawie w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok.
2. Poza zapłatą czynszu najmu Partner / Partnerzy zobowiązuje/ją się uiszczać miesięcznie zryczałtowaną opłatę eksploatacyjną w wysokość **9,50 zł** (słownie: *dziewięć złotych 50/100*) + podatek VAT wg obowiązującej stawki za 1m² (jeden metr kwadratowy), tj. **2 837,18 zł netto** (słownie: *dwa tysiące osiemset trzydzieści siedem złotych 18/100*) + podatek VAT wg obowiązującej stawki wynajmowanej powierzchni, w wysokości określanej przez BPN-T stosownie do zmian cen na rynku, obliczoną dla całej powierzchni Przedmiotu Najmu, przy czym każdy z Partnerów, będzie płacił BPN-T $\frac{1}{n}$ (słownie: *jedną*

n-tą część) miesięcznej opłaty eksploatacyjnej, a w przypadku różnic groszowych wynikających z podziału wartości obciążenia – zostaną Partnerzy obciążeni w kolejności od Pierwszego Partnera. Opłata eksploatacyjna pokrywa następujące koszty związane z eksploatacją Przedmiotu Najmu:

- 1) dostarczanie ciepła,
- 2) dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków do i z pomieszczeń socjalnych oraz toalet,
- 3) sprzątanie powierzchni wspólnej,
- 4) wywóz śmieci komunalnych,
- 5) ochrona,
- 6) pielęgnacja terenów zielonych,
- 7) przeglądy techniczne i konserwacje obiektu, naprawy,

oraz inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem budynku oraz powierzchni wspólnych.

3. W razie przekroczenia przez Partnera / Partnerów liczby osób, o których mowa w § 3 ust. 4 Umowy, Partner będzie zobowiązany do zapłaty, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym przekroczenie nastąpiło, miesięcznie zryczałtowanej zwiększonej opłaty eksploatacyjnej za 1m² (jeden metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni w wysokości 27,75 zł netto / m² + podatek VAT wg obowiązującej stawki.
4. Obowiązek zapłaty czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej powstaje z dniem wydania Przedmiotu Najmu Partnerowi / Partnerom. W przypadku, gdy wydanie Przedmiotu Najmu nie nastąpi pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, czynsz ulegnie proporcjonalnie zmniejszeniu w stosunku do liczby dni, w czasie których Partner / Partnerzy nie był/byli w posiadaniu Przedmiotu Najmu. Jeżeli nie dojdzie do wydania Przedmiotu Najmu z przyczyn leżących po stronie Partnera / Partnerów, Partner / Partnerzy będzie/będą zobowiązany/ni do zapłaty czynszu począwszy od umówionego dnia wydania.
5. Stawka czynszu za metr kwadratowy powierzchni Przedmiotu Najmu może podlegać waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, co nie stanowi zmiany Umowy. Do waloryzacji dokonanej w tym trybie nie stosuje się przepisu art. 685¹ Kodeksu Cywilnego.
6. Dyrektor BPN-T ustala wysokość opłaty eksploatacyjnej na podstawie realnych kosztów eksploatacyjnych budynku i ma prawo do jej zmiany w ciągu roku obowiązywania umowy, w oparciu o zmiany cen u dostawców mediów i usługodawców zewnętrznych, co nie stanowi zmiany Umowy. Do zmiany dokonanej w tym trybie nie stosuje się przepisu art. 685¹ Kodeksu Cywilnego.
7. Do czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej zostanie doliczony podatek od towarów i usług, według stawek obowiązujących w dniu wystawienia faktury VAT.
8. Czynsz najmu oraz opłata eksploatacyjna, o których mowa w ust. 1 i 2, nie obejmują opłat za dodatkowe usługi, np. teleinformatyczne, świadczone są przez BPN-T na rzecz Partnera na podstawie odrębnej umowy.
9. Do wysokości czynszu nie wlicza się opłat za sprzedaż i dostawę energii elektrycznej oraz sprzedaż i dystrybucję wody ciepłej i zimnej, w Przedmiocie Najmu. Opłata za media nastąpi na podstawie rozliczenia, zgodnie z odczytami z podliczników, w terminie 14 dni od daty wystawienia refaktury.
10. Partner / Partnerzy akceptuje/ją dostawców mediów obsługujących BPN-T.
11. Wszyscy Partnerzy ponoszą względem BPN-T solidarną odpowiedzialność. Solidarna odpowiedzialność polega między innymi na:
 - a) obowiązku niezwłocznego uregulowania należności z tytułu czynszu do pełnej wysokości określonej w ust. 1 w przypadku opóźnienia w regulowaniu czynszu przez któregośkolwiek z Partnerów,
 - b) obowiązku niezwłocznego uregulowania należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej do pełnej wysokości określonej w ust. 2 w przypadku opóźnienia w regulowaniu opłaty eksploatacyjnej przez któregośkolwiek z Partnerów,
 - c) obowiązku niezwłocznego uregulowania należności z tytułu dostawy energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków do pełnej wysokości,
 - d) odpowiedzialności wynikającej z treści § 3,
 - e) obowiązku regulowania odsetek ustawowych oraz pokrycia kosztów każdego postępowania sądowego spowodowanego opóźnieniem w płatnościach o których mowa w § 7,
 - f) obowiązku opłacenia kaucji, o której mowa w § 8,
 - g) obowiązku regulowania wszelkich odszkodowań i kar umownych o których mowa w § 10,
 - h) obowiązku regulowania wszelkich kar umownych o których mowa w § 13.

