

UMOWA NAJMU
nr BPN-T.2501.III.3.2025

zawarta w dniu2025 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 _____ przez _____, reprezentuje:

_____ - _____

zwanym dalej „Wynajmującym”,

A

_____ - NIP _____, REGON _____, KRS/CEIDG _____,
z siedzibą w _____, ul. _____, _____, którą reprezentuje:

_____ - _____

zwanym dalej „Najemcą”,

Wynajmujący i Najemca wspólnie dalej zwani „Stronami”, a każdy z nich z osobna „Stroną”, zgodnie z rozstrzygnięciem konkursu nr **BPN-T.2501.III.3.2025** zawierają umowę najmu powierzchni użytkowej przeznaczonej pod automaty vendingowe na terenie Wystawy Głównej Epi-Centrum Nauki w Białymstoku (zwaną dalej „Umową”), o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie Umowy Najmu nr 117/2016 z dnia 12.10.2016r. zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 21.12.2017r oraz Aneksem nr 2 z dnia 07.12.2018r. dysponuje lokalami użytkowymi składającymi się na obiekt Epi-Centrum Nauki, znajdującymi się na terenie Stadionu Miejskiego przy ul. Słonecznej w Białymstoku.
2. Przedmiotem najmu jest powierzchnia pod wielofunkcyjny zestaw automatów vendingowych (1 kpl: automat serwujący napoje + automat serwujący przekąski lub inne tożsame funkcjonalnie i estetycznie rozwiązanie):
 - a) zestaw automatów vendingowych typzainstalowany na terenie Wystawy Głównej Epi-Centrum Nauki przy ul. Słonecznej 1 w Białymstoku.Rzut lokalizacji zainstalowania automatów stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy. Szczegółowy opis Przedmiotu Najmu zawierać będzie protokół przekazania, sporządzony w dniu przekazania Najemcy Przedmiotu Najmu.
3. Automaty określone w ust. 2 stanowią wyłączną własność Najemcy i służą do prowadzenia przez Najemcę własnej działalności gospodarczej i umożliwienia nielimitowanej liczbie klientów korzystanie z usług, oferowanych przez Najemcę.
4. Wynajmujący oświadcza, że zawarcie przez niego Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.
5. Automaty vendingowe określone szczegółowo w ust. 2 będzie cechowała wysoka, odpowiednia do miejsca instalacji, estetyka wykonania.
6. Najemca zobowiązuje się do utrzymania automatów vendingowych określonych w ust. 2 oraz ich podzespołów we właściwym stanie technicznym i w pełnej sprawności technologicznej jak również zapewnienia ich odpowiedniej (wysokiej) estetyki przez cały czas obowiązywania umowy.
7. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznej naprawy elementów automatów vendingowych określonych w ust. 2 oraz ich podzespołów, które tego z jakiegokolwiek względu wymagają. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznej wymiany elementów automatów vendingowych określonych w ust. 2 oraz ich podzespołów na fabrycznie nowe, jeżeli nie jest możliwe przywrócenie ich wyjściowych parametrów

- technicznych i technologicznych oraz odpowiednio wysokiej estetyki na poziomie początkowego w drodze naprawy.
8. Najemca oświadcza, że zainstalowane automaty vendingowe określone w ust. 2 oraz ich podzespoły, spełniają wszelkie przepisy obowiązujące w Polsce i na pozostałym terenie Unii Europejskiej prawa, są zgodne z aktualnymi normami oraz najlepszą wiedzą i praktyką eksploatacyjną oraz zapewniają najwyższy możliwy poziom bezpieczeństwa eksploatacji, nie stanowiąc żadnego zagrożenia dla zdrowia lub życia użytkowników oraz nie stanowiąc żadnego zagrożenia dla otoczenia, nie oddziałując w sposób negatywny na środowisko i nie są dla środowiska i otoczenia uciążliwe.
 9. Najemca będzie prowadził przez cały okres obowiązywania umowy właściwą eksploatację automatów vendingowych określonych w ust. 2 oraz ich podzespołów, nie dopuszczając do ich zużycia oraz nie dopuszczając do pogorszenia ich stanu technicznego, sprawności technologicznej jak również pogorszenia odpowiednio wysokiej estetyki oraz poziomu bezpieczeństwa eksploatacji, prowadząc m.in. właściwą konserwację, naprawy, remonty i wykonując niezbędne prace kontrolno-pomiarowe, a w razie potrzeby dokonując czynności, opisanych w ust. 7 niniejszego paragrafu.

