

**UMOWA NAJMU
nr BPN-T.2501.III.6.2025**

zawarta w dniu _____.____.2025 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.6.2025 zawierają umowę najmu (zwaną dalej „Umową”), o następującej treści:

§ 1.

Pomieszczenia

1. Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie decyzji z dnia 28 listopada 2017 r. przekazano mu w trwałą 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. Wynajmujący oświadcza, że na holu budynku Centrum Technologicznego znajduje się **przestrzeń wystawienniczo-reklamowa**, zwana w dalszej części Umowy „Przedmiotem Najmu”, stanowiąca jednocześnie element powierzchni wspólnych Centrum Technologicznego BPN-T.
3. Rzut kondygnacji budynku Centrum Technologicznego z zaznaczonym Przedmiotem Najmu stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy.
4. Do celów rozliczeniowych Strony Umowy zgodnie przyjmują, że powierzchnia Przedmiotu Najmu jest równa **2 m²**.
5. Wynajmujący oświadcza, że zawarcie przez niego Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.

§ 2.

Przekazanie i Użytkowanie powierzchni

1. Strony niniejszym zawierają umowę najmu przestrzeni wystawienniczej, na mocy której Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Przedmiot Najmu do używania na czas oznaczony wraz z możliwością korzystania z powierzchni wspólnych w budynku Centrum Technologicznego, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz oraz opłatę eksploatacyjną. Przedmiot Najmu stanowi element powierzchni wspólnych Centrum Technologicznego BPN-T i nie jest w żaden sposób wyodrębniony z tychże powierzchni wspólnych Centrum Technologicznego BPN-T.
2. Zawarcie niniejszej Umowy uprawnia Najemcę do korzystania z powierzchni wspólnych, przez które rozumie się:
 - 1) powierzchnie komunikacyjne, korytarze, klatki schodowe, windy,
 - 2) toalety,
 - 3) parking.

3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu najmu oraz powierzchni wspólnych w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników Centrum Technologicznego, w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez Najemcę prawidłowej gospodarki w zakresie obejmującym wykorzystanie Przedmiotu Najmu do celów wystawienniczych i demonstracyjnych. Najemca zobowiązuje się do niewyodrębniania Przedmiotu Najmu z powierzchni wspólnych Centrum Technologicznego BPN-T za pomocą jakichkolwiek przegród stałych lub czasowych ani też barier, balustrad bądź wy- / o-grożeń.
4. Wydanie Przedmiotu Najmu Najemcy 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 Najemcy znane i Najemca nie wnosi i nie będzie wnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.
5. Najemca zobowiązuje się do stosowania Regulaminu Porządkowego Obiektów Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego (**Załącznik nr 3**) i zapoznania z nim podległych pracowników i innych osób.
6. Określona w umowie powierzchnia została ustalona i przyjęta w sposób czysto umowny i Strony nie przewidują jej późniejszej weryfikacji.

§ 3. Obowiązki Najemcy

1. Przedmiot Najmu przeznaczony jest tylko i wyłącznie na cele wystawiennicze, demonstracyjne i reklamowe z bezwzględnym i kategorycznym zakazem prowadzenia działalności innej niż wystawiennicza, w szczególności z bezwzględnym i kategorycznym zakazem działalności handlowej i/lub prowadzenia jakiegokolwiek sprzedaży.
2. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności określonej w ust. 1 przez cały okres trwania Umowy.
3. Zaprzestanie prowadzenia przez Najemcę działalności w Przedmiocie Najmu na okres przekraczający trzy miesiące będzie uważane za rażące naruszenie postanowień Umowy, podobnie jak każde naruszenie zakazu prowadzenia działalności innej niż wystawiennicza, w szczególności naruszenie zakazu działalności handlowej oraz jakiegokolwiek sprzedaży.
4. Najemca zobowiązuje 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 Najemca zobowiązuje się do selektywnego zbierania odpadów komunalnych, pod rygorem skutków, o których mowa w § 6 ust. 10.
5. Najemca zobowiązuje się do korzystania z powierzchni wspólnych Centrum Technologicznego, w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników Centrum Technologicznego, w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez Najemcę prawidłowej gospodarki.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego, stanowiącego **Załącznik nr 4** do Umowy i zwanego dalej „Regulaminem”. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje aktualną obowiązującą treść powyższego Regulaminu.
7. Za wszelkie skutki prowadzonej działalności, w tym ewentualne wszelkie szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością odpowiada wyłącznie Najemca.
8. Najemca oświadcza, że przeprowadził w Przedmiocie Najmu szczegółową wizję lokalną, w czasie której dokonał szczegółowych oględzin stanu i wyposażenia Przedmiotu Najmu.
9. Najemca oświadcza, że:
 - otrzymał do swojej dyspozycji jeden egzemplarz kopii Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego (Białystok, grudzień 2023 roku), zatwierdzonej przez Dyrektora Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego Annę Daszotę-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 Daszotę-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 Najemcy;

- 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 Najemcy, 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 Najemcy 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 Załącznik 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 Najemcy oraz zobowiązuje się do bezwzględnego stosowania i przestrzegania zapisów tejże instrukcji.

