

UMOWA NAJMU
nr BPN-T.2501.III.5.2025

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:

_____ - _____

zwaną dalej „Najemcą”.

Wynajmujący i Najemca wspólnie dalej zwani „Stronami”, a każdy z nich z osobna „Stroną” zawierają umowę najmu Lokalu (zwaną dalej „Umową”), o następującej treści:

§ 1.

Pomieszczenia

1. Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie decyzji z dnia 28 listopada 2017 r. przekazano mu w trwały zarząd nieruchomość, położoną w Białymstoku przy ul. Żurawiej 71, działka o numerze ewidencyjnym 767/42 obręb 21, dla których Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą o numerze BII1B00214199/2, która to nieruchomość zabudowana jest budynkiem stanowiącym własność Miasta Białystok - zwanym dalej „**Inkubatorem Technologicznym**”.
2. Wynajmujący oświadcza, że w budynku Inkubatora Technologicznego i Administracji znajduje się lokal oznaczony numerem **1.12** o powierzchni **18,29 m²** - zwany w dalszej części Umowy „**Przedmiotem Najmu**”.
3. Rzut kondygnacji budynku Inkubatora Technologicznego i Administracji z zaznaczonym Przedmiotem Najmu stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy.
4. Wynajmujący oświadcza, że zawarcie przez niego Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.

§ 2.

Przekazanie i Użytkowanie Pomieszczeń

1. Strony niniejszym zawierają umowę najmu lokalu oznaczonego numerem **1.12**, na mocy, której Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Przedmiot Najmu do używania na czas oznaczony wraz z możliwością korzystania z powierzchni wspólnych w budynku Inkubatora Technologicznego i Administracji, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
2. Zawarcie niniejszej Umowy uprawnia Najemcę 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.Najemca zobowiązuje się do korzystania z powierzchni wspólnych w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników Inkubatora Technologicznego i Administracji, w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez Najemcę prawidłowej gospodarki.

3. 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 i jego stan techniczny jest Najemcy znany i Najemca nie wnosi i nie będzie wnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.
4. Najemca zobowiązuje się do stosowania Regulaminu Porządkowego Obiektów Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego (**Załącznik nr 3**) i zapoznania z nim podległych pracowników i innych osób.

§ 3.

Obowiązki Najemcy

1. Przedmiot Najmu przeznaczony jest na cele związane z działalnością gospodarczą Najemcy.
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 naruszenie postanowień Umowy.
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 Inkubatora Technologicznego i Administracji oraz do przestrzegania w odniesieniu do Przedmiotu Najmu zasad prawidłowej gospodarki i zasad wynikających z ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. W szczególności Najemca zobowiązuje się, iż ilość pracowników, zleceniobiorców, wykonawców oraz współpracowników Najemcy, zatrudnionych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu, przypadających na jednostkę powierzchni, nie przekroczy 1 osoby/ 5m² powierzchni Przedmiotu Najmu, pod rygorem skutków, o których mowa w § 6 ust. 3 i § 14 ust. 3 Umowy oraz selektywnego zbierania odpadów komunalnych, pod rygorem skutków, o których mowa w § 6 ust. 10.
5. Najemca zobowiązuje się do korzystania z powierzchni wspólnych Inkubatora Technologicznego i Administracji, w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników Inkubatora Technologicznego i Administracji, 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. Najemca ma swobodny dostęp do Przedmiotu Najmu 24h na dobę.
8. Najemca zobowiązuje się do nieinstalowania bez pisemnej zgody Wynajmującego żadnych dodatkowych zabezpieczeń i zamków w drzwiach prowadzących do przedmiotu najmu. W przypadku ich zamontowania bez uprzedniej zgody Wynajmującego, zabezpieczenia zostaną usunięte na koszt Najemcy.
9. Rezerwacji sal spotkań, konferencyjnych i szkoleniowych dokonuje się w systemie internetowym dostępnym ze strony internetowej Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego zarejestrowanym użytkownikom.
10. Najemca ma bezpłatny dostęp do sal spotkań w budynku Inkubatora Technologicznego i Administracji o nr **2.35, 3.09 i 4.09**. Opłaty za wynajem innych sal konferencyjnych i szkoleniowych są zgodne z cennikiem wynajmu sal konferencyjnych – na zasadach opisanych w odrębnej umowie.
11. 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 Daszutę-Zalewską i stanowiącej **Załącznik nr 1** do Regulaminu Porządkowego Obiektów BPN-T (**Załącznik nr 3**);
 - zapoznał się z treścią Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego (Białystok, grudzień 2023 roku), zatwierdzonej przez Dyrektora Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego Annę Daszutę-Zalewską;
 - zobowiązuje się do zapoznania z treścią Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego (Białystok, grudzień 2023 roku), zatwierdzonej przez Dyrektora Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego Annę Daszutę-Zalewską, wszystkich osób korzystających z Przedmiotu Najmu w tym w szczególności Pracowników Najemcy;
 - zobowiązuje się do niezwłocznego przeprowadzenia Przeciwożarowego 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 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 Najemcy oraz zobowiązuje się do bezwzględnego stosowania i przestrzegania zapisów tejże instrukcji.

12. Najemca 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. Najemca zobowiązuje się ponadto, do terminowego regulowania podatku od nieruchomości.

§ 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.

§ 5.

Okres najmu

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

§ 6.

Czynsz, Opłaty Eksploatacyjne, Media

1. Najemca z tytułu najmu lokali, z zastrzeżeniem ustępów poniższych, będzie płacił Wynajmującemu:
 - za lokale biurowe - miesięczny czynsz bazowy w kwocie 18,29 m² x stawka netto _____ zł/m² tj. _____ **zł netto** (słownie: _____ złotych ____/100) + podatek VAT wg obowiązującej stawki.
2. Poza zapłatą czynszu najmu Najemca zobowiązuje się uiszczać miesięcznie zryczałtowaną opłatę eksploatacyjną w wysokości **22,55 zł** (słownie: dwadzieścia dwa złote 55/100) + podatek VAT wg obowiązującej stawki za 1m² (jeden metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni, w wysokości określonej przez Wynajmującego stosownie do zmian cen na rynku, obliczoną dla całej powierzchni Przedmiotu Najmu, tj. w kwocie **412,44 zł** (słownie: czterysta dwanaście złotych 44/100 + podatek VAT wg obowiązującej stawki).

Opłata eksploatacyjna pokrywa następujące koszty związane z eksploatacją Przedmiotu Najmu:

- 1) dostarczanie energii elektrycznej,
- 2) dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków do/z pomieszczeń socjalnych,
- 3) dostarczanie ciepła,
- 4) sprzątanie powierzchni wspólnej,
- 5) wywóz śmieci komunalnych,

- 6) ochrona,
- 7) pielęgnacja terenów zielonych,
- 8) przeglądy techniczne i konserwacje obiektu, naprawy,
oraz inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem budynku oraz powierzchni wspólnych.
3. W razie przekroczenia przez Najemcę liczby osób, o których mowa w § 3 ust. 4 Umowy, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym przekroczenie nastąpiło, miesięcznie zryczałtowanej zwiększonej opłaty eksploatacyjnej za 1m² (jeden metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni w wysokości 26,75 zł netto + podatek VAT wg obowiązującej stawki.
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 oraz opłata eksploatacyjna 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. Dyrektor BPN-T ustala wysokość opłaty eksploatacyjnej na podstawie realnych kosztów eksploatacyjnych budynku i ma prawo do jej zmiany w ciągu roku obowiązywania umowy, w oparciu o zmiany cen u dostawców mediów i usługodawców zewnętrznych, co nie stanowi zmiany Umowy. Do zmiany dokonanej w tym trybie nie stosuje się przepisu art. 685¹ Kodeksu Cywilnego.
7. Do czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej zostanie doliczony podatek od towarów i usług, według stawek obowiązujących w dniu wystawienia faktury VAT.
8. Czynsz najmu oraz opłata eksploatacyjna, o których mowa w ust. 1 i 2, nie obejmują opłat za dodatkowe usługi, np. teleinformatyczne, świadczone są przez 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 miesięcznie do 21-go każdego miesiąca na rachunek bankowy o numerze **92 1240 5211 1111 0010 7709 1788**, w zakresie określonym w § 6 ust. 1 – 3.
Za pierwszy miesiąc najmu opłata za czynsz i opłata eksploatacyjna zostaną uiszczone w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
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.

§ 8.

Depozyt Zabezpieczający

1. Zabezpieczeniem prawidłowej realizacji umowy przez Najemcę jest kaucja w wysokości trzymiesięcznego czynszu bazowego wraz z opłatami eksploatacyjnymi + VAT, o którym mowa w § 6 ust. 1 i § 6 ust. 2 Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się w terminie do dnia wydania Przedmiotu Najmu wpłacić na rachunek Wynajmującego o numerze **97 1240 5211 1111 0010 7712 2932**, kaucję w kwocie _____ (słownie: _____).
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 lokalu, w tym również opisanych m.in. w §11 ust. 3.
4. W sytuacji, gdy realna stawka czynszu za wynajem powierzchni wzrośnie o więcej niż 15%, Najemca zobowiązany jest do uiszczenia dopłaty na poczet kaucji tak, aby jej wielkość odzwierciedlała wysokość określoną zgodnie z § 8 ust. 1.
5. Wpłacona kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
6. 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. 1, w ciągu miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia o potrąceniu.
7. Zwrot lub rozliczenie kaucji nastąpi w nieprzekraczalnym terminie 30 (trzydziestu) dni od daty zwrotu Przedmiotu Najmu Wynajmującemu.
8. 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 nieprzedłożenia stosownego oświadczenia, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, 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.

Dostęp do Infrastruktury

Wynajmujący, w ramach opłaty za czynsz, umożliwi Najemcy korzystanie z przestrzeni wspólnych budynku Inkubatora Technologicznego i Administracji.

§ 10.

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 do dochodzenia 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 bieżących związanych ze zwykłym korzystaniem z Przedmiotu Najmu oraz zabezpieczeń przed kradzieżą i zniszczeniem. Przez naprawy i remonty bieżące Strony rozumieją wszelkie inne naprawy i remonty, niż remonty o charakterze generalnym, o których mowa w ust. 6.
5. Najemca jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w czystości i porządku.
6. Remonty o charakterze generalnym obciążają Wynajmującego. Przez remonty o charakterze generalnym Strony rozumieją remonty elementów istotnych ze względu na żywotność budynku, w którym zlokalizowany jest Przedmiot Najmu, w szczególności remonty dachu, konstrukcji ścian nośnych, posadzek, fundamentów, instalacji doprowadzających media do Przedmiotu Najmu.

7. 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.
8. Najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody wyrządzone w Przedmiocie najmu oraz w częściach wspólnych budynku przez Najemcę oraz osoby, którymi się posługuje.
9. Wynajmujący uprawniony jest do:
 - 1) dokonywania kontroli stanu Przedmiotu Najmu wyłącznie w obecności przedstawiciela Najemcy i w umówionym wcześniej terminie,
 - 2) dokonywania okresowej kontroli stanu liczników energii elektrycznej.W imieniu Wynajmującego kontroli dokonywać będzie wyznaczony pracownik BPN-T. W razie nieudostępnienia Przedmiotu Najmu w umówionym terminie Wynajmujący ma prawo wejść do Przedmiotu Najmu bez zgody Najemcy. Wszelkie szkody wynikłe z nieudostępnienia Przedmiotu Najmu w umówionym terminie obciążać będą Najemcę.
10. 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.
11. W przypadku konieczności usunięcia awarii lub przeprowadzenia remontów generalnych Najemca umożliwi Wynajmującemu dostęp do najmowanych pomieszczeń w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie. Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia możliwości dostępu do Przedmiotu Najmu obciążać będą Najemcę.
12. Wynajmujący może wejść do lokalu pod nieobecność Najemcy w sytuacji zagrażającej życiu, zdrowiu lub mieniu, przy czym Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Najemcę o fakcie i okolicznościach wejścia do lokalu.
13. W innych uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może wejść do lokalu pod nieobecność Najemcy komisyjnie, przy czym w skład komisji powołanej przez Wynajmującego w celu wejścia do lokalu muszą wchodzić co najmniej trzy osoby.
14. 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.

§ 11.

Zwrot Przedmiotu Najmu

1. W dniu wygaśnięcia Umowy Najemca zobowiązany jest:
 - 1) zwrócić Przedmiot Najmu wraz z wyposażeniem Wynajmującemu, w należytym stanie, nie pogorszonym ponad zwykłe, normalne zużycie,
 - 2) odmalować ściany lokalu, w technice, standardzie i jakości w jakich wykonano poprzednie prace malarskie,
 - 3) dokładnie posprzątać lokal, ze szczególnym uwzględnieniem starannego oczyszczenia podłóg i mebli w tym również uprania tapicerki mebli tapicerowanych w lokalu, a także umycia okien lokalu od wewnątrz.
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. W uzasadnionych przypadkach (np. w przypadku braku stawiennictwa Najemcy do sporządzenia protokołu) Strony dopuszczają również jednostronne sporządzenie protokołu przekazania przez Wynajmującego, bez udziału Najemcy.
3. Za szkody przekraczające normalne zużycie lub powstałe w wyniku niewłaściwego korzystania z Przedmiotu Najmu, a także za zniszczone lub uszkodzone wyposażenie Przedmiotu Najmu, jak również w przypadku nie wykonania zobowiązania opisanego w ust. 1 pkt 2 i 3 niniejszego paragrafu, 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 (w tym również wartość prac opisanych w ust. 1 pkt 2 i 3 niniejszego paragrafu) - według wyboru Wynajmującego.

4. W przypadku opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 5% czynszu wskazanego w §6 ust.1, wraz z opłatą eksploatacyjną wskazaną w §6 ust.2 – obowiązujących 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.

§ 12.

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 200.000,00 zł,
 - 2) umowa powinna obejmować odpowiedzialność cywilną za szkody w nieruchomościach będących przedmiotem najmu na kwotę 200.000,00 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 przedłużenia 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 (franszyz redukcyjnych, udziałów własnych itp.) w wysokości nie większej niż 1 000,00 zł.

§ 13.

Podnajem, cesja

1. Najemcy nie przysługuje prawo oddawania Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę (poddzierżawę).
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.

§ 14.

Rozwiązanie i naruszenia Umowy

1. Wynajmujący może wyrazić zgodę na wcześniejsze rozwiązanie Umowy, za porozumieniem stron, w okresie nie krótszym niż jeden miesiąc, na pisemny wniosek Najemcy, zawierający stosowne uzasadnienie rozwiązania umowy. W przypadku pozytywnej decyzji Najemca zobowiązany jest do opuszczenia lokalu na warunkach określonych niniejszą umową.
2. Wynajmującemu przysługuje ponadto prawo rozwiązania Umowy, bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie:
 - 1) zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności na okres przekraczający trzy miesiące bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - 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,
 - 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) nieuzupełnienia przez Najemcę kaucji do wysokości wskazanej w § 8 ust. 2 oraz zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 4,
 - 10) nieokazania na prośbę Wynajmującego ważnej polisy ubezpieczenia przedmiotu najmu,
 - 11) niezłożenia lub uzyskania negatywnej oceny raportu z działalności Lokatora w BPN-T.
3. 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.
 4. 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.
 5. W przypadku nadzwyczajnego rozwiązania niniejszej Umowy z przyczyn określonych w ustępach 2-4, Najemca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej, stanowiącej równowartość utraconych przychodów z tytułu czynszu podstawowego oraz opłat eksploatacyjnych, za pierwotnie uzgodniony okres najmu, płatnej przez Najemcę w terminie siedmiu (7) dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia w tej sprawie od Wynajmującego, co nie wykluczy możliwości dochodzenia dalszych odszkodowań w kwocie przekraczającej wysokość kary umownej.
 6. W przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy Najemca zobowiązany jest do złożenia Raportu z działalności Lokatora w BPN-T, 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 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 ma obowiązek powiadomić Wynajmującego z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (pięciu) dni roboczych.

§ 16.

Postanowienia różne

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie będą miały obowiązujące przepisy prawa. Wszelkie spory, kontrowersje i roszczenia powstające pomiędzy Stronami w związku z Umową, w tym między innymi dotyczące naruszenia, rozwiązania i ważności Umowy będą ostatecznie rozstrzygnięte przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
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 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: 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 miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 Umowy oraz aktualizacji opłaty 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.
6. W sprawach bezpośrednio nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Regulaminu.
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.
10. Zmiany w treści Cennika najmu powierzchni w Białostockim Parku Naukowo-Technologicznym polegające na waloryzacji stawek miesięcznego czynszu, o której mowa w § 6 ust. 1 Umowy oraz aktualizacji stawki eksploatacyjnej, o której mowa w § 6 ust. 2-3 Umowy, a także wszelkie inne zmiany pozostałych stawek ujętych w Cenniku (inne niż zmiana stawek czynszu oraz stawki eksploatacyjnej), dokonywane są przez 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 (trzech) jednobrzmiących egzemplarzach, 1 (jeden) dla Najemcy, a 2 (dwa) dla Wynajmującego.

Załączniki:

- Załącznik 1. Rzut kondygnacji budynku Inkubatora Technologicznego i Administracji 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.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

WZÓR