§ 3. Obowiązki Najemcy

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu Umowy, nie zgłasza w związku z tym żadnych uwag i zobowiązuje się do jego używania wyłącznie na cele określone w niniejszej Umowie.
2. **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy stanowi Protokół przekazania Przedmiotu Najmu.
3. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) zainstalowania wielofunkcyjnego automatu vendingowego o którym mowa w § 1 w miejscu wskazanym przez Wynajmującego na koszt własny przy zachowaniu przepisów prawnych w zakresie ochrony p.poż i bhp oraz do zapewnienia serwisu, obsługi oraz ciągłości dostaw wsadu do automatu.
 - 2) uzgodnienia sposobu zainstalowania automatu z działem Administracyjno-Technicznym Wynajmującego, w tym wykonania przyłączenia do zasilającej instalacji elektrycznej nn oraz ewentualnie instalacji wodociągowej,
 - 3) wykorzystywania Przedmiotu Najmu wyłącznie w celu postawienia automatów sprzedających ,
 - 4) niedokonywania jakichkolwiek zmian w substancji obiektu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją automatów.
5. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć automaty we własnym zakresie i na własny koszt.
6. Ryzyko przypadkowej utraty, uszkodzenia lub zniszczenia automatów w całości obciąża Najemcę.
7. W czasie trwania Umowy Najemca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich, związanego z prowadzoną działalnością oraz zobowiązany do okazania polisy na prośbę Wynajmującego.
8. Za wszelkie szkody w mieniu Wynajmującego powstałe w okresie najmu z winy Najemcy, jego pracowników lub osób trzecich odpowiedzialność materialną i finansową ponosi Najemca.
9. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego niezwłocznie o awariach instalacji i urządzeń należących do Wynajmującego oraz innych szkodach i podejmowania działań w celu uniknięcia dalszych szkód w Przedmiocie Najmu.
10. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia Przedmiotu Najmu pracownikom Białostockiego Parku naukowo-Technologicznego lub Epi-Centrum Nauki w celu usunięcia awarii powstałych z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego. Najemca będzie miał dostęp do opisanego w § 1 Przedmiotu najmu tylko w godzinach normalnej pracy (otwarcia) Epi Centrum Nauki, włączając w to dzień serwisowy. Najemca będzie miał dostęp do opisanego w § 1 Przedmiotu najmu w obecności pracownika / pracowników Wynajmującego. W szczególnych przypadkach możliwe jest udostępnienie opisanego w § 1 Przedmiotu najmu wyjątkowo w innym terminie, po uprzednim uzgodnieniu tego faktu z przedstawicielem Wynajmującego.
11. Najemca zobowiązany będzie do zapewnienia aktualnych badań lekarskich i sanitarno-epidemiologicznych personelowi odpowiedzialnemu za uzupełnianie asortymentu.
12. Najemca zobowiązuje się do wymiany towarów i produktów, których termin przydatności do spożycia niedługo upłynie (na minimum 3 dni przed upływem terminu przydatności do spożycia) oraz nie dopuszczenia do obrotu towarów i produktów, których termin przydatności do spożycia właśnie upłynął. Najemca zobowiązuje się również do zapewnienia oferowanym produktom i towarom właściwych warunków ich przechowywania określonych przez producenta tychże produktów i towarów oraz do

- zapewnienia dotrzymania łańcucha właściwych warunków przechowywania w czasie procesu transportu i dystrybucji oraz zaopatrzenia (w tym łańcucha chłodniczego).
13. Najemca zobowiązuje się do dezynfekcji automatów zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie oraz zgodnie z instrukcją mycia i odkażania jednak nie rzadziej niż raz na kwartał lub w razie wystąpienia takiej potrzeby.
 14. Najemca zobowiązuje się do utrzymania automatów w należytych porządku i sprawności technicznej oraz do zapewnienia kosza na odpady w ich pobliżu przez cały okres obowiązywania Umowy.
 15. Wyłącznie odpowiedzialność wobec klientów korzystających z automatów vendingowych o których mowa w § 1 za wszelkie szkody ponosi Najemca.
 16. Wszelkie nakłady Najemcy w czasie trwania Umowy na remonty i konserwacje automatów nie mogą stanowić podstawy do żądania do obniżenia czynszu, a w razie ustania najmu, nie mogą stanowić podstawy do roszczeń wobec Wynajmującego.
 17. Osoba do kontaktu ze strony Najemcy jest
.....
.....
e-mail:
tel.