Przy czym to BPN-T przysługuje pełne prawo do żądania wedle własnego wyboru i uznania wykonania zobowiązania w całości lub w części zarówno od wszystkich Partnerów łącznie jak też od kilku z nich, lub od każdego z nich osobna.

12. Preferencyjne stawki czynszu opisane w ust. 1 pkt 1) objęte są pomocą de minimis w rozumieniu Rozporządzenia Komisji (UE) nr 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu do pomocy de minimis.

§ 7. Płatności

1. Czynsz oraz opłata eksploatacyjna płatne są z góry miesięcznie do 21-go każdego miesiąca na rachunek bankowy o numerze **92 1240 5211 1111 0010 7709 1788**, w zakresie określonym w § 6 ust. 1 – 3.
Za pierwszy miesiąc najmu opłata za czynsz i opłata eksploatacyjna zostaną uiszczone w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
Opłata za media, o których mowa w § 6 ust. 9 nastąpi na podstawie rozliczenia, zgodnie z odczytami podliczników, w terminie 14 dni od daty wystawienia stosownej refaktury.
2. BPN-T może wskazać Partnerowi / Partnerom inny rachunek bankowy do dokonywania płatności związanych z niniejszą umową, co nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Partner / Partnerzy niniejszym upoważniają/ją BPN-T do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy. Partnerowi / Partnerom nie przysługuje prawo do dokonywania żadnych odliczeń ani potrąceń od kwot należnych do zapłaty. Wszelkie kwoty należności określone w niniejszej Umowie nie obejmują wymaganego podatku i zostaną powiększone o należny podatek VAT (według stawki obowiązującej na dzień wystawienia faktury) oraz inne obowiązkowe podatki.
3. Jeśli którykolwiek Partner nie dokona zapłaty w terminie jej wymagalności, BPN-T obciąży Partnerów odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych, na zasadzie solidarnej odpowiedzialności. Ponadto Partnerzy będą zobowiązani do pokrycia kosztów każdego postępowania sądowego spowodowanego takim opóźnieniem. W przypadku wniesienia sprawy do sądu, Partnerzy zwrócą BPN-T, niezależnie od pozostałych kosztów, wydatki poniesione przez BPN-T na rzecz podmiotu świadczącego usługi prawne.

