**Umowa najmu lokalu użytkowego**

**dla Lokatora Parku Technologicznego**

zawarta w Krakowie w dniu ……….. . roku, zwana w dalszej treści „umową”, pomiędzy:

**Krakowskim Parkiem Technologiczny sp. z o.o.** z siedzibą przy ul. Podole 60, 30-394 Kraków, o kapitale zakładowym w wysokości 17.567.000,00 złotych, NIP: 675-11-57-834, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie pod numerem KRS: 0000058058, kapitał zakładowy: 17.567.000,00 zł zwaną dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowaną przez:

……………………….. – ………………………..

……………………….. – ………………………..

a

**(pełna nazwa przedsiębiorstwa)**, z siedzibą w (pełny adres), wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: …………….., o numerze identyfikacji podatkowej NIP: …………………………., zwaną dalej **„Najemcą”**, reprezentowaną przez:

………(imię, nazwisko i funkcja osoby upoważnionej do reprezentacji)……………….

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym o nazwie „KPT Podole”, zwanym w dalszej treści umowy „Budynkiem”, położonej w Krakowie przy ulicy Podole 60.

§ 2

1. Z dniem …………......... roku, Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy nr …………. o powierzchni użytkowej …………… m² netto (zwana dalej „powierzchnią użytkową netto”) wraz z doliczoną na podstawie współczynnika powierzchni wspólnych, o którym mowa w ust. 2, powierzchnią wynoszącą ……………. m², co łącznie stanowi powierzchnię ………….. m² (zwana dalej „powierzchnią użytkową 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 CEIDG/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 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 zapoznał się i podporządkuje się Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, regulującej zasady bezpieczeństwa pożarowego w Budynku oraz zapoznał się i podporządkuje się Regulaminowi Budynku, który reguluje 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 po uprzednim powiadomieniu Najemcy i uzgodnieniu terminu z Najemcą, w przypadkach, gdy dostęp taki będzie wymagany w celu dokonania czynności niezbędnych dla utrzymania Budynku lub Lokalu. 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 z tym zastrzeżeniem, że Wynajmujący ma prawo dokonać wyłącznie takich zmian jakie będą niezbędne w celu przywrócenia prawidłowego funkcjonowania urządzeń i instalacji.Po ustąpieniu takiej sytuacji, Wynajmujący doprowadzi Lokal i jego wyposażenie do poprzedniego stanu lub stanu zgodnego z umową na własny koszt, o ile wystąpienie takiej sytuacji nie było spowodowane przyczynami, za które odpowiedzialność ponosi Najemca.
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 2 do niniejszej umowy.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje począwszy od dnia …………. roku do dnia ………… roku.
2. Umowa może zostać rozwiązana za zgodnym porozumieniem stron.

§ 4

1. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty, co miesiąc, Wynajmującemu czynszu najmu, zwanego w dalszej treści umowy „Czynszem”, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej brutto oraz stawki czynszowej wynoszącej: 47,00 złotych (słownie: czterdzieści siedem złotych) netto za jeden metr kwadratowy, co daje łączną kwotę czynszu netto w wysokości: ……….. złotych (słownie: ………. Do kwoty czynszu netto zostanie doliczony podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki.
2. Najemca będzie zobowiązany do zapłaty, co miesiąc, Wynajmującemu opłaty z tytułu korzystania z miejsc parkingowych w wysokości stanowiącej iloczyn … miejsc parkingowych oraz stawki z tytułu korzystania z miejsca parkingowego w wysokości 140,00 złotych/miejsce (słownie: sto czterdzieści złotych 00/100) netto co daje łączną kwotę czynszu netto w wysokości: ……….. złotych (słownie: ………). Do kwoty opłaty z tytułu korzystania z miejsc parkingowych netto zostanie doliczony podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki.

§ 5

1. Najemca jest zobowiązany uiszczać, co miesiąc, ryczałtową opłatę eksploatacyjną na pokrycie wspólnych kosztów utrzymania Budynku (zwaną dalej „opłatą eksploatacyjną”) w wysokości stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej brutto oraz stawki opłaty eksploatacyjnej wynoszącej 17,50 złotych (słownie: siedemnaście złotych 50/100) netto za jeden metr kwadratowy, co daje łączną kwotę opłaty eksploatacyjnej netto w wysokości: ……….. złotych (słownie: ………). Do kwoty opłaty z tytułu opłaty eksploatacyjnej zostanie doliczony podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki.
2. Opłata eksploatacyjna ma charakter ryczałtowy co oznacza, że jest ona niezależna od faktycznie poniesionych kosztów utrzymania Budynku przez Wynajmującego i nie będzie ona rozliczana przez Wynajmującego na koniec danego roku lub na koniec obowiązywania umowy najmu.
3. Stawka opłaty eksploatacyjnej będzie corocznie po zakończeniu roku kalendarzowego, począwszy od dnia 1 stycznia 2020 roku, waloryzowana o wskaźnik obliczony według poniższego wzoru (zwany dalej wskaźnikiem waloryzacji);

wskaźnik waloryzacji= ((roczny wskaźnik cen towarów i usług w roku poprzednim publikowany przez Główny Urząd Statystyczny x 0,5)+ (roczny wskaźnik w obszarze działalności w zakresie architektury i inżynierii, badania i analizy techniczne w roku poprzednim publikowany przez Główny Urząd Statystyczny  x 0,1)+(roczny wskaźnik w obszarze działalności  - pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna w roku poprzednim publikowany przez Główny Urząd Statystyczny x 0,1)+(roczny wskaźnik w obszarze działalność detektywistycznej i ochroniarskiej w roku poprzednim publikowany przez Główny Urząd Statystyczny x 0,1)+(roczny wskaźnik w obszarze działalności – sprzątanie obiektów w roku poprzednim publikowany przez Główny Urząd Statystyczny x 0,1)+(roczny wskaźnik przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia realnego brutto w gospodarce narodowej w roku poprzednim publikowany przez Główny Urząd Statystyczny x 0,1))

1. Wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej nie będzie ulegała zmianie w okresie danego roku kalendarzowego, jeżeli w poprzednim roku kalendarzowym wartość wskaźnika waloryzacji była mniejsza niż zero.
2. W przypadku opublikowania, którejkolwiek zmiennej potrzebnej do obliczenia wskaźnika waloryzacji w terminie późniejszym niż termin zapłaty opłaty eksploatacyjnej za miesiąc, w którym ryczałtowa opłata eksploatacyjna powinna być zwaloryzowana, Najemca dokona wyrównania ryczałtowej opłaty eksploatacyjnej na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT – korekta w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania.

§ 6

Zapłata Czynszu, opłaty z tytułu korzystania z miejsc parkingowych, opłaty eksploatacyjnej następować będzie z góry w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Najemcę faktury za dany miesiąc kalendarzowy wystawionej przez Wynajmującego, przelewem na rachunek Wynajmującego.

§ 7

1. Najemca będzie zobowiązany do zapłaty, co miesiąc, kosztów energii elektrycznej, dostawy gazu dla potrzeb ogrzewania i chłodzenia oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków za poprzedni miesiąc kalendarzowy na podstawie rozliczenia ustalonego według następujących zasad:
2. energia elektryczna:
3. pomiar zużycia energii elektrycznej dla całego budynku KPT Podole wraz z oświetleniem zewnętrznym dokonywany jest przez urządzenia pomiarowe znajdujące się w pomieszczeniu stacji transformatorowej, pomiar liczników jest dokonywany w ostatnim dniu każdego miesiąca kalendarzowego,
4. na pokrycie kosztów energii elektrycznej dla potrzeb lokalu Najemcy (oświetlenie, zużycie energii elektrycznej przez sprzęt komputerowy, urządzenia oraz wyposażenie najemcy bez klimatyzacji i wentylacji) Najemca jest zobowiązany do zapłaty ryczałtowej opłaty za energię elektrycznej w kwocie stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej netto oraz stawki w wysokości 2,50 złotych (słownie: dwa złote 50/100) za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej netto, do kwoty opłaty z tytułu opłaty eksploatacyjnej zostanie doliczony podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki, zapłata ryczałtowej opłaty za energię elektryczną następować z dołu w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Najemcę faktury za poprzedni miesiąc kalendarzowy wystawionej przez Wynajmującego przelewem na rachunek Wynajmującego,
5. na pokrycie kosztów energii elektrycznej w pomieszczeniach ogólnodostępnych oraz dla potrzeb klimatyzacji i wentylacji Najemca jest zobowiązany do zapłaty z dołu kwoty obliczonej na podstawie sumy kosztów sprzedaży i dystrybucji energii elektrycznej przypadającej do rozliczenia na najemców powierzchni biurowych w budynku KPT Podole oraz proporcji powierzchni użytkowej netto do całkowitej powierzchni objętej rozliczeniem, Wynajmujący, po otrzymaniu faktur za sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej oraz dokonaniu obliczenia kosztów energii elektrycznej w pomieszczeniach ogólnodostępnych oraz dla potrzeb klimatyzacji i wentylacji przypadających do pokrycia przez Najemcę wystawi Najemcy fakturę, a Najemca jest zobowiązany do zapłaty faktury w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania, przelewem na rachunek Wynajmującego;
6. dostawa gazu dla potrzeb ogrzewania oraz chłodzenia:
7. pomiar zużycia gazu jest dokonywany na podstawie urządzeń zamontowanych w pomieszczeniu węzła cieplnego, pomiar jest dokonywany w ostatnim dniu miesiąca kalendarzowego
8. na pokrycie kosztów Najemca jest zobowiązany do zapłaty z dołu kwoty obliczonej na podstawie sumy kosztów sprzedaży i dystrybucji gazu przypadającej do rozliczenia na najemców powierzchni biurowych w budynku KPT Podole oraz proporcji powierzchni użytkowej netto do całkowitej powierzchni objętej rozliczeniem, Wynajmujący, po otrzymaniu faktur za sprzedaż i dystrybucję gazy oraz dokonaniu obliczenia kosztów sprzedaży i dystrybucji gazu przypadających do pokrycia przez Najemcę do pokrycia przez Najemcę, wystawi Najemcy fakturę, a Najemca jest zobowiązany do zapłaty faktury w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania, przelewem na rachunek Wynajmującego;
9. dostawa wody i odprowadzanie ścieków:
10. pomiar zużycia jest dokonywany na podstawie licznika zamontowanego na przyłączu wody do budynku, pomiar jest dokonywany w ostatnim dniu miesiąca kalendarzowego,
11. na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, Najemca jest zobowiązany do zapłaty z dołu kwoty obliczonej na podstawie sumy kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przypadających do rozliczenia na najemców powierzchni biurowych w budynku KPT Podole oraz proporcji powierzchni użytkowej netto do całkowitej powierzchni objętej rozliczeniem, Wynajmujący, po dokonaniu obliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przypadających do pokrycia przez Najemcę do pokrycia przez Najemcę, wystawi Najemcy fakturę, a Najemca jest zobowiązany do zapłaty faktury w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania, przelewem na rachunek Wynajmującego;
12. Najemca własnym staraniem podpisze odrębną umowę z Wynajmującym lub wybranym przez siebie podmiotem na dostawę usług telekomunikacyjnych (telefon), z tym, że sposób podłączenia zostanie uzgodniony z Wynajmującym.
13. 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

1. W razie opóźnienia w zapłacie Czynszu, opłaty z tytułu opłaty korzystania z miejsc parkingowych, opłaty eksploatacyjnej lub innych należności wynikających z niniejszej Umowy Wynajmujący ma prawo do naliczenia Najemcy odsetek ustawowych na każdy dzień opóźnienia.
2. Zmiana stawki podatku VAT następuje z mocy prawa i nie wymaga zmiany Umowy.

§ 9

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.

§ 10

1. Wynajmujący ponosi bezpośrednią odpowiedzialność za stan zabezpieczenia przeciwpożarowego wynajmowanego Lokalu oraz za zapewnienie przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych, z tym zastrzeżeniem że do obowiązków Najemcy należy:
2. zapewnienie wyposażenia pomieszczeń Lokalu w sprzęt pożarniczy, ratowniczy
i środki gaśnicze, zgodnie z wymaganiami, oraz utrzymywanie tego sprzętu w pełnej sprawności technicznej;
3. zapewnienie osobom przebywającym, w Lokalu bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji na wypadek pożaru lub innego miejscowego zagrożenia;
4. ustalenie sposobów postępowania na wypadek pożaru lub innego miejscowego zagrożenia.
5. 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.
6. Do obowiązków Najemcy należy zobowiązanie swoich pracowników do:
7. udziału w instruktażu z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz poddania się określonym sprawdzianom wiedzy w tym przedmiocie;
8. wykonywania pracy w sposób zgodny z przepisami, instrukcjami i zasadami bezpieczeństwa pożarowego oraz przestrzegania wydawanych w tym zakresie zarządzeń i wskazówek przełożonych;
9. dbania o należyty stan techniczny powierzonych urządzeń, aparatur, narzędzi i sprzętu oraz do przestrzegania zasad i warunków bezpiecznej ich eksploatacji;
10. dbania o ład i porządek w miejscu pracy;
11. powiadamiania niezwłocznie przełożonych o zauważonych w miejscu pracy zagrożeniach stanu bezpieczeństwa pożarowego.
12. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie informować Wynajmującego o każdej sytuacji, która może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego.

§ 11

* 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. 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 § 9 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.
	5. Najemca zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia Umowy przed terminem jej wygaśnięcia, jeżeli nie będzie mógł korzystać z Lokalu przez okres dłuższy niż kolejne 14 dni, w sposób zgodny z niniejszą umową, z przyczyn zawinionych przez Wynajmującego.

§ 12

* 1. W dniu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy Najmu, Najemca jest zobowiązany wydać niezwłocznie Lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym 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 miesięcznego czynszu, jaki obowiązywał w ostatnim miesiącu trwania Umowy, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z Lokalu.

§ 13

* 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. 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.
	3. 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.
	4. Najemca może zastrzec sobie prawo do nieudzielania informacji poufnych lub odmówić podania również innych informacji, jeżeli zdaniem Najemcy będzie to mogło mieć niekorzystny wpływ na jego działalność. Wynajmujący zobowiązuje się przekazywać ujawnione informacje osobom trzecim wyłącznie w zagregowanej i zanonimizowanej formie.
	5. Wynajmujący jako Instytucja Otoczenia Biznesu wykonująca zadania realizowane w interesie publicznym, będzie w ramach tej umowy proponował Najemcy inne narzędzia wsparcia na rzecz rozwoju przedsiębiorczości.  Wynajmujący będzie uprawniony do przesyłania informacji dotyczących konferencji, szkoleń oraz innych wydarzeń, których jest organizatorem, podmiotem wspierającym lub też w którym zaangażowani są pracownicy Wynajmującego lub mienie Wynajmującego, a Najemca wyraża zgodę.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego. W przypadku spraw spornych strony poddają się rozstrzygnięciu sądu powszechnego wg właściwości położenia nieruchomości. – ul Podole 60 w Krakowie.

§ 15

1. W ciągu 14 (czternastu) dni od daty podpisania niniejszej Umowy Najmu, Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucje gwarancyjną w złotych polskich w kwocie ……. zł złotych (słownie: …….. złote …./100) co stanowi dwukrotność miesięcznego Czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej (w obu przypadkach z uwzględnieniem podatku VAT) na konto w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział Regionalny w Krakowie; nr konta: 34 1930 1767 2600 0616 0537 0011.
2. Kaucja gwarancyjna będzie oprocentowana na rzecz Najemcy zgodnie z obowiązującą stopą procentową w Banku Gospodarstwa Krajowego dla lokaty 6-miesięcznej.
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. 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

§ 16

1. Z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej lub formy dokumentowej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Rozwiązanie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. 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 – Rzut parkingu

Załącznik nr 3 - Oświadczenie dot. Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego obowiązującej w budynku Małopolski Park Technologii Informacyjnych oraz Regulaminu Budynku Małopolski Park Technologii Informacyjnych

**WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA:**