18. Najemca oświadcza, że:

- otrzymał do swojej dyspozycji jeden egzemplarz kopii Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego dla obiektu Stadionu Miejskiego w Białymstoku przy ul. Słonecznej, Białystok sierpień 2016r. (**Załącznik nr 3**); zapoznał się z przedmiotową instrukcją, zobowiązuje się do bezwzględnego stosowania i przestrzegania jej zapisów jak również do zapoznania z jej treścią wszystkich osób korzystających z Przedmiotu Najmu w tym w szczególności Pracowników Najemcy.
- otrzymał do swojej dyspozycji jeden egzemplarz kopii Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego dla Laboratorium Młodego Mistrza i Odkrywcę zlokalizowanego w pomieszczeniach Stadionu Miejskiego w Białymstoku przy ul. Słonecznej, Białystok marzec 2020r. (**Załącznik nr 4**); zapoznał się z przedmiotową instrukcją, zobowiązuje się do bezwzględnego stosowania i przestrzegania jej zapisów jak również do zapoznania z jej treścią wszystkich osób korzystających z Przedmiotu Najmu w tym w szczególności Pracowników Najemcy.
- otrzymał do swojej dyspozycji jeden egzemplarz kopii Regulaminu Stadionu Miejskiego w Białymstoku przy ul. Słonecznej (**Załącznik nr 5**); zapoznał się z przedmiotowym regulaminem, zobowiązuje się do bezwzględnego stosowania i przestrzegania jego zapisów jak również do zapoznania z jego treścią wszystkich osób korzystających z Przedmiotu Najmu w tym w szczególności Pracowników Najemcy.
- otrzymał do swojej dyspozycji jeden egzemplarz kopii Regulaminu Zwiedzania Epi-Centrum Nauki (**Załącznik nr 6**); zapoznał się z przedmiotowym regulaminem, zobowiązuje się do bezwzględnego stosowania i przestrzegania jego zapisów jak również do zapoznania z jego treścią wszystkich osób korzystających z Przedmiotu Najmu w tym w szczególności Pracowników Najemcy.

§ 4. Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący umożliwi dostęp do zasilania elektrycznego oraz ewentualnie zasilania w zimną wodę z wewnętrznej, budynkowej instalacji wodociągowej wody zimnej w celu podłączenia automatów. Wszelkie prace na swój koszt wykona Najemca w pisemnie uzgodnionym z Wynajmującym terminie.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również za szkody powstałe na skutek dostaw wyżej wymienionych mediów, ich zatrzymania lub zmiany parametrów.
3. Osoba do kontaktu ze strony Wynajmującego jest:
Edyta Gawryluk
e-mail: e.gawryluk@bpnt.bialystok.pl
tel.: 533-553-205

5.

Okres najmu

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony wynoszący **3 lata** (36 miesięcy) począwszy od dnia **1 października 2025 r.** do dnia _____.

§ 6.

Czynsz, Opłata eksploatacyjna

2. Najemca z tytułu najmu powierzchni, o której mowa w § 1 ust. 2, z zastrzeżeniem ustępów poniższych, będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz bazowy w kwocie _____ **zł netto** (słownie: _____ złotych __/100) + podatek VAT wg obowiązującej stawki.
3. Poza zapłatą czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać miesięcznie zryczałtowaną opłatę eksploatacyjną w wysokości **145,50 zł netto** (słownie: sto czterdzieści pięć złotych 50/100) plus należny podatek VAT.
4. Obowiązek zapłaty czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej powstaje z dniem wskazanym w §5. W przypadku, gdy wydanie Przedmiotu Najmu nie nastąpi pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, czynsz ulegnie proporcjonalnie zmniejszeniu w stosunku do liczby dni, w czasie których Najemca nie był w posiadaniu Przedmiotu Najmu. Jeżeli nie dojdzie do wydania Przedmiotu Najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca będzie zobowiązany 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. Do czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej zostanie doliczony podatek od towarów i usług, według stawek obowiązujących w dniu wystawienia faktury VAT.
7. 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. Najemca akceptuje dostawców mediów obsługujących BPN-T oraz obiekt Stadionu Miejskiego w Białymstoku.
8. Najemca ponosi względem Wynajmującego odpowiedzialność, która 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,
 - b) obowiązku niezwłocznego uregulowania należności z tytułu dostawy energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków do pełnej wysokości,
 - c) obowiązku regulowania wszelkich kosztów związanych z eksploatacją i konserwacją urządzeń,
 - 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.

