

## Umowa najmu lokalu użytkowego dla Lokatora Parku Technologicznego

zawarta w Krakowie w dniu ..... roku, zwanej w dalszej treści „umową”, pomiędzy:  
**Krakowski Park Technologiczny Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie przy ul. prof. Michała Życzkowskiego 14, 31 - 864 Kraków, o kapitale zakładowym w wysokości 17.567.000,00 złotych, NIP: 675-11-57-834, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie pod numerem KRS: 0000058058, zwaną dalej „Wynajmującym”, reprezentowana przez:

..... – .....  
..... – .....

a

.....  
o następującej treści:

### § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym o nazwie „Małopolski Park Technologii Informatycznych”, zwanym w dalszej treści umowy „Budynkiem”, położonej w Krakowie przy ulicy Podole 60, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie Wydział IV ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze .....

### § 2

1. Z dniem .....roku, Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy nr ..... o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> netto wraz z doliczoną na podstawie współczynnika powierzchni wspólnych, o którym mowa w ust. 2, powierzchnią wynoszącą .... m<sup>2</sup>, co łącznie dla potrzeb obliczenia należnego czynszu stanowi powierzchnie .... m<sup>2</sup> brutto zlokalizowany na ..... piętrze Budynku, o którym mowa w § 1 umowy, zwany w dalszej treści umowy „Lokalem”. Plany pomieszczeń i ich rozmieszczenia w ramach Lokalu stanowią załącznik nr 1 do umowy.
2. Współczynnik powierzchni wspólnych na dzień podpisania umowy wynosi 7 %.
3. Najemca będzie użytkował Lokal do prowadzenia w nim działalności w zakresie zgodnym z przedmiotem jego działalności wynikającym z umowy Spółki lub wpisu do CEDIG/KRS na dzień podpisania niniejszej Umowy. Jakakolwiek zmiana charakteru działalności w Lokalu, powodująca zmianę sposobu jego użytkowania, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Lokal może być używany jedynie zgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa. Najemcy nie wolno dokonywać zmian przeznaczenia Lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Lokalu i oświadcza, że jego stan oraz charakter są odpowiednie z punktu widzenia celu, dla którego niniejszą umowę zawiera, co potwierdza protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie strony stanowiącym

załącznik nr 3 tj. prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 3, z zastrzeżeniem że Najemca wykona za pisemną zgodą Wynajmującego, o ile okaże się to konieczne, na swój koszt prace i roboty w Lokalu w celu spełnienia jego wymogów co do charakteru i funkcjonalności Lokalu. Najemca jest zobowiązany przedstawić do zatwierdzenia Wynajmującemu zakres i charakter ewentualnych prac adaptacyjnych. oraz wykonać je pod nadzorem osoby wskazanej przez Wynajmującego. Najemca ma obowiązek wykonania robót, wymienionych powyżej, w zakresie zgodnym z akceptowanym przez Wynajmującego projektem oraz uzyskać i przedstawić Wynajmującemu wszelkie wymagane prawem atesty i świadectwa materiałów, urządzeń i osprzętu, które mogłyby warunkować dopuszczenie Lokalu lub Budynku do użytkowania. Koszty opracowania projektu ponosi Najemca. Wynajmujący ma prawo odmówić zgody na wykonanie prac adaptacyjnych, o ile ich charakter jest sprzeczny z przeznaczeniem i charakterem Budynku lub Lokalu, ingeruje w konstrukcję, instalacje wewnętrzne i zewnętrzne Budynku, uniemożliwia w okresie ich wykonywania korzystanie z Budynku przez innych korzystających, a w szczególności Wynajmującego i innych najemców. Ponadto Wynajmujący ma prawo odmówić zgody na wykonanie prac adaptacyjnych, jeżeli ich zakres przedstawiony w projekcie będzie naruszał charakter budynku lub Lokalu jako utworu architektonicznego. Wykonywanie prac adaptacyjnych w Lokalu z naruszeniem niniejszych zapisów będzie stanowić istotne naruszenie warunków umowy przez Najemcę. Na żądanie Wynajmującego, przed opuszczeniem Lokalu, Najemca na własny koszt przywróci Lokal do stanu pierwotnego.

6. Najemca oświadcza, że jego działalność nie jest uciążliwa dla otoczenia i w żaden sposób nie zakłóca możliwości korzystania z Budynku i prowadzenia w nim działalności przez inne osoby oraz, że w Lokalu nie będą się znajdowały substancje toksyczne oraz inne substancje zakazane prawnie, mogące stanowić zagrożenie dla osób znajdujących się w Budynku oraz istotnie zakłócające korzystanie z Budynku przez inne osoby, a w szczególności innych najemców oraz Wynajmującego.

7. Najemca oświadcza, iż podporządkuje się Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego Wynajmującego, regulującej zasady korzystania przez najemców z Budynku, a w szczególności części wspólnych, sanitariatów oraz otoczenia Budynku, w tym parkingu.

8. Wynajmujący ma prawo dostępu do Lokalu o dowolnej porze po uprzednim powiadomieniu Najemcy. W sytuacjach wyjątkowych, nie cierpiących zwłoki, w związku z koniecznością podjęcia czynności związanych z bezpieczeństwem życia, zdrowia ludzi lub ochroną mienia, Wynajmujący ma dostęp do Lokalu o dowolnej porze dnia i nocy bez uprzedniego powiadomienia Najemcy, ale o każdym takim przypadku powinien on niezwłocznie powiadomić Najemcę przedstawiając mu uzasadnienie oraz opis czynności/zmian jakich dokonano w Lokalu lub jego wyposażeniu.

9. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania przez cały okres najmu polisy ubezpieczeniowej z tytułu jego odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich, w tym wobec Wynajmującego z tytułu szkód mogących powstać w związku z najmem Lokalu i prowadzenia w nim działalności gospodarczej. Na żądanie Wynajmującego przedłoży dowód zawarcia i opłacenia stosownej polisy.

10. Wynajmujący deklaruje możliwość odpłatnego zapewnienia dostępu do sal konferencyjnych, z tym, że skorzystanie z niej wymaga uprzedniego ustalenia terminu

i okresu tego korzystania z Wynajmującym. Ustalenie powyższego nastąpi z uwzględnieniem potrzeb zgłaszanych przez wszystkich Najemców w Budynku.

11. Najemca jest uprawniony do korzystania z ..... miejsc parkingowych na parkingu Budynku oznaczonych na rzucie parkingu, stanowiącym załącznik nr 6 do niniejszej umowy.

### § 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, począwszy od dnia ..... roku do dnia ..... roku.
2. Umowa może zostać rozwiązana za zgodnym porozumieniem stron.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego za wypowiedzeniem z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach:
  - 1) w przypadku naruszenia § 6 ust.3 niniejszej umowy,
  - 2) w przypadku zaistnienia ważnych przyczyn,
  - 3) w przypadku gdy Najemca zaniedbuje przedmiot umowy do tego stopnia, że może dojść do jego zniszczenia lub uszkodzenia.
4. Najemca może rozwiązać niniejszą umowę z ważnych przyczyn z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego.

### § 4

1. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu, zwanego w dalszej treści umowy „Czynszem”, w wysokości stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej, o której mowa w § 2 ust. 1 umowy oraz stawki czynszowej, określonej zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu. Czynsz będzie płatny począwszy od dnia ..... roku.
2. Stawka czynszowa będzie mieć charakter preferencyjny w stosunku do cen rynkowych i będzie obniżona do 50% w stosunku do stawki rynkowej, która wynosić będzie 45,00 złotych (słownie: czterdzieści pięć złotych 00/100) netto za metr kwadratowy najmowanej powierzchni plus VAT według aktualnie obowiązującej stawki i w tym zakresie będzie uzyskiwał pomoc publiczną zgodnie z Regulaminem udzielania pomocy publicznej stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy. W związku z powyższym rzeczywista stawka czynszu wynosić będzie 22,50 PLN ( słownie: dwadzieścia dwa złote i pięćdziesiąt groszy) za metr kwadratowy najmowanej powierzchni plus podatek VAT według stawki aktualnej w dniu wystawienia faktury VAT.
3. Stawka czynszowa będzie corocznie, począwszy od dnia ..... roku, waloryzowana o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, zwany w dalszej treści umowy „Wskaźnikiem”, w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim w przypadku gdy wartość tego wskaźnika będzie dodatnia.  
Pierwsza roczna waloryzacja czynszu nastąpi z datą 1 dnia stycznia 2016 roku.
4. Zmiana wysokości Czynszu w kwocie brutto spowodowana zmianą stawki podatku VAT następuje z mocy prawa i nie wymaga zmiany Umowy.
5. W przypadku opublikowania Wskaźnika w terminie późniejszym niż termin zapłaty Czynszu za miesiąc, w którym Czynsz powinien zostać zwaloryzowany, Najemca dokona

wyrównania Czynszu za ten miesiąc przy zapłacie Czynszu za kolejny miesiąc kalendarzowy, przy czym nie będą z tego tytułu naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.

6. Wysokość Czynszu nie będzie ulegała zmianie w okresie danego roku kalendarzowego, jeżeli w poprzednim roku kalendarzowym Wskaźnik był ujemny lub równy zero.

7. Zapłata Czynszu następować będzie z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca obowiązywania umowy, na podstawie faktury VAT wystawianej przez Wynajmującego do 5 dnia miesiąca, przelewem na rachunek Wynajmującego.

8. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu, opłaty eksploatacyjnej lub innych należności. Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia

9. Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu czynszu z tytułu korzystania z ..... miejsc parkingowych o numerach ..... w wysokości 140,00 złotych/miejsce (słownie: sto czterdzieści złotych 00/100) netto plus VAT miesięcznie w stawce obowiązującej na dzień wystawienia danej faktury VAT.

## § 5

1. Oprócz czynszu Najemca jest zobowiązany uiszczać miesięczną opłatę eksploatacyjną na pokrycie wspólnych kosztów utrzymania Obiektu. Wysokość opłaty równa będzie procentowemu udziałowi powierzchni Lokalu w powierzchni przeznaczonej do wynajęcia w Budynku, który to udział wynosi ..... %. Najemca będzie uiszczał miesięcznie, z góry zaliczkową opłatę na poczet kosztów utrzymania obiektu. Kwota ustalonej zaliczkowej opłaty płatnej co miesiąc, będzie mieć taką wysokość, jaką Wynajmujący przedstawi Najemcy na piśmie w oparciu o wydatki dotyczące pozycji wymienionych w Załączniku nr 4 za rok poprzedni (ze skutkiem na 1 stycznia danego roku). Po zakończeniu każdego roku kalendarzowego, Wynajmujący dokona obliczenia całkowitej rocznej opłaty eksploatacyjnej w oparciu o faktyczne koszty poniesione za dany rok kalendarzowy. Wyliczenie całkowitej opłaty eksploatacyjnej zostanie przedstawione Najemcy na piśmie, nie później niż w ciągu 3 (trzech) miesięcy po zakończeniu każdego roku, za który została dokonana powyższa płatność z tytułu opłat eksploatacyjnych. Wynajmujący zaliczy wszelkie nadpłaty dokonane przez Najemcę na poczet kolejnych opłat z tytułu opłat eksploatacyjnych i poinformuje o tym na piśmie Najemcę. Najemca uzupełni wszelkie niedopłaty uiszczając odpowiednie kwoty na rzecz Wynajmującego w ciągu 14 (czternastu) dni od daty dostarczenia przez Wynajmującego oświadczenia o faktycznej wysokości opłat eksploatacyjnych za poprzedni roczny okres i odpowiedniej faktury wystawionej przez Wynajmującego dla Najemcy.

2. Zaliczka na poczet opłat eksploatacyjnych za pierwszy rok kalendarzowy Okresu Najmu wynosić będzie 17,50 złotych (słownie: siedemnaście 50/100 złotych) za jeden metr kwadratowy najmowanej powierzchni miesięcznie.

3. Wysokość zaliczki na Koszty Eksploatacyjne Najemcy w odniesieniu do każdego kolejnego roku kalendarzowego Okresu Najmu będzie ustalana przez Wynajmującego w terminie do dnia 31 marca bieżącego roku. Jeżeli Wynajmujący przekáže Najemcy informacje o wysokości zaliczki na Koszty Eksploatacyjne Najemcy na kolejny rok kalendarzowy Okresu Najmu później niż w terminie do dnia wystawienia przez Wynajmującego faktury dotyczącej zaliczki na Koszty Eksploatacyjne Najemcy za styczeń, to do czasu poinformowania Najemcy o nowej wysokości zaliczki na Koszty Eksploatacyjne

Najemcy, Najemca będzie płacił tę zaliczkę w wysokości ustalonej dla poprzedniego roku kalendarzowego Okresu Najmu, zaś Wynajmujący w fakturze VAT dotyczącej zaliczki na Koszty Eksploatacyjne Najemcy wystawionej bezpośrednio po poinformowaniu Najemcy o nowej wysokości tej zaliczki będzie miał prawo ująć także kwotę odpowiadającą wyrównaniu zaliczek na Koszty Eksploatacyjne Najemcy zapłaconych przez Najemcę w poprzednich miesiącach danego roku kalendarzowego do nowej wysokości zaliczki na Koszty Eksploatacyjne Najemcy.

4. Opłata eksploatacyjna nie obejmuje kosztów mediów usług telekomunikacyjnych i innych usług. Należności za dostawę do Lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz inne dostawy i usługi Najemca będzie rozliczał bezpośrednio z Wynajmującym według wystawionych przez niego do 10-tego dnia każdego miesiąca faktur za miesiąc poprzedni, tj.:

- a) rozliczanie zużytej energii elektrycznej, energii cieplnej, klimatyzacji oraz wody i ścieków nastąpi w oparciu o ustalony system obowiązujący u Wynajmującego, określony w Załączniku nr 5.

5. Zapłata zaliczki na poczet opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w ust. 2, następować będzie z góry w terminie do 14 dnia każdego miesiąca obowiązywania umowy, na podstawie faktury VAT wystawianej przez Wynajmującego do 5-ego dnia miesiąca, przelewem na rachunek Wynajmującego.

6. Najemca własnym staraniem podpisze umowę z wybranym przez siebie podmiotem na dostawę usług telekomunikacyjnych (telefon), z tym, że sposób podłączenia zostanie uzgodniony z Wynajmującym, a Wynajmujący zobowiązany jest w ramach czynszu do udostępnienia infrastruktury Budynku niezbędnej do podłączenia i korzystania z usług telekomunikacyjnych (telefon).

7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za niezależne od niego awarie w dostawie usług i mediów do Lokalu. Wynajmujący ma obowiązek niezwłocznego podjęcia działań zmierzających do usunięcia awarii oraz wznowienia dostaw mediów.

8. Pierwsza roczna zmiana opłat eksploatacyjnych nastąpi w styczniu roku kalendarzowego następującego po roku, w którym nastąpiło wydanie Lokalu Najemcy.

9. Postanowienia § 4 ust. 4 umowy stosuje się odpowiednio.

## § 6

1. Najemca zobowiązuje się przeprowadzać na własny koszt bieżące konserwacje Lokalu oraz drobne naprawy w Lokalu.

2. Wynajmujący może, na swój koszt, przeprowadzić niezbędne naprawy i zmiany strukturalne w Lokalu bez zgody Najemcy, jeśli mają one na celu uniknięcie powstałych zagrożeń. W takich przypadkach Najemca jest zobowiązany udostępnić Lokal Wynajmującemu. Pozostałe prace w Lokalu, które leżą po stronie Wynajmującego mogą być dokonywane po uprzednim uzgodnieniu z Najemcą.

3. Najemcy nie wolno Lokalu podnajmować bądź oddawać w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

4. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania Lokalu w odpowiednim stanie, stosownie do obowiązujących przepisów. Najemca zobowiązany jest do naprawy tylko tych szkód, za

które jest odpowiedzialny. Naprawa takich szkód powinna nastąpić w ciągu dwóch tygodni, lub jeśli usprawiedliwia to natura szkód w terminie do 60 dni.

5. W przypadku nie wywiązania się Najemcy ze swoich zobowiązań, o których mowa w ust. 1 i ust.4, pomimo otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego w terminie wskazanym w paragrafie poprzednim Wynajmujący ma prawo do zlecenia wykonania niezbędnych robót, których koszt, po cenach przyjętych średnio na rynku, poniesie Najemca.

## § 7

1. Najemca ponosi bezpośrednią odpowiedzialność za stan zabezpieczenia przeciwpożarowego wynajmowanego Lokalu oraz za zapewnienie przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych w tym:

- 1) zapewnienie wyposażenia pomieszczeń Lokalu w sprzęt pożarniczy, ratowniczy i środki gaśnicze, zgodnie z wymaganiami, oraz utrzymywanie tego sprzętu w pełnej sprawności technicznej;
- 2) zapewnienie osobom przebywającym, w Lokalu bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji na wypadek pożaru lub innego miejscowego zagrożenia;
- 3) ustalenie sposobów postępowania na wypadek pożaru lub innego miejscowego zagrożenia.

2. Najemca zobowiązany jest zapoznać wszystkich pracowników z przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, instrukcją bezpieczeństwa pożarowego, rozmieszczeniem podręcznego sprzętu gaśniczego, urządzeń przeciwpożarowych i zasadami jego użycia, sygnałami alarmowymi, drogami i środkami do ewakuacji oraz zasadami jej prowadzenia. Zapoznanie, o którym stanowi niniejszy ustęp winno zostać potwierdzone pisemnym oświadczeniem Najemcy i pracownika i udostępnione do wglądu Wynajmującego na każde jego żądanie.

3. Do obowiązków Najemcy należy zobowiązanie swoich pracowników do:

- 1) udziału w instruktażu z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz poddawać się określonym sprawdzianom wiedzy w tym przedmiocie;
- 2) wykonywania pracy w sposób zgodny z przepisami, instrukcjami i zasadami bezpieczeństwa pożarowego oraz przestrzegania wydawanych w tym zakresie zarządzeń i wskazówek przełożonych;
- 3) dbania o należyty stan techniczny powierzonych urządzeń, aparatur, narzędzi i sprzętu oraz do przestrzegania zasad i warunków bezpiecznej ich eksploatacji;
- 4) dbania o ład i porządek w miejscu pracy;
- 5) powiadamiania niezwłocznie przełożonych o zauważonych w miejscu pracy zagrożeniach stanu bezpieczeństwa pożarowego.

4. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie informować Wynajmującego o każdej sytuacji która może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego.

## § 8

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca będzie zalegał z zapłatą należności wynikających z Umowy w wysokości odpowiadającej jednokrotności miesięcznego Czynszu lub będzie dopuszczał się powtarzających się naruszenia innych istotnych postanowień Umowy, po uprzednim

pisemnym wezwaniu Najemcy do odpowiedniego zachowania zgodnego z Umową i wyznaczeniu w tym celu odpowiedniego, co najmniej siedmiodniowego, terminu.

2. Umowa może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca rażąco narusza umowę, w szczególności prowadzi w Lokalu działalność inną niż wskazana w niniejszej umowie bez zgody Wynajmującego, uniemożliwia prawidłowe korzystanie z Budynku przez innych korzystających po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do odpowiedniego zachowania zgodnego z Umową i wyznaczeniu w tym celu odpowiedniego, co najmniej siedmiodniowego, terminu.

3. Najemca zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia Umowy przed terminem jej wygaśnięcia, jeżeli nie będzie mógł korzystać z Lokalu, w sposób zgodny z niniejszą umową, z przyczyn zawinionych przez Wynajmującego.

## § 9

1. W dniu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy Najmu, Najemca jest zobowiązany wydać niezwłocznie Lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym w stosunku do istniejącego w dacie wydania, z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia przy prawidłowej i zgodnej z umową eksploatacji oraz dokonać w nim obciążających go napraw. Najemca jest zobowiązany usunąć wykonane na swój koszt roboty adaptacyjno-aranżacyjne chyba, że Wynajmujący po dokonaniu oceny ich stanu technicznego i estetyki zwolni Najemcę z obowiązku usunięcia tych robót. W przypadku pozostawienia robót Najemcy nie przysługuje zwrot kosztów ich wykonania.

2. W przypadku, gdy Najemca nie usunie po rozwiązaniu Umowy swoich rzeczy z Lokalu Wynajmujący może je usunąć i składować na koszt Najemcy.

3. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w ust.1 będzie on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości dwukrotności czynszu, jaki obowiązywał w ostatnim miesiącu trwania Umowy, za cały okres bezumownego korzystania.

## § 10

1. W okresie trwania niniejszej Umowy Najemca ma prawo umieścić na drzwiach Lokalu informację o siedzibie firmy. Rozmiary, kształt kolorystyka, miejsce i sposób zamontowania informacji winien być uzgodniony z Wynajmującym, który może odmówić zgody tylko w uzasadnionych przypadkach, z tym, że wszelkie informacje winny być co do wielkości, kształtu i kolorystyki spójne z estetyką Budynku.

2. Ponadto Najemca będzie uprawniony do zamieszczenia informacji o swojej siedzibie na tablicy informacyjnej, umieszczonej w recepcji Budynku.

3. Najemca wyraża zgodę, aby Wynajmujący umieszczał informację o Najemcy w swoich materiałach reklamowych, dokumentach sprawozdawczych, w zakresie w jakim jest to konieczne ze względu na charakter działalności prowadzonej przez Wynajmującego.

4. Najemca będzie miał obowiązek udostępniania wszelkich informacji dotyczących jego działalności Wynajmującemu, na potrzeby sprawozdawcze i ewaluacyjne Wynajmującego. Wynika to bezpośrednio z charakteru działalności prowadzonej przez Wynajmującego. Oceniany może być poziom technologiczny, rozwoju, innowacyjności, działalności biznesowej i finansowy Najemcy.

5. Najemca może zastrzec sobie prawo do udzielania informacji poufnych.

#### § 11

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

#### § 12

1. W ciągu 14 (czternastu) dni od daty podpisania niniejszej Umowy Najmu, Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję gwarancyjną w złotych polskich do kwoty ..... złotych (słownie: co stanowi 2 krotność miesięcznego czynszu oraz zaliczki na opłaty eksploatacyjne (w obu przypadkach z uwzględnieniem podatku VAT) na konto w .....
2. Kaucja gwarancyjna będzie oprocentowana na rzecz Najemcy zgodnie z obowiązującą stopą procentową.
3. Wynajmujący może potrącić z kaucji wszelkie roszczenia wynikające z niniejszej umowy, o ile będą wymagalne, w tym odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Najemcy.
4. Za każdym razem, gdy Wynajmujący skorzysta ze środków zdeponowanych jako kaucja, Najemca w ciągu 14 (czternastu) dni od otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego przywróci kaucję do poprzedniej wysokości pod rygorem wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
5. Najpóźniej do końca marca każdego roku obowiązywania Umowy Najmu kwota kaucji będzie zwiększana przez Najemcę i będzie ona odzwierciedlać indeksację czynszu i opłat eksploatacyjnych. W przypadku nieuzupełnienia w powyższym terminie kaucji tak, aby odzwierciedlała ona indeksację Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
6. Po zakończeniu Okresu Najmu oraz zapłaceniu wszystkich kwot należnych Wynajmującemu z tytułu niniejszej Umowy Najmu, niezwłocznie, ale nie wcześniej niż 30 (trzydzieści) dni od zwrotu Lokalu zgodnie z § 9, Wynajmujący zwróci kaucję. Kaucja będzie powiększona o ewentualne narosłe odsetki od tej kwoty, a pomniejszona o kwoty należne ze strony Najemcy

#### § 13

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron, a jej integralną część stanowią załączniki:



Załączniki:

Załącznik nr 1 – Rysunek Techniczny Lokalu

Załącznik nr 2 – Regulamin pomocy publicznej

Załącznik nr 3 – Protokół przekazania lokalu

Załącznik nr 4 – Lista Usług, za które pobierana jest opłata eksploatacyjna

Załącznik nr 5 – Zasady rozliczania kosztów energii elektrycznej i ciepłej, zużycia wody i ścieków w budynku

Załącznik nr 6 – Rzut parkingu

Załącznik nr 7 – Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**