§ 8. Depozyt Zabezpieczający

1. Zabezpieczeniem prawidłowej realizacji umowy przez Partnera / Partnerów jest kaucja w wysokości trzymiesięcznego czynszu bazowego wraz z opłatami eksploatacyjnymi + VAT, o którym mowa w § 6 ust. 1 i § 6 ust. 2 Umowy.
2. Partner zobowiązuje się w terminie do dnia odbioru Przedmiotu Najmu wpłacić na rachunek BPN-T o numerze **54 1240 5211 1111 0010 5969 0963**, kaucję w kwocie _____ zł (słownie: _____ złotych __/100).
3. Kaucja, o której mowa powyżej w ust. 1 stanowi zabezpieczenie zapłaty czynszu, opłat eksploatacyjnych, odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń Przedmiotu Najmu, przekraczających normalne zużycie oraz innych ewentualnych roszczeń BPN-T wobec Partnerów w związku z opuszczeniem lokalu.
4. W sytuacji, gdy realna stawka opłaty czynszowej za wynajem powierzchni wzrośnie o więcej niż 15%, Partner / Partnerzy zobowiązany/ni jest/są do uiszczenia dopłaty na poczet kaucji tak, aby jej wielkość odzwierciedlała trzymiesięczną wartość aktualnego czynszu najmu.
5. Wpłacona kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
6. BPN-T może potrącić z kaucji zaległe kwoty czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, a Partnerzy zobowiązują się do uzupełnienia kaucji do wysokości wskazanej w ust. 1, w ciągu miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia o potrąceniu.
7. Zwrot lub rozliczenie kaucji nastąpi w nieprzekraczalnym terminie 30 (trzydziestu) dni od daty zwrotu Przedmiotu Najmu BPN-T.
8. W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3.000 zł Partner / każdy Partner, winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania nieruchomości po zakończeniu najmu lub dzierżawy oraz egzekucji należności wynikających z umowy w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Partnera / każdego Partnera. W przypadku nieprzedłożenia stosownego oświadczenia, nie później jednak niż przed przejściem lokalu, BPN-T odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a Partner / Partnerzy zobowiązany/ni będzie/będą do zapłaty kary umownej w wysokości ustalonej w umowie.

§ 9. Zmiany

1. Partner nie może czynić w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynku.
2. Partner ma prawo do dokonania ulepszeń Przedmiotu Najmu, jednakże wyłącznie za zgodą BPN-T udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej i w zakresie uzgodnionym z BPN-T.
3. Koszty ulepszeń, o których mowa w ust. 2, ponosi Partner bez uprawnienia zwrotu.
4. Partner / Każdy Partner jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku przez czas trwania najmu, a w szczególności dokonywać na własny koszt wszelkich niezbędnych napraw i remontów związanych ze zwykłym korzystaniem z Przedmiotu Najmu oraz zabezpieczeń przed kradzieżą i zniszczeniem. Przez naprawy i remonty Strony rozumieją wszelkie naprawy i remonty.
5. Partner / Każdy Partner jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w czystości i porządku.
6. Partner / Każdy Partner może zamontować w Przedmiocie Najmu instalacje, za uprzednią zgodą BPN-T udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Partner / Każdy Partner ponosi odpowiedzialność za urządzenia i inne instalacje zamontowane przez Partnera / Partnerów w Przedmiocie Najmu.
7. Partner / Każdy z Partnerów ponosi pełną, solidarną odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody wyrządzone w Przedmiocie Najmu oraz w częściach wspólnych budynku przez Partnera / któregośkolwiek z Partnerów oraz osoby, którymi się posługuje.
8. BPN-T uprawniony jest do:
 - 1) dokonywania kontroli stanu Przedmiotu Najmu wyłącznie w obecności przedstawiciela Partnera / minimum jednego Partner i w umówionym wcześniej terminie.
 - 2) dokonywania okresowej kontroli stanu liczników energii elektrycznej
W imieniu BPN-T kontroli dokonywać będzie wyznaczony pracownik BPN-T. W razie nieudostępnienia Przedmiotu Najmu w umówionym terminie BPN-T ma prawo wejść do Przedmiotu Najmu bez zgody Partnera / Partnerów. Wszelkie szkody wynikłe z nieudostępnienia Przedmiotu Najmu w umówionym terminie obciążać będą Partnera / Partnerów.
9. Partner / Każdy Partner ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić BPN-T o wszelkich przypadkach uszkodzeń, awarii i o podobnych zdarzeniach, które wymagają napraw obciążających BPN-T. Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia powiadomienia obciążać będą Partnera.
10. W przypadku konieczności usunięcia awarii lub przeprowadzenia remontów generalnych Partner umożliwi BPN-T dostęp do najmowanych pomieszczeń w wyznaczonym przez BPN-T terminie. Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia możliwości dostępu do Przedmiotu Najmu obciążać będą Partnera / Partnerów.
11. BPN-T może wejść do lokalu pod nieobecność Partnera / Partnerów w sytuacji zagrażającej życiu, zdrowiu lub mieniu, przy czym BPN-T zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Partnera / któregośkolwiek Partnera o fakcie i okolicznościach wejścia do lokalu.
12. W innych uzasadnionych przypadkach BPN-T może wejść do lokalu pod nieobecność Partnera / Partnerów komisyjnie, przy czym w skład komisji powołanej przez BPN-T w celu wejścia do lokalu muszą wchodzić co najmniej trzy osoby.

§ 10. Zwrot Przedmiotu Najmu

1. W dniu wygaśnięcia Umowy Partner / Partnerzy zobowiązany/ni jest/są zwrócić Przedmiot Najmu BPN-T, w stanie nie pogorszonym ponad zwykłe zużycie.
2. Zwrot Przedmiotu Najmu BPN-T zostanie potwierdzony protokołem przekazania, sporządzonym wspólnie przez obie strony. Protokół odbioru po zakończeniu umowy najmu stanowi **Załącznik Nr 2** do Umowy.
3. Za szkody przekraczające normalne zużycie lub powstałe w wyniku niewłaściwego korzystania z Przedmiotu Najmu, a także za zniszczone lub uszkodzone wyposażenie Przedmiotu Najmu Partner / Partnerzy zobowiązuje/ją się zwrócić BPN-T ich równowartość z chwili ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili lub pokryć koszty naprawy - według wyboru BPN-T.
4. W przypadku opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu BPN-T, Partner zobowiązany jest / Partnerzy zobowiązani są do zapłaty kary umownej w wysokości 5% czynszu wskazanego w §6 ust.1, wraz z opłatą eksploatacyjną wskazaną w §6 ust.2/3 – obowiązujących w ostatnim pełnym miesiącu obowiązywania

niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki w wydaniu Przedmiotu Najmu. BPN-T może dochodzić od Partnera / każdego z Partnerów odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary, na zasadach ogólnych w ramach odpowiedzialności solidarnej.

§ 11. Ubezpieczenie

1. BPN-T utrzyma standardowe ubezpieczenie od zdarzeń losowych (siły wyższej) na podstawie umowy zawartej z firmą ubezpieczeniową wybraną przez BPN-T. Składka z tytułu takiego ubezpieczenia zostanie włączona do opłat eksploatacyjnych. Wszelkie odszkodowania za szkody, należne do wypłaty z tego ubezpieczenia, będą wypłacane wyłącznie BPN-T. Istnienie takiej umowy ubezpieczenia nie zwalnia Partnera / żadnego z Partnerów z obowiązku utrzymania niżej określonych ubezpieczeń.
2. BPN-T nie ponosi odpowiedzialności za szkody dotyczące osób i mienia, pod warunkiem, iż szkody takie nie zostały spowodowane na skutek umyślnej winy BPN-T
3. Partner / Każdy Partner zobowiązuje się do ubezpieczenia prowadzonej działalności w zakresie odpowiedzialności cywilnej według poniższych kryteriów:
 - 1) podstawowa suma gwarancyjna nie powinna być niższa niż 400.000 zł,
 - 2) umowa powinna obejmować odpowiedzialność cywilną za szkody w nieruchomościach będących Przedmiotem Najmu na kwotę 400.000 zł,
 - 3) okres ubezpieczenia powinien rozpocząć się nie później niż w dniu przekazania Przedmiotu Najmu,
 - 4) umowa ubezpieczenia powinna zostać zawarta na okres nie krótszy niż rok (365 dni) z uwzględnieniem, iż Partner / każdy Partner zobowiązany jest do przedłożenia umowy na kolejny okres roczny, nie później niż 14 dni przed zakończeniem trwającego okresu ubezpieczenia,
 - 5) umowa ubezpieczenia nie powinna zawierać zapisów ograniczających wypłatę odszkodowania (fransyz redukcyjnych, udziałów własnych itp.) w wysokości nie większej niż 1 000,00 zł.

§ 12. Podnajem, cesja

1. Partnerowi / Partnerom nie przysługuje prawo oddawania Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę (poddzierżawę) ani do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
2. Przysługujące Partnerowi / Partnerom prawo najmu nie może być przedmiotem wkładu do spółki, zamiany, ani też w inny sposób obciążone.
3. Partnerowi / Partnerom nie przysługuje prawo dokonania cesji praw wynikających z niniejszej umowy.
4. Partner / Partnerzy jest odpowiedzialny/są odpowiedzialni za działania i zaniechania osób zatrudnionych przez Partnera / Partnerów w Przedmiocie Najmu oraz wszelkich osób trzecich odwiedzających Partnera / Partnerów, jak za własne działanie lub zaniechanie.
5. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z korzystaniem z Przedmiotu Najmu ponosi Partner / ponosi każdy z Partnerów solidarnie.