§ 7.

Płatności

1. Czynsz płatny jest z góry miesięcznie do 21-go każdego miesiąca na rachunek bankowy o numerze **92 1240 6292 1111 0010 9820 9566**, w zakresie określonym w § 6 ust. 1 – 3 z uwzględnieniem zapisów § 6 ust. 7. Za pierwszy miesiąc najmu opłata za czynsz oraz opłata eksploatacyjna zostaną uiszczone w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
2. Najemca niniejszym upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy. Najemcy 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 Najemca nie dokona zapłaty w terminie jej wymagalności, Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych. Ponadto Najemca będzie zobowiązany do pokrycia kosztów każdego postępowania sądowego spowodowanego takim opóźnieniem. W przypadku wniesienia sprawy do sądu, Najemca zwróci Wynajmującemu, niezależnie

od pozostałych kosztów, wydatki poniesione przez Wynajmującego na rzecz podmiotu świadczącego usługi prawne.

§ 9. Zmiany

1. Najemca nie może czynić w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynku.
2. Najemca ma prawo do dokonania ulepszeń Przedmiotu Najmu, jednakże wyłącznie za zgodą Wynajmującego udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej i w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym.
3. Koszty ulepszeń, o których mowa w ust. 2, ponosi Najemca bez uprawnienia zwrotu.
4. Najemca 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. Najemca jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w czystości i porządku.
6. Najemca może zamontować w Przedmiocie Najmu instalacje, za uprzednią zgodą Wynajmującego udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Najemca ponosi odpowiedzialność za urządzenia i inne instalacje zamontowane przez Najemcę w Przedmiocie Najmu.
7. Najemca ponosi pełną, solidarną odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody wyrządzone w Przedmiocie Najmu oraz w częściach wspólnych budynku przez Najemcę oraz osoby, którymi się posługuje. Najemca ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o wszelkich przypadkach uszkodzeń, awarii i o podobnych zdarzeniach, które wymagają napraw obciążających Wynajmującego. Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia powiadomienia obciążać będą Najemcę.

§ 10. Zwrot Przedmiotu Najmu

1. W dniu wygaśnięcia Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu Wynajmującemu, w stanie nie pogorszonym ponad zwykłe zużycie. Koszt remontu Przedmiotu Najmu (w tym doprowadzenie do stanu sprzed zawarcia Umowy) wykonuje Wynajmujący i obciąża Najemcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego Przedmiotu Najmu stanowić będzie Protokół Przekazania.
2. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu zostanie potwierdzony protokołem przekazania, sporządzonym wspólnie przez obie strony.
3. Za szkody przekraczające normalne zużycie lub powstałe w wyniku niewłaściwego korzystania z Przedmiotu Najmu, a także za zniszczone lub uszkodzone wyposażenie Przedmiotu Najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu 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 Wynajmującego.
4. W przypadku opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 5% czynszu obowiązującego w ostatnim pełnym miesiącu obowiązywania niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki w wydaniu Przedmiotu Najmu. Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary, na zasadach ogólnych w ramach odpowiedzialności solidarnej.

