

**UMOWA PARTNERSTWA i WSPÓŁPRACY
„INNOWACYJNE LABORATORIUM”
nr BPN-T.2501.III.2.2025**

zawarta w dniu 2025 roku 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 dnia 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:

.....

reprezentowanym przez:

..... –

oraz

Drugim Partnerem:^{*)}

.....

reprezentowanym przez:

..... –

oraz

Trzecim Partnerem:^{*)}

.....

reprezentowanym przez:

..... –

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

BPN-T z każdym z PARTNERÓW łącznie, nazywany dalej „Stronami”, a każdy z nich z osobna „Stroną” zawierają umowę partnerstwa i współpracy (zwaną dalej „Umową”). Umowa reguluje podstawowe zasady wzajemnej współpracy pomiędzy każdym z Partnerów a BPN-T. Umowę zawarto w wyniku rozstrzygnięcia Konkursu na wyłonienie Partnera w zakresie wynajmu Laboratorium Innowacyjnego w Białostockim Parku Naukowo–Technologicznym nr BPN-T.2501.III.2.2025 z dnia _____ r.

Definicje:

- A. przez „ZLI” lub „LI” rozumiane jest *Laboratorium Innowacyjne z pracownią MiM* - wraz z zajmowanymi pomieszczeniami w budynku Centrum Technologicznego BPN-T

przy ul. Żurawiej 71A w Białymstoku, oznaczonymi na projekcie budowlanym obiektu bazowego numerem 0.45A HALA i zajmujące powierzchnię 298,65 m², infrastrukturą techniczną, wyposażeniem, know-how, stanowiące samodzielną pod względem funkcjonalnym i użytkowym część budynku Centrum Technologicznego (przeznaczone na cele laboratoryjne).

- B. przez „Pracownia MiM”, rozumiana jest pracownia zajmująca północny segment hali produkcyjno-magazynowej oznaczony jako 0.45A, fizycznie wydzielona z pozostałej części hali za pomocą ścian z płyty warstwowej, wyposażona w linię technologiczną MiM w skład której wchodzi:

L.P.	NAZWA URZĄDZENIA	TYP	NR SERYJNY	PRODUCENT	IŁOŚĆ
1	Wtryskarka 1	Babyplast 6/10P	B1134/2015	CRONOPLAST S.L.	1
2	Wtryskarka 2	Allrounder 370 S 600-170 U	233563	ARBURG GmbH + Co KG	1
3	Piec 1 debinding oven	CD 3045-HT-CE	584	ELNIK	1
4	Piec 2 VSF	MIM 3045T-50-HXB-AB-AC-STS12-VEPO-CE-44	553	ELNIK	1
5	centralny system chłodzenia - chłodziwa sprężarkowa	SCP-FC 100	S-15054-1	MAS sp. z o. o.	1

§ 1.

Pomieszczenia

1. BPN-T oświadcza, iż na podstawie decyzji z dnia 28 listopada 2017r. przekazano mu w trwały zarząd nieruchomość, położoną w Białymstoku przy ul. Żurawiej 71A, działkę 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 ponadto, że w budynku Centrum Technologicznego zlokalizowanym przy ul. Żurawiej 71A w Białymstoku, znajdują się lokale kompleksu **ZLI** wraz z wyposażeniem oraz infrastrukturą techniczną, stanowiące samodzielną pod względem funkcjonalnym i użytkowym część budynku Centrum Technologicznego - przeznaczone na cele laboratoryjne - oznaczone na projekcie budowlanym obiektu bazowego numerem **0.45A HALA**, o łącznej powierzchni **298,65 m²**.
3. **Przedmiotem najmu** niniejszej Umowy jest **Pracownia MiM**.
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 partnerstwa i współpracy w zakresie najmu lokali kompleksu **ZLI w postaci Pracowni MiM** wraz z wyposażeniem, stanowiących samodzielną pod względem funkcjonalnym i użytkowym część budynku Centrum Technologicznego – przeznaczone na cele laboratoryjne – oznaczone na projekcie budowlanym obiektu bazowego numerem 0.45A o łącznej powierzchni **298,65 m²**, na mocy której BPN-T zobowiązuje się oddać PARTNEROM Przedmiot Najmu do używania na czas oznaczony wraz z możliwością korzystania z powierzchni wspólnych w budynku Centrum Technologicznego, a PARTNERZY zobowiązują się płacić BPN-T umówiony czynsz.
2. Zawarcie niniejszej Umowy uprawnia każdego z 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.

Każdy PARTNER 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 PARTNERÓW prawidłowej gospodarki.
3. Wydanie Przedmiotu Najmu PARTNEROM nastąpi na podstawie **protokołu przekazania**, podpisanego przez 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 i jego stan techniczny jest PARTNEROM znany i PARTNERZY nie wnoszą i nie będą wnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.
 4. Każdy z 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 pracowni MIM wynoszące 298,65 m² - została ustalona i przyjęta w sposób czysto umowny i Strony nie przewiduje się jej późniejszej weryfikacji.

§ 3.

Obowiązki PARTNERÓW

1. Przedmiot Najmu przeznaczony jest na cele działalności laboratoryjnej oraz prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych, a także świadczenia usług wyłącznie w tymże zakresie.
2. Każdy PARTNER zobowiązany jest do prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności określonej w ust. 1 przez cały okres trwania Umowy.
3. Zaprzestanie prowadzenia przez któregośkolwiek z PARTNERA działalności w Przedmiocie Najmu, z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność, na okres przekraczający trzy miesiące będzie uważane za naruszenie Umowy.
4. Każdy z PARTNERÓW 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 PARTNERZY zobowiązują się, iż ilość pracowników, zleceniobiorców, wykonawców oraz współpracowników każdego PARTNERA, zatrudnionych przez tegoż PARTNERA w Przedmiocie Najmu, przypadających na jednostkę powierzchni, nie przekroczy 1 osoby / 5 m² powierzchni Przedmiotu Najmu, pod rygorem skutków, o których mowa w § 6 ust. 7 i § 14 ust. 3 Umowy. Zobowiązanie każdego PARTNERA, dotyczące ilości osób przypadających na jednostkę powierzchni, nie dotyczy osób spoza stałego personelu laboratorium czyli np. studentów, doktorantów, oraz osób wizytujących znajdujących się pod opieką upoważnionego personelu.
5. Każdy PARTNER zobowiązuje się do korzystania z powierzchni wspólnych Centrum Technologicznego, w sposób nie uciążliwy dla innych użytkowników Centrum Technologicznego.
6. Zmiana przeznaczenia Przedmiotu Najmu i rodzaju prowadzonej w nim działalności wymaga zgody BPN-T, udzielonej pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
7. Za wszelkie skutki prowadzonej działalności, w tym ewentualne wszelkie szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością oraz z wykorzystaniem kompleksu **ZLI** wraz z jego wyposażeniem odpowiadają wyłącznie PARTNERZY na zasadzie solidarnej odpowiedzialności.
8. Specyfikacja oraz stan w tym również stan techniczny Przedmiotu Najmu, infrastruktury technicznej, wyposażenia, etc. jest PARTNEROM dokładnie znany; PARTNERZY akceptują w całości specyfikację oraz stan w tym również stan techniczny Przedmiotu Najmu, infrastruktury technicznej, wyposażenia, etc., i nie wnoszą żadnych uwag co do powyższego, ani też nie będą w przyszłości zgłaszać żadnych roszczeń z tego tytułu.
9. Za zapewnienie właściwego poziomu bezpieczeństwa przy wykorzystaniu Przedmiotu Najmu, w szczególności za standard prowadzonej obsługi, bezpieczeństwo danych, utrzymanie wyposażenia w należytym stanie oraz stosowanie właściwych materiałów i środków, etc. odpowiadają wyłącznie PARTNERZY.
10. Za zapewnienie i doprowadzenie wszelkich mediów niezbędnych do funkcjonowania pracowni, w szczególności sprężonego powietrza, procesowych gazów technicznych, chłodziwa, etc. odpowiadają wyłącznie PARTNERZY.
11. Każdy PARTNER ma swobodny dostęp do Przedmiotu Najmu 24 h na dobę.
12. Każdy z PARTNERÓW zobowiązuje 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 PARTNERÓW.

13. PARTNERZY zobowiązują się do prawidłowej eksploatacji infrastruktury technicznej, używania jej zgodnie z umówionym przeznaczeniem i postanowieniami niniejszej Umowy. Za utrzymanie Przedmiotu Najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz za zapewnienie właściwego poziomu bezpieczeństwa użytkowania Przedmiotu Najmu w szczególności bezpieczeństwa pożarowego odpowiadają wyłącznie PARTNERZY.
14. Każdy PARTNER zobowiązuje się do należytego zabezpieczenia infrastruktury technicznej przed uszkodzeniem, zniszczeniem i kradzieżą.
15. PARTNERZY na swój koszt i własnym staraniem zobowiązują się do konserwacji infrastruktury technicznej oraz prowadzenia przeglądów technicznych, zgodnie z zapisami prawa, zapisami norm, warunkami udzielonej Gwarancji, zapisami Dokumentacji Techniczno-Ruchowej, oraz innymi wytycznymi i zaleceniami Wykonawcy, wymienionymi w protokole przekazania, jak również zgodnie z zasadami dobrej praktyki w tym zakresie.
16. PARTNERZY w całości i bez żadnych zastrzeżeń akceptują fakt, że: zapewnienie i dostawa mediów takich jak np. sprężone powietrze, procesowe gazy techniczne, chłodziwo, podciśnienie, etc., jak również ewentualne zapewnienie oddzielenia poszczególnych Pracowni od siebie, podział Pracowni na pomieszczenia, oraz zapewnienie komunikacji z Pracowniami poprzez wyodrębnienie i wykonanie dróg transportowych, ramp, podnośników, wind, dźwigów, wrót, doków załadowniczych, bram i drzwi, etc., wyposażenie Pracowni w sieci, instalacje i urządzenia obecnie nie zainstalowane, podział obecnie istniejących sieci, instalacji i urządzeń, zgodnie z potrzebami PARTNERÓW, etc., przeprowadzenie prac uruchomieniowych, zapewnienie asysty przedstawicieli autoryzowanego serwisu, implementacje technologii, szkolenia personelu, etc., należą do wyłącznych zadań PARTNERÓW i że z tego tytułu nie przysługują PARTNEROM żadne dodatkowe roszczenia. PARTNERZY będą zadania te wykonywać we własnym zakresie, własnym staraniem i na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, po uprzednim uzgodnieniu i uzyskaniu zgody właściwych organów oraz BPN-T.
17. Każdy PARTNER zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz wszystkich przepisów prawa, aktualnych norm i instrukcji, wszelkich wytycznych i wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
18. Każdy z PARTNERÓW zobowiązuje się do przeszkolenia własnych pracowników w zakresie korzystania z infrastruktury technicznej, potwierdzonego pisemnymi oświadczeniami osób przeszkolonych.
19. Każdy PARTNER zobowiązuje się do dostarczenia BPN-T wykazu osób upoważnionych do wstępu na teren laboratoriów. Obowiązek ten dotyczy stałego personelu **ZLI** i nie obejmuje studentów, doktorantów, oraz innych osób wizytujących znajdujących się pod opieką upoważnionego personelu, przebywających czasowo na terenie **ZLI**. PARTNERZY ponoszą odpowiedzialność za te osoby, zarówno w zakresie korzystania przez nie z infrastruktury technicznej, jak i przestrzegania przepisów bhp., p. poż., porządku i czystości w laboratorium.
20. Każdy PARTNER zobowiązany jest do niezwłocznego informowania BPN-T o wszelkich działaniach serwisowych wykonanych na infrastrukturze technicznej sprzętu.
21. 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 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 Daszotę-Zalewską, wszystkich osób korzystających z Przedmiotu Najmu w tym w szczególności Pracowników Partnera;
 - zobowiązuje się do niezwłocznego przeprowadzenia Przeciwpowozarowego Szkolenia Informacyjnego o którym mowa w ust. 7.1. Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego (Białystok, grudzień 2023 roku), zatwierdzonej przez Dyrektora Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego Annę Daszotę-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.
22. 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 zobowiązuje się do udostępnienia infrastruktury technicznej **ZLI**.
2. BPN-T zabezpiecza utrzymanie porządku i czystości na terenie BPNT - w obrębie użytkowanych powierzchni wspólnych i terenów zewnętrznych.
3. BPN-T zabezpiecza odbiór i utylizację odpadów komunalnych z miejsc do tego wyznaczonych.

§ 5.

Okres najmu

Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony wynoszący (*minimum 60*) (słownie:) miesiące (czyli lat), od daty (*najwcześniej*) **01 sierpnia 2025 r.** (ewentualnie zgodnie z par. 7 ust. 1 regulaminu Konkursu) do dnia _____ roku.

§ 6.

Czynsz, Opłaty Eksploatacyjne, Media

1. Miesięczny bazowy czynsz z tytułu najmu lokalu, z zastrzeżeniem ustępów poniższych, wynosi **XX zł YY netto** (słownie: **XX zł YY gr**) + podatek VAT wg obowiązującej stawki.
2. Każdy z PARTNERÓW z tytułu najmu lokalu, będzie płacił BPN-T właściwą część określonego czynszu, przypadającą proporcjonalnie na każdego PARTNERA.
3. Z zastrzeżeniem ust. 7 poza zapłatą czynszu należy uiszczać miesięcznie opłatę eksploatacyjną za korzystanie z **ZLI** w wysokości **9,50 zł** (słownie: *dziewięć zł i 50/100*) netto **za 1 m²** (jeden metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni, w wysokości określanej przez BPN-T stosownie do zmian cen na rynku, obliczoną dla całej powierzchni Przedmiotu Najmu + podatek VAT wg obowiązującej stawki. Opłata eksploatacyjna pokrywa następujące koszty związane z eksploatacją Przedmiotu Najmu:
 - 1) dostarczenie energii elektrycznej, do części (powierzchni) wspólnych,
 - 2) dostarczanie energii cieplnej z instalacji ciepła technologicznego,
 - 3) dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków do i ze wspólnych pomieszczeń socjalnych oraz toalet,
 - 4) sprzątanie powierzchni wspólnej,
 - 5) wywóz śmieci komunalnych,
 - 6) ochrona,
 - 7) pielęgnacja terenów zielonych,

- 8) przeglądy techniczne i konserwacje obiektu bazowego oraz naprawy w zakresie części (powierzchni) wspólnych,
oraz inne koszty związane z utrzymaniem budynku, wymienione w regulaminie.
4. Każdy z PARTNERÓW zobowiązuje się uiszczać miesięcznie właściwą część określonej opłaty eksploatacyjnej, przypadającą proporcjonalnie na każdego PARTNERA.
5. W przypadku przyznania PARTNEROM preferencyjnych stawek czynszu w ramach pomocy de minimis, ustalona zostanie płatność czynszu w wysokości równej **20%** (słownie: *dwudziestu procentom*) czynszu bazowego, opisanego w ust. 1, przy czym zasady udzielania pomocy de minimis reguluje Zarządzenie nr 885/24 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok z późniejszymi zmianami.
6. 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. 3 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) obowiązku regulowania wszelkich kosztów związanych z eksploatacją i konserwacją urządzeń, maszyn, systemów i instalacji dedykowanych dla **ZLI**,
 - e) odpowiedzialności wynikającej z treści § 3,
 - f) obowiązku regulowania odsetek ustawowych oraz pokrycia kosztów każdego postępowania sądowego spowodowanego opóźnieniem w płatnościach o których mowa w § 7,
 - g) obowiązku opłacenia kaucji o której mowa w § 8,
 - h) obowiązku regulowania wszelkich odszkodowań i kar umownych o których mowa w § 11,
 - i) obowiązku regulowania wszelkich kar umownych o których mowa w § 14.
- 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.
7. W razie przekroczenia przez PARTNERÓW liczby osób, o których mowa w § 3 ust. 4 Umowy, PARTNERZY będą zobowiązani do zapłaty, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym przekroczenie nastąpiło, miesięcznie zryczałtowanej zwiększonej opłaty eksploatacyjnej za 1 m² (jeden metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni w wysokości 27,75 zł netto + podatek VAT wg obowiązującej stawki.
Począwszy natomiast od miesiąca następującego po miesiącu, w którym przekroczenie ustało, poprzednia wysokość miesięcznej zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej za 1 m² (jeden metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni zostanie przywrócona.
8. Obowiązek zapłaty czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej powstaje z dniem wydania Przedmiotu Najmu 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 PARTNERZY nie byli w posiadaniu Przedmiotu Najmu. Jeżeli nie dojdzie do wydania Przedmiotu Najmu z przyczyn leżących po stronie PARTNERÓW, PARTNERZY będą zobowiązani do zapłaty czynszu począwszy od umówionego dnia wydania.
9. Stawka czynszu za jeden 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.
10. 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.
11. Czynsz najmu oraz opłata eksploatacyjna, o których mowa w ust. 1 i 3, nie obejmują opłat za dodatkowe usługi, np. teleinformatyczne, świadczone są przez BPN-T na rzecz któregośkolwiek PARTNERA na podstawie odrębnej umowy.

12. Do wysokości czynszu nie wlicza się opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu ziemnego, dostawy wody i odprowadzenia ścieków w wynajmowanych pomieszczeniach laboratoryjnych **ZLI**.
13. Rozliczenia z tytułu zużycia energii elektrycznej, nastąpią na podstawie rozliczenia dostawy energii zgodnie z odczytem z podlicznika energii elektrycznej.
14. Rozliczenia z tytułu zużycia gazu ziemnego, nastąpią na podstawie rozliczenia dostawy gazu zgodnie z odczytem z podlicznika gazu ziemnego.
15. Podstawą rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w wynajmowanych pomieszczeniach będą wskazania wodomierzy oraz aktualne taryfy, ceny i stawki za wodę i ścieki. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków odbywać się będzie na podstawie refaktury wystawianej PARTNEROM przez BPN-T.
16. Każdy z PARTNERÓW będzie obciążany odpowiednią opłatą z tytułu zużycia energii elektrycznej zgodnie z ust. 13, zużycia gazu ziemnego z ust. 14 oraz kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków zgodnie z ust. 15.
17. Każdy PARTNER będzie ponosił koszty związane z eksploatacją i konserwacją maszyn, urządzeń oraz systemów i instalacji w formie refakturowania.
18. Każdy z PARTNERÓW będzie obciążany odpowiednimi opłatami o których mowa w ust. 17.
19. Każdy PARTNER akceptuje dostawców mediów obsługujących BPN-T.
20. Każdy PARTNER będzie ponosił wszelkie koszty wszystkich materiałów związanych z realizowanymi przezeń badaniami.
21. PARTNERZY będą ponosili koszty wywozu i utylizacji wytworzonych przez siebie odpadów związanych ze specyfiką swojej działalności (np. bioodpady itp.).

§ 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. 1-4, z uwzględnieniem zapisów § 6 ust. 6.
Opłata za media, o których mowa w § 6 ust. 13-16 nastąpi w terminie 14 dni od wystawienia stosownej refaktury. Za pierwszy miesiąc najmu opłata za czynsz i opłata eksploatacyjna zostaną uiszczone w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
BPN-T może wskazać PARTNEROWI inny rachunek bankowy do dokonywania płatności związanych z niniejszą Umową, co nie stanowi zmiany niniejszej Umowy. PARTNER niniejszym upoważnia BPN-T do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy. PARTNEROWI 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. BPN-T może wystawić fakturę w formie elektronicznej po uprzednim złożeniu przez PARTNERA stosownego oświadczenia.
3. Jeśli którykolwiek PARTNER nie dokona zapłaty w terminie jej wymagalności, BPN-T obciąży tego PARTNERA odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych. Ponadto PARTNER ten będzie zobowiązany do pokrycia kosztów każdego postępowania sądowego spowodowanego takim opóźnieniem, przy czym mają zastosowanie zapisy § 6 ust. 6.

§ 8.

Depozyt Zabezpieczający

1. Zabezpieczeniem prawidłowej realizacji umowy przez PARTNERÓW jest kaucja w wysokości dwumiesięcznego czynszu, tj. **minimum 47.000 zł (słownie: czterdzieści siedem tysięcy zł 00 gr)**.
2. Każdy z PARTNERÓW zobowiązuje się wpłacić odpowiednią część kaucji w terminie 30 dni od daty podpisania umowy lecz nie później niż do dnia wydania Przedmiotu Najmu na rachunek BPN-T 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 BPN-T wobec PARTNERÓW w związku z opuszczeniem lokalu.

4. Wpłacona kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
5. 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 jednego miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia o potrąceniu.
6. Zwrot lub rozliczenie kaucji nastąpi w nieprzekraczalnym terminie 30 (*trzydziestu*) dni od daty zwrotu Przedmiotu Najmu BPN-T.
7. W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3.000 zł każdy z PARTNERÓW, 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 do wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają każdego z PARTNERÓW. W przypadku nie przedłożenia stosownego oświadczenia przez każdego z PARTNERÓW, w terminie 14 dni od dnia podpisania Umowy, nie później jednak niż przed przejęciem lokalu, BPN-T odstąpi od umowy – bez zachowania terminów wypowiedzenia, a PARTNERZY zobowiązani będą do zapłaty kary umownej w wysokości ustalonej w Umowie.

§ 9.

Korzystanie z powierzchni Centrum Technologicznego

BPN-T, w ramach opłaty za czynsz powierzchni **ZLI** umożliwi PARTNEROM korzystanie z powierzchni wspólnych Centrum Technologicznego, o których mowa w § 2 ust. 2 Umowy. Ponadto PARTNERZY mają 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

§ 10.

Zmiany

1. Żaden z PARTNERÓW nie może czynić w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynku.
2. PARTNERZY mają 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, ponoszą PARTNERZY bez uprawnienia zwrotu.
4. PARTNERZY są zobowiązani utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz nie pogorszonym ponad zjawisko normalnego, dopuszczalnego (naturalnego) zużycia; przy założeniu prowadzenia właściwej obsługi oraz eksploatacji (przeглядów i konserwacji, napraw, oraz remontów) 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.
5. Każdy z PARTNERÓW jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w ładzie, czystości i porządku.
6. PARTNERZY mogą zamontować w Przedmiocie Najmu instalacje, za uprzednią zgodą BPN-T udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej. PARTNERZY ponoszą odpowiedzialność za urządzenia i inne instalacje zamontowane przez któregośkolwiek PARTNERA w Przedmiocie Najmu.
7. Każdy z PARTNERÓW ponosi pełną, solidarną odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody wyrządzone w Przedmiocie najmu oraz w częściach wspólnych budynku przez któregośkolwiek z PARTNERÓW oraz osoby, którymi się posługuje.
8. BPN-T uprawniony jest do:
 - 1) dokonywania kontroli stanu Przedmiotu Najmu wyłącznie w obecności przedstawiciela przynajmniej jednego z PARTNERÓW i w umówionym wcześniej terminie,
 - 2) dokonywania okresowej kontroli i odczytu stanu liczników energii elektrycznej oraz wody.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 PARTNERÓW. Wszelkie szkody wynikłe z nieudostępnienia Przedmiotu Najmu w umówionym terminie obciążać będą PARTNERÓW.
9. Każdy PARTNER ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić BPN-T o wszelkich przypadkach uszkodzeń, awarii i o podobnych zdarzeniach.

10. W przypadku konieczności usunięcia awarii lub przeprowadzenia remontów PARTNERZY umożliwią BPN-T dostęp do najmowanych pomieszczeń w wyznaczonym przez BPN-T terminie. Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia możliwości dostępu do Przedmiotu Najmu obciążać będą PARTNERÓW.
11. BPN-T może wejść do lokalu pod nieobecność PARTNERÓW w sytuacji zagrażającej życiu, zdrowiu lub mieniu BPN-T, PARTNERÓW lub osób trzecich.
12. W czasie obecności któregośkolwiek z PARTNERÓW w lokalu (w Przedmiocie Najmu), BPN-T przysługuje nieograniczone prawo wchodzenia i przebywania w lokalu (w Przedmiocie Najmu).

§ 11.

Zwrot Przedmiotu Najmu

1. W dniu wygaśnięcia Umowy PARTNERZY zobowiązani są zwrócić Przedmiot Najmu BPN-T, w stanie nie pogorszonym ponad zwykłe zużycie w czasie prowadzenia właściwej obsługi oraz eksploatacji (przeglądów i konserwacji, napraw, oraz remontów) oraz przy dotrzymaniu najwyższej możliwej staranności i najwyższych standardów obsługi i eksploatacji.
2. Zwrot Przedmiotu Najmu BPN-T zostanie potwierdzony protokołem przekazania, sporządzonym wspólnie przez 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 PARTNERZY zobowiązują 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, PARTNERZY zobowiązani są do zapłaty kary umownej w wysokości 5% czynszu bazowego obowiązującego w ostatnim pełnym miesiącu obowiązywania niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki w wydaniu Przedmiotu Najmu. BPN-T może dochodzić od każdego z PARTNERÓW odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary, na zasadach ogólnych w ramach odpowiedzialności solidarnej.

§ 12.

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 jest 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 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 ewidentnej i oczywistej winy BPN-T.
3. Każdy z PARTNERÓW zobowiązuje się w terminie do 30 (słownie: *trzydzieści*) dni od zawarcia umowy do ubezpieczenia prowadzonej działalności w zakresie odpowiedzialności cywilnej według poniższych kryteriów:
 - 1) podstawowa suma gwarancyjna nie powinna być niższa niż **=10.000.000 zł 00 gr**,
 - 2) umowa powinna obejmować odpowiedzialność cywilną za szkody w nieruchomościach będących przedmiotem najmu na kwotę co najmniej **=5.000.000 zł 00 gr**,
 - 3) umowa powinna obejmować odpowiedzialność cywilną za szkody w ruchomościach będących przedmiotem najmu na kwotę co najmniej **=5.000.000 zł 00 gr**,
 - 4) okres ubezpieczenia powinien rozpocząć się nie później niż w dniu przekazania przedmiotu najmu,
 - 5) umowa ubezpieczenia powinna zostać zawarta na okres nie krótszy niż rok (365 dni) z uwzględnieniem, iż każdy PARTNER zobowiązany jest do przedłożenia umowy na kolejny okres roczny, nie później niż 14 dni przed zakończeniem trwającego okresu ubezpieczenia,
 - 6) umowa ubezpieczenia nie powinna zawierać zapisów ograniczających wypłatę odszkodowania (fransyz redukcyjnych, udziałów własnych itp.) w wysokości nie większej niż **=1.000 zł 00 gr**.

§ 13.

Podnajem, cesja

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

§ 14.

Rozwiązanie i naruszenia Umowy oraz kary umowne.

1. BPN-T może w wyjątkowych sytuacjach wyrazić zgodę na wcześniejsze rozwiązanie Umowy, za porozumieniem stron, jednak w okresie nie krótszym niż dwa miesiące, na pisemny wniosek wszystkich PARTNERÓW, zawierający stosowne uzasadnienie rozwiązania umowy. Wniosek taki rozpatrywany jest w ciągu 30 dni kalendarzowych od dnia jego złożenia. W przypadku pozytywnej decyzji wszyscy PARTNERZY zobowiązani są do opuszczenia lokalu na warunkach określonych niniejszą umową.
2. BPN-T przysługuje ponadto prawo rozwiązania Umowy, po uprzednim pisemnym wezwaniu do usunięcia naruszeń wraz z wyznaczonym terminem, bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie:
 - 1) zaprzestania przez któregoś z PARTNERÓW prowadzenia działalności na okres przekraczający trzy miesiące bez uprzedniej zgody BPN-T lub zaprzestania przez któregoś z PARTNERÓW prowadzenia działalności w zakresie i w wymiarze określonym w §3 ust. 1,
 - 2) dokonania przez któregoś z PARTNERÓW zmiany przeznaczenia Przedmiotu Najmu lub rodzaju prowadzonej w nim działalności,
 - 3) poczynienia przez któregoś z PARTNERÓW w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem rzeczy,
 - 4) dokonania przez któregoś z PARTNERÓW ulepszeń Przedmiotu Najmu, bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 5) zamontowania przez któregoś z PARTNERÓW w Przedmiocie Najmu instalacji, bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 6) oddania przez któregoś z PARTNERÓW Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 7) wniesienia przez któregoś z PARTNERÓW prawa najmu jako wkładu do spółki, dokonania zamiany lub obciążenia prawa najmu w inny sposób, bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 8) dokonania przez któregoś z PARTNERÓW cesji praw z Umowy, bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 9) nie uzupełnienia przez przynajmniej jednego PARTNERA kaucji do wysokości wskazanej w § 8 ust. 2 zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 4,
 - 10) przekroczenia określonego w § 2 ust. 3 terminu więcej niż o **14** (słownie: *czternaście*) dni kalendarzowych,
 - 11) nie okazania na prośbę BPN-T ważnej polisy ubezpieczenia przedmiotu najmu, lub nie dotrzymania zapisów § 12 niniejszej umowy,
 - 12) opóźnienia w zapłacie należności wynikających z § 6 ust. 1 oraz § 6 ust. 3 o więcej niż **60** (słownie: *sześćdziesiąt*) dni kalendarzowych.
3. BPN-T przysługuje prawo rozwiązania Umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym w razie naruszania przez PARTNERA Regulaminu Porządkowego Obiektów Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego i Regulaminu Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego.
4. BPN-T nie przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez wskazania przyczyny.
5. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy z przyczyn określonych w ust. 2 oraz ust. 3 niniejszego paragrafu, PARTNER jest zobowiązany do zapłaty kary umownej, stanowiącej równowartość utraconych przychodów z tytułu czynszu bazowego opisanego w § 6 ust. 1 za pierwotnie uzgodniony okres najmu, płaconej przez PARTNERA bez protestu w terminie 7 (słownie: *siedmiu*) dni od otrzymania pisemnego

zawiadomienia w tej sprawie od BPN-T, co nie wykluczy możliwości dochodzenia dalszych odszkodowań w kwocie przekraczającej wysokość kary umownej.

6. Każdy z PARTNERÓW zapłaci BPN-T:
 - 1) w przypadku niewywiązania się przez któregośkolwiek z PARTNERÓW z obowiązku, o którym mowa w §16 ust. 5 i 6 niniejszej umowy, karę umowną w wysokości =**25.000 zł 00 gr** (słownie: *dwudziestu pięciu tysięcy zł 00/100*), za każdy taki przypadek,
 - 2) w przypadku uchylania się przez któregośkolwiek z PARTNERA od wypełnienia obowiązku, o którym mowa w §16 ust. 9, 10, 11 oraz ust. 12 niniejszej umowy, karę umowną jednorazowo w wysokości =**12.500 zł 00 gr** (słownie: *dwunastu tysięcy pięciuset zł 00/100*).
7. W przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy każdy z Partnerów zobowiązany jest do złożenia Raportu z działalności, stanowiącego Załącznik nr 2 do Regulaminu Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego, będącego Załącznikiem nr 4 do Umowy, za okres za który nie został dotychczas złożony Raport / Raporty (z uwzględnieniem Raportu za okres od stycznia b.r. do daty rozwiązania Umowy, bez względu na przyczynę rozwiązania Umowy).

§ 15.

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,
15-540 Białystok, ul. Żurawia 71
e-mail: bpnt@bpnt.bialystok.pl
tel: 85 733 39 55**

bądź inny, o którym BPN-T może powiadomić PARTNERÓW z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (słownie: *pięć*) dni roboczych.

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

.....
ul.
... -
e-mail:
tel:

bądź inny, o którym PARTNERZY mogą powiadomić BPN-T z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (słownie: *pięć*) dni roboczych z zachowaniem formy pisemnej. Strony zgodnie ustalają, że korespondencja nadana jednym z wymienionych w niniejszym ustępie kanałów komunikacyjnych (list tradycyjny lub fax albo wiadomość e-mail, etc.) została skutecznie doręczona wszystkim z PARTNERÓW w dniu nadania, bez względu na fakt faktycznego otrzymania korespondencji przez PARTNERÓW.

§ 16.

Postanowienia różne

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie będą miały obowiązujące przepisy prawa. Strony deklarują, że zawierają Umowę w dobrej wierze. Wszelkie spory, kontrowersje i roszczenia powstające pomiędzy Stronami w związku z Umową, w tym między innymi dotyczące naruszenia, rozwiązania i ważności Umowy będą rozstrzygane na drodze polubownej, a gdyby stronom nie udało się uzyskać porozumienia, ostatecznie rozstrzygnięte przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby BPN-T.
2. PARTNERZY przyjmują 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 każdego PARTNERA oraz niniejszej Umowy.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia w niniejszej Umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem

nieważności. Zmiany polegające na waloryzacji stawek miesięcznego czynszu, o której mowa w § 6 ust. 1 Umowy oraz aktualizacji stawki eksploatacyjnej, o której mowa w § 6 ust. 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 PARTNERÓW o nowym Cenniku i nie stanowią zmiany Umowy.

4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia w niniejszej Umowie wymagają zgody wszystkich przedstawicieli stron, czyli BPN-T oraz wszystkich PARTNERÓW, wskazanych w komparycji umowy łącznie, pod rygorem nieważności.
5. Każdy z PARTNERÓW deklaruje umieszczanie na wszystkich dokumentach pochodzących z Przedmiotu Najmu, wytworzonych w przedmiocie najmu lub dotyczących zagadnień związanych z Przedmiotem Najmu oraz wszelkich innych materiałach w jakikolwiek sposób związanych z Przedmiotem Najmu a powstających z inicjatywy każdego PARTNERA, utrwalanych w postaci drukowanej lub elektronicznej, następującego oznacznika:



6. W przypadku rzeczywistego braku technicznej możliwości zastosowania grafiki w kolorze dopuszczalne jest w wyjątkowych przypadkach zastosowanie techniki czarno-białej (w gradacji odcieni szarości) a w przypadku całkowitego braku technicznej możliwości zastosowania znaku graficznego w absolutnie wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się zastosowanie informacji ograniczonej do znaków alfanumerycznych w postaci:

Białostocki Park Naukowo-Technologiczny
www.bpnt.bialystok.pl

7. Powyższa deklaracja dotyczy dokumentów oraz materiałów wymienionych w ust. 5, takich jak:
 - a) korespondencja prowadzona z Przedmiotu Najmu, w tym również wiadomości wysyłane drogą elektroniczną (e-mail, etc.),
 - b) publikacje drukowane lub dystrybuowane drogą elektroniczną (artykuły prasowe, książki, filmy, blogi elektroniczne, Twitter, Facebook, etc.),
 - c) wyniki prowadzonych badań, dokumenty wewnętrzne takie jak instrukcje, zarządzenia, rejestry, etc,
 - d) serwisy internetowe www, etc.
8. Szczegółowe zobowiązania PARTNERÓW i BPNT w zakresie zamieszczania oznacznika drugiej Strony niniejszej Umowy i informacji o współpracy Stron w ramach niniejszej Umowy, określi Umowa o Współności Projektów Wynalazczych o której jest mowa w ust. 9 niniejszego paragrafu.
9. Jeżeli w trakcie trwania niniejszej Umowy którykolwiek PARTNER uzyska wyniki noszące cechy wynalazku, wzoru użytkowego lub wzoru przemysłowego (zwane dalej „**Projektem Wynalazczym**”), które wytworzone zostały w Przedmiocie Najmu lub przy użyciu urządzeń stanowiących własność BPN-T albo z wykorzystaniem innej pomocy BPN-T, lub też ich wytworzenie w inny sposób jest związane jest z Przedmiotem Najmu, a tenże PARTNER jest właścicielem lub współwłaścicielem Projektu Wynalazczego, BPN-T nabywa udział w wysokości co najmniej **10 %** udziału tegoż PARTNERA w prawie do uzyskania patentu, prawa ochronnego lub prawa z rejestracji z chwilą przyjęcia Projektu Wynalazczego. Zasady korzystania z Projektu Wynalazczego ureguje odrębna „**Umowa o Współności Projektów Wynalazczych**”.*)
10. BPN-T przysługuje również prawo do co najmniej **10%** udziału we wszelkich przychodach netto, jakie którykolwiek PARTNER uzyska z komercjalizacji wyników badań naukowych prowadzonych przy użyciu urządzeń stanowiących własność BPN-T albo z wykorzystaniem innej pomocy BPN-T, lub też ich prowadzenie w inny sposób jest związane jest z Przedmiotem Najmu. Zobowiązanie PARTNERÓW obejmuje okres obowiązywania niniejszej Umowy oraz następne **5** (słownie: *pięć*) lat po jej zakończeniu. Zasady współpracy stron w zakresie komercjalizacji wyników badań naukowych, w tym

definicję pojęcia „przychodów netto”, uregulowane zostaną w przywołanej „*Umowie o Współności Projektów Wynalazczych*”^{*)}

11. BPN-T przysługuje również prawo do **10%** udziału we wszelkich uzyskiwanych przy użyciu urządzeń stanowiących własność BPN-T albo z wykorzystaniem innej pomocy BPN-T, lub których prowadzenie w inny sposób jest związane jest z Przedmiotem Najmu **wszystkich** przychodach netto przy czym definicja pojęcia „przychodów netto”, uregulowana zostanie w przywołanej „*Umowie o Współności Projektów Wynalazczych*” lub też prawo do 10 % udziału w przychodzie netto z realizowanych przy użyciu urządzeń stanowiących własność BPN-T albo z wykorzystaniem innej pomocy BPN-T, lub też ich realizacja w inny sposób jest związana jest z Przedmiotem Najmu Projektach Badawczo-Rozwojowych, przy czym Oferent zobowiązuje się do realizacji przynajmniej jednego Projektu Badawczo-Rozwojowego w każdym roku obrachunkowym.^{*)}
12. Strony deklarują wolę zawarcia Umowy o Współności Projektów Wynalazczych, o której mowa w ustępie powyżej w nieprzekraczalnym terminie **3** (słownie: *trzech*) miesięcy od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Umowa o Współności Projektów Wynalazczych reguluje również prawa własności do rezultatów badań.^{*)}
13. BPN-T przysługuje nieograniczone prawo do:
 - a) wykorzystania i rozpowszechniania wszelkich informacji dotyczących niniejszej umowy oraz wszelkich informacji związanych z Przedmiotem Najmu w celu między innymi prowadzenia akcji promocyjnych i reklamowych, tworzenia i publikacji prezentacji, artykułów, filmów, stron www, organizowania konferencji, wystaw i konkursów, etc,
 - b) organizowania wizyt zaproszonych gości w Przedmiocie Najmu oraz prezentowania osobom trzecim Przedmiotu Najmu, pod warunkiem uzgodnienia terminu przynajmniej z jednym z PARTNERÓW,
 - c) utrwalania w dowolnym czasie Przedmiotu Najmu w formie fotografii oraz filmów.
14. Każdy z PARTNERÓW zobowiązuje się do:
 - a) przygotowywania, udzielania i udostępniania BPN-T wszelkich informacji o prowadzonej przez PARTNERÓW działalności w Przedmiocie Najmu i związanej z Przedmiotem Najmu,
 - b) aktywnego uczestnictwa i udziału w realizacji projektów opracowanych i prowadzonych przez BPN-T,
 - c) uczestnictwa i udziału w organizowanych przez BPN-T konferencjach naukowych,
 - d) prowadzenia działalności dydaktycznej i szkoleniowej w ramach programów realizowanych przez BPN-T,

w zakresie będącym przedmiotem odrębnych ustaleń dotyczących konkretnych, szczególnych projektów.
15. W sprawach bezpośrednio nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
16. 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.
17. Załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
18. Zmiana Regulaminu Porządkowego Obiektów Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego i Regulaminu Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego w zakresie, w jakim zmiana ta nie odnosi się do postanowień Umowy, dokonywana jest przez BPN-T w drodze pisemnego zawiadomienia PARTNERÓW i nie stanowi zmiany Umowy. Zmiana Regulaminu wchodzi w życie pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym BPN-T doręczył PARTNEROM nową treść Regulaminu.
19. Zmiany w treści cennika Centrum Technologicznego Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego polegające na waloryzacji stawek miesięcznego czynszu, o której mowa w § 6 ust. 9 Umowy oraz aktualizacji stawki eksploatacyjnej, o której mowa w § 6 ust. 10 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 PARTNERÓW o nowym cenniku i nie stanowią zmiany Umowy.
20. 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.
21. PARTNERZY, 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) potwierdzają, iż:
 - 1) administratorem danych osobowych PARTNERÓW oraz pracowników i współpracowników PARTNERÓW - 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 PARTNERÓW oraz pracowników PARTNERÓW - 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 PARTNERÓW oraz pracowników PARTNERÓW będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa;
 - 5) dane osobowe PARTNERÓW oraz pracowników PARTNERÓW przechowywane będą przez okres 25 lat / lub w oparciu o uzasadniony interes realizowany przez administratora;
 - 6) PARTNERZY posiadają prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania;
 - 7) PARTNERZY mają prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego;
 - 8) podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych może skutkować odmową zawarcia umowy.
22. Umowa została sporządzona w (słownie:) jednobrzmiących egzemplarzach, po (słownie:) dla każdego PARTNERA a 2 (słownie: *dwa*) dla BPN-T.

Załączniki:

- Załącznik nr 1. Rzut kondygnacji budynku Centrum Technologicznego z zaznaczoną lokalizacją Przedmiotu Najmu.
- Załącznik nr 2. Wzór Protokół Przekazania.
- Załącznik nr 3. Regulamin Porządkowy Obiektów Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego.
- Załącznik nr 4. Regulamin Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego.
- Załącznik nr 5. Wyciąg z rejestru przedsiębiorców każdego PARTNERA.
- Załącznik nr 6. Wzór umowy wspólności projektów wynalazczych.

BPN-T

PARTNER