§ 13. Rozwiązanie i naruszenia Umowy

1. BPN-T może wyrazić zgodę na wcześniejsze rozwiązanie Umowy, za porozumieniem stron, w okresie nie krótszym niż jeden miesiąc, na pisemny wniosek Partnera / Partnerów, zawierający stosowne uzasadnienie rozwiązania umowy. Wniosek rozpatrywany jest przez BPN-T. W przypadku pozytywnej decyzji Partner / Partnerzy zobowiązany jest/są zobowiązani do opuszczenia lokalu na warunkach określonych niniejszą umową.
2. BPN-T przysługuje ponadto prawo rozwiązywania Umowy, bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie:
 - 1) zaprzestania przez Partnera / Partnerów prowadzenia działalności na okres przekraczający trzy miesiące bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 2) dokonania przez Partnera / któregośkolwiek z Partnerów zmiany przeznaczenia Przedmiotu Najmu lub rodzaju prowadzonej w nim działalności,
 - 3) poczynienia przez Partnera / Partnerów w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem rzeczy,
 - 4) dokonania przez Partnera / Partnerów ulepszeń Przedmiotu Najmu, bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 5) zamontowania przez Partnera / Partnerów w Przedmiocie Najmu instalacji, bez uprzedniej zgody BPN-T,

- 6) oddania przez Partnera / Partnerów Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 7) wniesienia przez Partnera / Partnerów prawa najmu jako wkładu do spółki, dokonania zamiany lub obciążenia prawa najmu w inny sposób, bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 8) dokonania przez Partnera / Partnerów cesji praw z Umowy, bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 9) nieuzupełnienia przez Partnera / Partnerów kaucji do wysokości wskazanej w § 8 ust. 2 zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust.4,
 - 10) nieokazania na prośbę BPN-T ważnej polisy ubezpieczenia Przedmiotu Najmu,
 - 11) niezłożenia lub uzyskania negatywnej oceny raportu z działalności Partnera / któregośkolwiek z Partnerów w BPN-T.
3. BPN-T przysługuje również prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w razie naruszania przez Partnera / Partnerów innych zasad użytkowania Przedmiotu Najmu wymienionych w Umowie, niż zasady określone powyżej, pod warunkiem uprzedzenia Partnera / Partnerów przez BPN-T na piśmie o zamiarze rozwiązania i udzielenia Partnerowi / Partnerom dodatkowego terminu siedmiodniowego do zaniechania naruszeń i usunięcia skutków dokonanych naruszeń.
4. BPN-T przysługuje prawo rozwiązania Umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym w razie naruszania przez Partnera / Partnerów Regulaminu pod warunkiem uprzedzenia Partnera / któregośkolwiek Partnera przez BPN-T na piśmie o zamiarze rozwiązania i udzielenia Partnerowi dodatkowego terminu siedmiodniowego do zaniechania naruszeń i usunięcia skutków dokonanych naruszeń.
5. W przypadku nadzwyczajnego rozwiązania niniejszej Umowy z przyczyn określonych w punktach 2-4, Partner / Partnerzy jest zobowiązany/są zobowiązani do zapłaty kary umownej, stanowiącej równowartość utraconych przychodów z tytułu czynszu podstawowego oraz opłat eksploatacyjnych, za pierwotnie uzgodniony okres najmu, płatnej przez Partnera / Partnerów w terminie siedmiu (7) dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia w tej sprawie od BPN-T, co nie wykluczy możliwości dochodzenia dalszych odszkodowań w kwocie przekraczającej wysokość kary umownej.

§ 14.

Zawiadomienia, korespondencja

1. Wszelkie zawiadomienia wynikające lub związane z Umową będą miały formę pisemną lub formę uznawaną przez przepisy polskiego prawa za formę równorzędną z formą pisemną.
2. Zawiadomienie otrzymane w dniu innym niż dzień roboczy albo po godzinie 14:00 w miejscu otrzymania, będzie uważane za doręczone następnego dnia roboczego.
3. Adres do korespondencji, numer faksu oraz adres poczty email BPN-T dla wszelkich zawiadomień wynikających lub związanych z Umową są następujące:

Białostocki Park Naukowo-Technologiczny
ul. Żurawia 71, 15-540 Białystok
tel.: +48 85/ 733 39 55, fax: +48 85/ 733 39 55
e-mail: bpnt@bpnt.bialystok.pl

bądź inny, o którym BPN-T może powiadomić Partnera / Partnerów z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (pięciu) dni roboczych.

4. Adres do korespondencji, numer faksu oraz adres poczty email Partnera / Partnerów dla wszelkich zawiadomień wynikających lub związanych z Umową są następujące:

bądź inny, o którym Partner / Partnerzy może/mogą powiadomić BPN-T z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (pięciu) dni roboczych.

§ 15.

Postanowienia różne

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie będą miały obowiązujące przepisy prawa. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy lub powstałe w związku z nią będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny właściwy dla BPN-T, zgodnie z Regulaminem tego Sądu, obowiązującym w dacie wniesienia pozwu.
2. Na pisemny wniosek Partnera / Partnerów, zawierający stosowane uzasadnienie, Dyrektor BPN-T może wyrazić zgodę na zmniejszenie lub zwiększenie wynajmowanej powierzchni, w zależności od

- posiadanych wolnych powierzchni w BPN-T.
3. Partner / Partnerzy przyjmuje/ją do wiadomości, iż BPN-T korzysta z elektronicznych i/lub komputerowych systemów przetwarzania danych dla potrzeb zarządzania budynkiem. BPN-T może elektronicznie przechowywać i przetwarzać informacje dotyczące Partnera / Partnerów oraz niniejszej Umowy.
 4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia w niniejszej Umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiany polegające na waloryzacji stawek miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 Umowy oraz aktualizacji stawki eksploatacyjnej, o której mowa w § 6 ust. 2-3 Umowy, a także wszelkie inne zmiany pozostałych stawek (inne niż zmiana stawek czynszu oraz stawki eksploatacyjnej), dokonywane są przez BPN-T jednostronnie, poprzez powiadomienie Partner o nowym cenniku i nie stanowią zmiany Umowy.
 5. W sprawach bezpośrednio nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Regulaminu BPN-T.
 6. Strony niniejszym oświadczają, iż zapoznały się z treścią niniejszej Umowy, jest ona dla nich zrozumiała, a niniejszą Umowę zawierają w dobrej wierze i na dowód powyższego składają poniżej swoje podpisy.
 7. Załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
 8. Zmiana Regulaminu w zakresie, w jakim zmiana ta nie odnosi się do postanowień Umowy, dokonywana jest przez BPN-T w drodze pisemnego zawiadomienia Partnera / Partnerów i nie stanowi zmiany Umowy. Zmiana Regulaminu wchodzi w życie pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym BPN-T doręczył Partnerowi / Partnerom nową treść Regulaminu BPN-T.
 9. Zmiany w treści cennika najmu powierzchni w Białostockim Parku Naukowo-Technologicznym polegające na waloryzacji stawek miesięcznego czynszu, o której mowa w § 6 ust. 1 Umowy oraz aktualizacji stawki eksploatacyjnej, o której mowa w § 6 ust. 2-3 Umowy, a także wszelkie inne zmiany pozostałych stawek ujętych w cenniku (inne niż zmiana stawek czynszu oraz stawki eksploatacyjnej), dokonywane są przez BPN-T jednostronnie, poprzez powiadomienie Partnera / Partnerów o nowym cenniku i nie stanowią zmiany Umowy.
 10. W przypadku, gdy jedno lub więcej postanowień Umowy okaże się nieważne, nie narusza to ważności i mocy prawnej pozostałych postanowień Umowy, jej sensu oraz intencji Stron.
 11. Umowa została sporządzona w ____ (słownie) jednobrzmiących egzemplarzach, ____ (słownie) dla Partnera / po ____ (słownie) dla każdego z Partnerów, a 2 (dwa) dla BPN-T.

Załączniki:

- Załącznik 1. Rzut kondygnacji budynku Centrum Technologicznego z zaznaczoną lokalizacją Przedmiotu Najmu.
Załącznik 2. Wzór protokołu przekazania.
Załącznik 3. Regulamin Porządkowy Obiektów Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego.
Załącznik 4. Regulamin Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego.
Załącznik 5. Wyciąg z rejestru przedsiębiorców Partnera / Partnerów.
Załącznik 6. Oferta Partnera / Partnerów.
Załącznik 7. Informacja o uzyskanej pomocy de minimis.
Załącznik 8. Formularz informacji przedstawianych przy ubieganiu się o pomoc de minimis.

BPN-T

PARTNER