§ 11. Ubezpieczenie

1. Wynajmujący utrzyma standardowe ubezpieczenie od zdarzeń losowych (siły wyższej) na podstawie umowy zawartej z firmą ubezpieczeniową wybraną przez Wynajmującego. Składka z tytułu takiego ubezpieczenia zostanie włączona do opłat eksploatacyjnych. Wszelkie odszkodowania za szkody, należne do wypłaty z tego ubezpieczenia, będą wypłacane wyłącznie Wynajmującemu. Istnienie takiej umowy ubezpieczenia nie zwalnia Najemcy z obowiązku utrzymania niżej określonych ubezpieczeń.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody dotyczące osób i mienia, pod warunkiem, iż szkody takie nie zostały spowodowane na skutek umyślnej winy Wynajmującego
3. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia prowadzonej działalności w zakresie odpowiedzialności cywilnej według poniższych kryteriów:

- 1) podstawowa suma gwarancyjna nie powinna być niższa niż 10.000 zł,
- 2) umowa powinna obejmować odpowiedzialność cywilną za szkody w nieruchomościach będących Przedmiotem Najmu na kwotę 10.000 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 Najemca 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. Najemcy nie przysługuje prawo oddawania Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę (poddzierżawę) ani do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
2. Przysługujące Najemcy prawo najmu nie może być przedmiotem wkładu do spółki, zamiany, ani też w inny sposób obciążone.
3. Najemcy nie przysługuje prawo dokonania cesji praw wynikających z niniejszej umowy.
4. Najemca jest odpowiedzialny za działania i zaniechania osób zatrudnionych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu oraz wszelkich osób trzecich odwiedzających Najemcę, jak za własne działanie lub zaniechanie.
5. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z korzystaniem z Przedmiotu Najmu ponosi Najemca.

§ 13.

Wypowiedzenie, rozwiązanie i naruszenia Umowy

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy, ze skutkiem natychmiastowym, w razie:
 - 1) wydania przez właściwe organy lub służby zakazu prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę,
 - 2) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy rozliczeniowe,
 - 3) dokonania przez Najemcę zmiany przeznaczenia Przedmiotu Najmu lub rodzaju prowadzonej w nim działalności,
 - 4) poczynienia przez Najemcę w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem rzeczy,
 - 5) zamontowania przez Najemcę w Przedmiocie Najmu instalacji, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 6) oddania przez Najemcę Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 7) wniesienia przez Najemcę prawa najmu jako wkładu do spółki, dokonania zamiany lub obciążenia prawa najmu w inny sposób, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 8) dokonania przez Najemcę cesji praw z Umowy, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 9) nie okazania na prośbę Wynajmującego ważnej polisy ubezpieczenia Przedmiotu Najmu,
2. Wynajmującemu przysługuje również prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w razie naruszania przez Najemcę innych zasad użytkowania Przedmiotu Najmu wymienionych w Umowie, niż zasady określone powyżej, pod warunkiem uprzedzenia Najemcy przez Wynajmującego na piśmie o zamiarze rozwiązania i udzielenia Najemcy dodatkowego terminu siedmiodniowego do zaniechania naruszeń i usunięcia skutków dokonanych naruszeń.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym w razie naruszania przez Najemcę Regulaminu pod warunkiem uprzedzenia Najemcy przez Wynajmującego na piśmie o zamiarze rozwiązania i udzielenia Najemcy dodatkowego terminu siedmiodniowego do zaniechania naruszeń i usunięcia skutków dokonanych naruszeń.
9. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze Stron z miesięcznym okresem wypowiedzenia w każdym uzasadnionym przypadku, ze skutkiem na koniec następnego miesiąca, w szczególności w razie gdy:
 - 1) liczba odwiedzających Epi-Centrum Nauki, przy ul. Słonecznej 1 w Białymstoku w obiekcie Stadionu Miejskiego w dwóch kolejnych, następujących po sobie miesiącach spadnie poniżej 2.000 osób,