§ 4.

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zabezpiecza utrzymanie porządku i czystości na terenie BPNT - w obrębie użytkowanych powierzchni wspólnych i terenów zewnętrznych.
2. Wynajmujący zabezpiecza odbiór i utylizację odpadów komunalnych z miejsc do tego wyznaczonych.
3. Wynajmujący oświadcza, że nie będzie ponosić żadnych kosztów związanych z jakimikolwiek ewentualnymi zmianami w Przedmiocie Najmu, jego stanie, wyposażeniu bądź uzbrojeniu.
4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za stan techniczny, funkcjonowanie oraz właściwe zabezpieczenie wynajmowanej przestrzeni.

§ 5.

Okres najmu

Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony wynoszący **min. 12 miesięcy** (1 rok) począwszy **najwcześniej** od dnia **01 stycznia 2026 r.** do dnia **31 grudnia 2026 r.**

§ 6.

Czynsz, Opłaty Eksploatacyjne, Media

1. Najemca z tytułu najmu powierzchni, z zastrzeżeniem ustępów poniższych, zapłaci Wynajmującemu czynsz bazowy w kwocie $2 \text{ m}^2 \times \text{stawka netto} \text{ zł/m}^2 \times 12 \text{ miesięcy}$ tj. _____ **zł netto** (słownie: _____ złotych _____/100) + podatek VAT wg obowiązującej stawki.
2. Poza zapłatą czynszu najmu Najemca zobowiązuje się uiścić zryczałtowaną opłatę eksploatacyjną w wysokości **22,55 zł** (słownie: dwadzieścia dwa złote 55/100) + podatek VAT wg obowiązującej stawki za 1 m^2 (jeden metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni, w wysokości określonej przez Wynajmującego stosownie do zmian cen na rynku, obliczoną dla całej powierzchni Przedmiotu Najmu w okresie obowiązywania umowy (12 miesięcy), tj. w kwocie **541,20 zł** (słownie: pięćset czterdzieści jeden złotych 20/100 + podatek VAT wg obowiązującej stawki. Opłata eksploatacyjna pokrywa następujące koszty związane z eksploatacją Przedmiotu Najmu:
 - 1) dostarczenie energii elektrycznej do części wspólnych,
 - 2) dostarczanie ciepła do części wspólnych,
 - 3) dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków do i z toalet,

- 4) sprzątanie powierzchni wspólnej,
 - 5) wywóz odpadów komunalnych,
 - 6) ochrona obiektu,
- oraz inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem budynku oraz powierzchni wspólnych. Najemcy przysługuje prawo do korzystania z ogólnie dostępnych gniazd sieciowych jednofazowych do zasilania urządzeń Najemcy, znajdujących się w Przedmiocie Najmu w celu i w czasie prowadzenia demonstracji ich działania.
3. W razie przekroczenia przez Najemcę przyjętej powierzchni, o której mowa w § 1 ust. 4 Umowy, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty, poczynwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym przekroczenie nastąpiło, miesięcznie zryczałtowanej zwiększonej opłaty eksploatacyjnej za 1m² (jeden metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni w wysokości =200,00 zł netto + podatek VAT wg obowiązującej stawki.
 4. Obowiązek zapłaty czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej powstaje z dniem wskazanym w § 5.
 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 toku 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 2-3, nie obejmują opłat za dodatkowe usługi, np. teleinformatyczne, świadczone są przez Wynajmującego na rzecz Najemcy na podstawie odrębnej umowy.
 9. Najemca akceptuje dostawców mediów obsługujących BPN-T.
 10. W przypadku nałożenia na Białostocki Park Naukowo-Technologiczny stawki podwyższonej z tytułu niewypełnienia przez właściciela nieruchomości obowiązku zbierania odpadów w sposób selektywny przez Biuro Gospodarowania Odpadami Urzędu Miejskiego w Białymstoku i wykazaniu przez Wynajmującego, że z winy Najemcy została nałożona stawka podwyższona, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę w wysokości 3.000,00 zł za każdy stwierdzony przypadek braku selektywnej zbiórki lub błędnej selekcji odpadów komunalnych.

§ 7. Płatności

1. Czynsz oraz opłata eksploatacyjna płatne są z góry na rachunek bankowy o numerze **92 1240 5211 1111 0010 7709 1788**, w zakresie określonym w § 6 ust. 1 – 3 w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Wynajmujący może wskazać Najemcy inny rachunek bankowy do dokonywania płatności związanych z niniejszą umową, co nie stanowi zmiany niniejszej umowy. 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.
2. 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.

§ 8. Depozyt Zabezpieczający

1. Zabezpieczeniem prawidłowej realizacji umowy przez Najemcę jest kaucja w wysokości =500,00 zł (słownie: pięćset złotych 0/100).

2. Najemca zobowiązuje się w terminie do dnia wydania Przedmiotu Najmu wpłacić na rachunek Wynajmującego o numerze **97 1240 5211 1111 0010 7712 2932**.
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 Wynajmującego wobec Najemcy w związku z opuszczeniem Przedmiotu Najmu, w tym również opisanych m.in. w §10 ust. 3.
4. Wpłacona kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
5. Wynajmujący może potrącić z kaucji zaległe kwoty czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, a Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do wysokości wskazanej w ust. 2, w ciągu miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia o potrąceniu.
6. Zwrot lub rozliczenie kaucji nastąpi w nieprzekraczalnym terminie 30 (trzydziestu) dni od daty zwrotu Przedmiotu Najmu Wynajmującemu.
7. W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3.000 zł Najemca, 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 Najemcę. W przypadku nie przedłożenia stosownego oświadczenia, nie później jednak niż przed przejęciem lokalu, Wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości ustalonej w umowie.

§ 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 ewentualnych 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 te naprawy i remonty Przedmiotu Najmu, które związane są wyłącznie z eksploatacją Przedmiotu Najmu.
5. Najemca jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w czystości i porządku.
6. 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.
7. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania kontroli stanu Przedmiotu Najmu. W imieniu Wynajmującego kontroli dokonywać będzie wyznaczony pracownik BPN-T.
8. 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.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania fizycznej kontroli odpadów komunalnych, o których mowa § 3 ust. 4, umieszczanych przez Najemcę w pojemnikach na odpady. Wynajmujący informuje również, że pojemniki zbiorcze na odpady komunalne są objęte stałym monitoringiem wizyjnym CCTV w celu ciągłej weryfikacji i kontroli prawidłowości selektywnego zbierania odpadów komunalnych przez Najemców. Monitoring wizyjny obejmuje również rejestrację i przechowywanie zarejestrowanego obrazu. W przypadku stwierdzenia niewypełnienia przez Najemcę obowiązku zbierania odpadów w sposób selektywny, Najemca zostanie obciążony karą, o której mowa w § 6 ust. 10 za każdy stwierdzony przypadek braku selektywnej zbiórki lub błędnej selekcji odpadów komunalnych.

§ 10. Zwrot Przedmiotu Najmu

1. W dniu wygaśnięcia Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu Wynajmującemu, w stanie nie pogorszonym ponad zwykłe zużycie, w tym jeżeli będzie konieczne – odmalować ściany w Przedmiocie Najmu i w bezpośrednim sąsiedztwie Przedmiotu Najmu, w technice, standardzie i jakości w jakich wykonano poprzednie prace malarskie oraz dokładnie posprzątać przestrzeń wokół, ze szczególnym uwzględnieniem starannego oczyszczenia podłóg w Przedmiocie Najmu i w bezpośrednim sąsiedztwie Przedmiotu Najmu.
2. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu 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 należące do Wynajmującego, 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 1% czynszu wskazanego w §6 ust.1, wraz z opłatą eksploatacyjną wskazaną w §6 ust.2 – obowiązujących w niniejszej umowie za każdy dzień zwłoki w wydaniu Przedmiotu Najmu. Wynajmujący może dodatkowo dochodzić od Najemcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary, na zasadach ogólnych. W przypadku, gdy opóźnienie Najemcy w zwrocie Przedmiotu Najmu Wynajmującemu przekroczy 14 dni kalendarzowych, Wynajmujący opróżni Przedmiot Najmu i doprowadzi go w razie potrzeby do stanu początkowego we własnym zakresie na wyłączny koszt Najemcy bez dodatkowego wezwania. Wszelkie, znajdujące się w Przedmiocie Najmu wyposażenie, takie jak n.p. meblowanie, maszyny, urządzenia, sprzęt, dekoracje, reklamy czy ozdoby, będące własnością Najemcy zostanie usunięte i zutylizowane przez Wynajmującego we własnym zakresie na wyłączny koszt Najemcy bez dodatkowego wezwania. Najemcy nie przysługuje w takim wypadku prawo ubiegania się o zwrot wartości usuniętego i zutylizowanego przez Wynajmującego wyposażenia Przedmiotu Najmu, będącego własnością Najemcy.

§ 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 jest 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 200.000 zł,
 - 2) umowa powinna obejmować odpowiedzialność cywilną za szkody w nieruchomościach będących Przedmiotem Najmu na kwotę 200.000 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.

Rozwiązanie i naruszenia Umowy

1. Najemcy przysługuje prawo wcześniejszego rozwiązania Umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od pierwszego dnia miesiąca następującego po skutecznym wypowiedzeniu Umowy przez Najemcę.
2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na wcześniejsze rozwiązanie Umowy, za porozumieniem stron, jednak w okresie nie krótszym niż jeden miesiąc, na pisemny wniosek Najemcy, zawierający stosowne uzasadnienie rozwiązania umowy. Wniosek rozpatrywany jest przez Dyрекcję BPN-T. W przypadku pozytywnej decyzji Najemca zobowiązany jest do opuszczenia przestrzeni na warunkach określonych niniejszą umową.
3. Wynajmującemu przysługuje ponadto prawo rozwiązania Umowy, bez zachowania terminu wypowiedzenia, w szczególności w razie:
 - 1) zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności,
 - 2) dokonania przez Najemcę zmiany przeznaczenia Przedmiotu Najmu lub rodzaju prowadzonej w nim działalności,
 - 3) poczynienia przez Najemcę w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem rzeczy lub naruszenia przez Najemcę zakazu prowadzenia działalności innej niż wystawiennicza, w szczególności naruszenie zakazu działalności handlowej oraz jakiegokolwiek sprzedaży.
 - 4) dokonania przez Najemcę ulepszeń Przedmiotu Najmu, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 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 uzupełnienia przez Najemcę kaucji do wysokości wskazanej w § 8 ust. 2 zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust.4,
 - 10) nie okazania na prośbę Wynajmującego ważnej polisy ubezpieczenia Przedmiotu Najmu.
4. 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.
5. 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.
6. W przypadku nadzwyczajnego rozwiązania niniejszej Umowy z przyczyn określonych w punktach 3-5, oraz w przypadku opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu Wynajmującemu przekraczającego 14 dni, o którym mowa w § 10 ust. 4, Najemca jest zobowiązany do zapłaty kary w kwocie =3.000 zł (słownie: trzy tysiące złotych), płatnej przez Najemcę w terminie siedmiu (7) dni od otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego, co nie wyklucza możliwości dochodzenia dalszych odszkodowań w kwocie przekraczającej wysokość kary gwarancyjnej. Najemca oświadcza, że zapłaci wskazaną powyżej karę o charakterze gwarancyjnym bez protestu we wskazanym powyżej terminie.

§ 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. Na pisemny wniosek Najemcy, 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. 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.
4. Najemca, zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. 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: 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.

5. Wszelkie zmiany i uzupełnienia w niniejszej Umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiany polegające na waloryzacji stawek czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 Umowy oraz aktualizacji opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w § 6 ust. 2 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.
6. W sprawach bezpośrednio nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Regulaminu BPN-T.
7. 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.
8. Załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
9. Zmiana Regulaminu w zakresie, w jakim zmiana ta nie odnosi się do postanowień Umowy, dokonywana jest przez Wynajmującego w drodze pisemnego zawiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany Umowy. Zmiana Regulaminu wchodzi w życie pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wynajmujący doręczył Najemcy nową treść Regulaminu BPN-T.
10. Zmiany w treści cennika najmu powierzchni w Białostockim Parku Naukowo-Technologicznym polegające na waloryzacji stawek czynszu, o której mowa w § 6 ust. 1 Umowy oraz aktualizacji stawki eksploatacyjnej, o której mowa w § 6 ust. 2 Umowy, a także wszelkie inne zmiany pozostałych stawek ujętych w cenniku (inne niż zmiana stawek czynszu oraz stawki eksploatacyjnej), dokonywane są przez Wynajmującego jednostronnie, poprzez powiadomienie Najemcy o nowym cenniku i nie stanowią zmiany Umowy.
11. 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.
12. Umowa została sporządzona w 3 (słownie: trzech) jednobrzmiących egzemplarzach, w tym 1 (słownie: jeden) dla Najemcy, a 2 (słownie: dwa) dla Wynajmującego.

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 Najemcy.
Załącznik 6. Oferta Najemcy.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY