

(WZÓR)

**Umowa najmu powierzchni
w Inkubatorze Technologicznym w Centrum Transferu Technologii w Częstochowie**

zawarta w Częstochowie w dniu pomiędzy:

Agencją Rozwoju Regionalnego S.A. z siedzibą w Częstochowie, Al. Najświętszej Maryi Panny 24 lok.8, 42-202 Częstochowa z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego 0000198424, NIP 573-010-83-10, Regon 150565527, zwaną dalej ARR reprezentowaną przez:

- 1) Marcin Kozak – Prezes Zarządu Agencji Rozwoju Regionalnego S.A.
- 2) Paweł Szczeszek – Wiceprezes Zarządu Agencji Rozwoju Regionalnego S.A.

zwaną dalej „Wynajmującym”

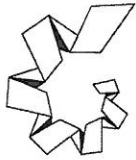
a

.....
.....

reprezentowanym przez:

- 1)

zwanym dalej „Najemcą”



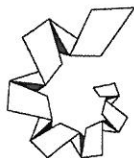
§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem, położonej w Częstochowie przy ul. Wały Dwernickiego 117/121. Budynek Częstochowskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego stanowi siedzibę Centrum Transferu Technologii w Częstochowie w skład którego wchodzi Inkubator Technologiczny (zwany dalej **Inkubatorem**), w ramach którego Wynajmujący udostępni w drodze umowy najmu, powierzchnię biurową (stanowisk pracy) firmom prowadzącym w nim działalność gospodarczą, w sposób określony w Załączniku nr 1 do Umowy, tj. **Regulaminie**.

Przedmiotem niniejszej umowy jest najem stanowiska pracy nr, wraz z kontenerkiem nr, szafką wiszącą nr, szafą nr, Stanowisko pracy wyposażone jest w komputer o numerze seryjnym oraz monitor o numerze seryjnym Wszystkie środki trwałe oddane do użytku w ramach niniejszej umowy zostały wyszczególnione w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym integralną część umowy. W ramach umowy Najemca może korzystać zgodnie z Regulaminem ze wspólnej kserokopiarki o numerze seryjnym oraz pomieszczenia socjalnego z całym jego wyposażeniem.

§ 2

1. Najemca będzie użytkował najmowane stanowisko do prowadzenia działalności gospodarczej wskazanej w Formularzu aplikacyjnym.
2. Działalność, o której mowa w pkt 1, będzie prowadzona na zasadach określonych w niniejszej umowie oraz Regulaminie.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym oraz wyposażeniem lokalu oraz że są one wystarczające do prowadzenia określonej w pkt 1 działalności gospodarczej.



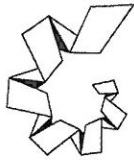
4. Podstawą ustalenia stanu technicznego stanowiska pracy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.
5. Najemca zobowiązuje się do korzystania z powierzchni wspólnych Inkubatora w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników.
6. Szczegółowe zasady korzystania z powierzchni biurowej oraz części wspólnych określone zostały w Regulaminie. Zmiany wprowadzone w Regulaminie po dacie zawarcia niniejszej umowy są wiążące dla Najemcy i stają się integralną częścią umowy bez konieczności podpisywania odrębnego Aneksu.
7. Za zapewnienie warunków ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny pracy w wynajmowanych pomieszczeniach odpowiada Najemca.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia do dnia
2. Umowa może zostać przedłużona na kolejnych 6 miesięcy, tj. do dnia w drodze Aneksu, za zgodą obu stron. Umowa może zostać przedłużona na pisemny wniosek Najemcy złożony co najmniej dwa miesiące przed upływem okresu o którym mowa w pkt 1.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo odmowy przedłużenia okresu najmu bez podania przyczyn.

§ 4

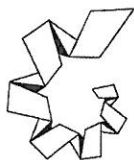
1. Wysokość abonamentu miesięcznego za stanowisko pracy wynosi zł (słownie zł). Abonament zawiera wszelkie opłaty z tytułu zużytych mediów, sprzątnania i ochrony.



2. Abonament będzie płacony z góry na podstawie faktury VAT wystawianej na koniec każdego miesiąca, płatnych do 15 dnia każdego miesiąca. Pierwsza faktura zostanie wystawiona w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy najmu. W przypadku, gdy umowa będzie zawarta w ciągu biegu miesiąca, za pierwszy miesiąc stawka abonamentu zostanie naliczona proporcjonalnie do okresu najmu i doliczona zostanie do faktury za pierwszy pełny miesiąc kalendarzowy. Płatność będzie realizowana na konto Wynajmującego nr
3. Wysokość abonamentu określonego w ust. 1 może ulec zmianie w razie istotnych zmian cen rynkowych w tym zakresie. Wówczas Wynajmujący zobowiązany jest poinformować Najemcę pisemnie o tym fakcie co najmniej na miesiąc przed planowaną podwyżką abonamentu. W razie odmowy przyjęcia przez Wynajmującego nowych warunków służy mu prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie abonamentu naliczane będą odsetki ustawowe.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli Najemca zalegałby z abonamentem za co najmniej 3 miesiące oraz w przypadkach wykorzystywania wynajmowanej powierzchni w sposób sprzeczny z treścią umowy i Regulaminem.

§ 5

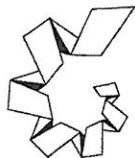
1. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
2. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
3. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.



4. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
5. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca nie ma prawa do prowadzenia na wynajmowanej powierzchni innej działalności niż ta, która została określona w Formularzu aplikacyjnym. W przypadku prowadzenia przez Najemcę innej działalności niż określona, Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia, a Najemca zobowiązany jest opuścić budynek w ciągu 48 godzin od daty otrzymania pisemnego oświadczenia woli w tym zakresie.
7. W trakcie trwania umowy Najemca zobowiązany jest do udzielania informacji o swojej działalności przedstawicielom Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu oraz oświadcza, że zapoznał się z treścią w/w Regulaminu.
9. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie naprawić wszelkie szkody wyrządzone przez niego innym osobom w związku z niniejszą umową i w tym zakresie zobowiązany jest zdjąć odpowiedzialność z Wynajmującego. Najemca zrzeka się dochodzenia wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń powstałych po stronie Najemcy w związku z działaniami lub zaniechaniami innych osób korzystających równoległe z powierzchni Nieruchomości, o której mowa w § 1.
10. Najemca ponosi wyłączone ryzyko prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej i także w tym zakresie zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego.

§ 6

1. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:



- zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu przez 3 kolejne miesiące,
 - oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego,
 - używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
 - zaprzestania prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej.
2. Umowa może zostać rozwiązana za zgodnym porozumieniem stron.

§ 7

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego. W przypadku spraw spornych strony poddają się rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 8

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

Załącznik nr 1 do Umowy - Regulamin Inkubatora Technologicznego w Centrum Transferu Technologii w Częstochowie

Załącznik nr 2 do Umowy - Protokół zdawczo – odbiorczy