- 2) zostaną wprowadzone ograniczenia w liczbie odwiedzających lub ograniczenia czasu (godzin lub dni) otwarcia dla odwiedzających Epi-Centrum Nauki, przy ul. Słonecznej 1 w Białymstoku w obiekcie Stadionu Miejskiego,
 - 3) zostanie wprowadzony stan zagrożenia epidemią lub stan epidemii na terenie kraju lub na terenie Województwa Podlaskiego lub jakiegokolwiek inny stan, mający jakiegokolwiek wpływ na zmniejszenie liczby odwiedzających Epi-Centrum Nauki, przy ul. Słonecznej 1 w Białymstoku w obiekcie Stadionu Miejskiego lub też zajdą inne okoliczności, mające wpływ na zmniejszenie liczby odwiedzających Epi-Centrum Nauki, przy ul. Słonecznej 1 w Białymstoku w obiekcie Stadionu Miejskiego.
10. W przypadku zaistnienia sytuacji opisanej w ust. 2 niniejszego paragrafu, Stronom przysługuje również prawo do czasowego zawieszenia realizacji postanowień niniejszej Umowy w zakresie zobowiązań wzajemnych Stron, jednak nie więcej niż dwukrotnie w czasie obowiązywania Umowy i każdorazowo nie dłużej, niż na okres trzech miesięcy. Zawieszenie realizacji postanowień niniejszej Umowy w zakresie zobowiązań wzajemnych Stron polegać będzie m.in. na okresowym odstąpieniu przez Wynajmującego od pobierania opłat opisanych w § 6 w postaci czynszu i opłaty eksploatacyjnej oraz na czasowym zaprzestaniu przez Najemcę prowadzenia sprzedaży za pośrednictwem urządzeń opisanych w § 3 ust. 3 pkt 1 oraz tymczasowym odłączeniu w/w urządzeń od mediów zewnętrznych i ich całkowitym wyłączeniu z eksploatacji.

§ 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 Wynajmującego 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 Wynajmujący może powiadomić Najemcę z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (pięciu) dni roboczych.
4. Adres do korespondencji, numer faksu oraz adres poczty email Najemcy dla wszelkich zawiadomień wynikających lub związanych z Umową są następujące:

bądź inny, o którym Najemca może powiadomić Wynajmującego 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 Wynajmującego, zgodnie z Regulaminem tego Sądu, obowiązującym w dacie wniesienia pozwu.
2. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż Wynajmujący korzysta z elektronicznych i/lub komputerowych systemów przetwarzania danych dla potrzeb zarządzania budynkiem. Wynajmujący może elektronicznie przechowywać i przetwarzać informacje dotyczące Najemcy oraz niniejszej Umowy.
3. Najemca, zgodnie z art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016) potwierdza, iż:
 - 1) administratorem danych osobowych Najemcy oraz pracowników i współpracowników Najemcy - jest Białostocki Park Naukowo-Technologiczny, w Białymstoku, ul. Żurawia 71, 15-540 Białystok;

- 2) kontakt z inspektorem ochrony danych w Białostockim Parku Naukowo-Technologicznym: Mariusz Manaches, iodo@bpnt.bialystok.pl, +48 534 653 001;
 - 3) jest świadom, że dane osobowe Najemcy oraz pracowników Najemcy - przetwarzane są w celu przedstawienia ofert, świadczenia usług m.in. najmu, prawidłowej realizacji umów, obsługi promocji, obsługi programów partnerskich, zapewnienia odpowiedniego działania systemu kontroli dostępu do obiektu BPN-T oraz do celów archiwalnych na podstawie Art. 6 ust. 1 lit. b ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.;
 - 4) odbiorcami danych Najemcy oraz pracowników Najemcy będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa;
 - 5) dane osobowe Najemcy oraz pracowników Najemcy przechowywane będą przez okres 25 lat / lub w oparciu o uzasadniony interes realizowany przez administratora;
 - 6) Najemca posiada prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania;
 - 7) Najemca ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego;
 - 8) podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych może skutkować odmową zawarcia 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 Wynajmującego jednostronnie, poprzez powiadomienie Najemcy o nowym cenniku i nie stanowią zmiany Umowy.
 5. W sprawach bezpośrednio nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
 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. 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.
 9. Umowa została sporządzona w ____ (słownie: ____) jednobrzmiących egzemplarzach, w tym ____ (słownie: ____) dla Najemcy, a 2 (słownie: dwa) dla Wynajmującego.

Załączniki:

- Załącznik 1. Rzut obiektu Epi-Centrum Nauki z zaznaczoną lokalizacją Przedmiotu Najmu.
Załącznik 2. Wzór protokołu przekazania.
Załącznik 3. Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego dla obiektu Stadionu Miejskiego w Białymstoku .
Załącznik 4. Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego dla Laboratorium Młodego Mistrza i Odkrywcy (tj. Epi-Centrum Nauki).
Załącznik 5. Regulamin Stadionu Miejskiego w Białymstoku
Załącznik 6. Regulamin Zwiedzania Epi-Centrum Nauki
Załącznik 7. Wyciąg z rejestru przedsiębiorców Najemcy.
Załącznik 8. Oferta Najemcy.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY