

UMOWA PODNAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu _____ roku w Kędzierzynie – Koźlu, pomiędzy:

Kędzierzyńsko-Kozielskim Parkiem Przemysłowym Sp. z o.o. z siedzibą w Kędzierzynie-Koźlu (adres: ul. Wojska Polskiego 16F, 47-220, Kędzierzyn-Koźle) wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000004619, wysokość kapitału zakładowego: 13 549 500,00 zł, NIP: 7491899171, Regon: 532181337, reprezentowanym przez uprawnioną do jednoosobowej reprezentacji:

Alicję Górską - Prezesa Zarządu,

zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

reprezentowaną przez uprawnioną do reprezentacji:

_____ - właściciela

zwanym dalej „**Podnajemcą**”

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”

§1 DEFINICJE

Ileokroć w Umowie jest mowa o:

- 1) **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 588/352, dla której Sąd Rejonowy w Kędzierzynie – Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW OP1K/00049557/5, zabudowaną budynkiem biurowym, wraz z infrastrukturą zewnętrzną, położonym w Kędzierzynie – Koźlu przy ul. Szkolnej 17 (47 – 225 Kędzierzyn Koźle).
- 2) **Budynku** – należy przez to rozumieć budynek biurowy zlokalizowany na terenie Nieruchomości.
- 3) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal biurowy:
 - nr ____ położony w Budynku na piętrze _____, którego powierzchnia wynosi _____ m².

- 4) **Częściach wspólnych Nieruchomości** – należy przez to rozumieć powierzchnię komunikacyjną Budynku i Nieruchomości oraz pomieszczenia w Budynku służące do współkorzystania przez Użytkowników.
- 5) **Opłatach eksploatacyjnych** – należy przez to rozumieć przypadające na Podnajemcę należności z tytułu eksploatacji Nieruchomości oraz związane z utrzymaniem Nieruchomości w należyтым stanie technicznym, bezpieczeństwie, porządku i czystości oraz podatki i opłaty związane bezpośrednio z Nieruchomością. Wskazane opłaty obejmują: opłaty za energię ciepłą, energię elektryczną, dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, sprząatanie w Częściach wspólnych Nieruchomości, zagospodarowanie odpadów komunalnych, ochronę i monitoring Nieruchomości, obsługę techniczną Budynku, dostęp do Internetu oraz linii telefonicznej (bez opłat za korzystanie), koszty zarządzania, równowartości podatku od nieruchomości.
- 6) **Opłatach dodatkowych IP** - należy przez to rozumieć Opłaty związane z korzystaniem przez Podnajemcę z płatnych usług Inkubatora.
- 7) **OWN** - należy przez to rozumieć Ogólne Warunki Podnajmu Lokali Użytkowych stanowiące załącznik do niniejszej Umowy (załącznik nr 1).
- 8) **Regulamin** – należy przez to rozumieć Regulamin Inkubatora Przedsiębiorczości stanowiący załącznik do niniejszej Umowy (załącznik nr 2).
- 9) **Cennik** – należy przez to rozumieć Cennik Inkubatora Przedsiębiorczości stanowiący załącznik do niniejszej Umowy (załącznik nr 3).

§2

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący oświadcza, że w stosunku do Nieruchomości przysługuje mu tytuł prawny oraz zapewnia, że brak jest jakichkolwiek przeszkód prawnych lub faktycznych, które uniemożliwiłyby zawarcie przez Podnajmującego niniejszej Umowy.
2. Podnajemca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem Podnajmu, jego położeniem, stanem technicznym, wyposażeniem oraz, że spełnia on jego oczekiwania, w tym z punktu widzenia prowadzenia działalności zgodnie z postanowieniami ust. 3 niniejszego paragrafu.
3. Podnajemca oświadcza, że Przedmiot Podnajmu będzie wykorzystywał na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie zgodnym z wpisem w CEiDG/KRS.

§3

PRZEDMIOT PODNAJMU, WYDANIE LOKALU

1. Przedmiotem Podnajmu jest Lokal wraz z możliwością korzystania z pomieszczenia socjalnego, toalety oraz innych wybranych Części wspólnych Nieruchomości.
2. Wynajmujący oddaje Podnajemcy Przedmiot Podnajmu do odpłatnego korzystania na warunkach określonych w Umowie, a Podnajemca Przedmiot Podnajmu do odpłatnego korzystania przyjmuje na warunkach określonych w Umowie.
3. Wydanie Lokalu Podnajemcy zostaje potwierdzone przez Strony stosownym protokołem, sporządzonym w dwóch egzemplarzach. Lokal został wydany w dniu _____ r.

§4

OKRES PODNAJMU I ZWROT LOKALU

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Umowa zawarta zostaje na czas określony od dnia _____ r. do dnia _____ r.
3. W okresie podnajmu Umowa może zostać wypowiedziana z przyczyn wskazanych w §7 OWN, §11 Regulaminu oraz rozwiązana za porozumieniem Stron.

§5

CZYN SZ PODNAJMU I OPŁATY

1. Podnajemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu najmu.
2. Miesięczny czynsz najmu wynosi: _____ zł netto za każdy metr kwadratowy powierzchni lokalu:
 - nr _____ – _____ zł netto (słownie: _____ zł 00/100) plus 23% VAT tj. _____ zł (słownie: _____ zł 00/100)
3. W przypadku korzystania przez Podnajemcę w danym miesiącu z płatnych usług Inkubatora, określonych w Cenniku, o którym mowa w ust. 4 poniżej, opłata za te usługi będzie doliczona do faktury.
4. Cennik usług Inkubatora stanowi załącznik nr 3 do Umowy Inkubatora. Do cen będą doliczane właściwe stawki podatku VAT.
5. Czynsz podnajmu płatny będzie na rachunek Wynajmującego o nr 50 1540 1229 2046 4690 6595 0001 prowadzony w banku BOŚ. Czynsz płatny będzie w terminie wskazanym na fakturze.
6. Za dzień zapłaty Strony przyjmują dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą przelewu.
7. Czynsz podnajmu zawiera w sobie Opłaty eksploatacyjne zgodnie z zasadami określonymi w OWN.

§6

KORZYSTANIE Z LOKALU PRZEZ OSOBY TRZECIE

1. Podnajemca nie może bez zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności oddać Lokal lub jego części do używania przez inną osobę lub podmiot na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.
2. Przysługujące Podnajemcy prawo podnajmu nie może być przedmiotem wkładu do spółki, zamiany ani też w inny sposób obciążone, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§7

WARUNKI SZCZEGÓLNE ROZWIĄZANIA UMOWY W OKRESIE PODNAJMU

1. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym w przypadkach szczegółowo określonych w § 7 OWN oraz w § 11 Regulaminu.
2. Umowa może być w każdym czasie rozwiązana za zgodnym porozumieniem Stron.

§8

POWIADOMIENIA

1. Wszelkie powiadomienia związane z wykonywaniem niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Doręczenia będą dokonywane za pomocą poczty, kuriera lub doręczenia bezpośredniego za pokwitowaniem odbioru. Doręczenia będą następowały na adres wskazany w komparycji Umowy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Każda ze Stron zobowiązana jest do powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń pod rygorem uznania korespondencji kierowanej pod ostatnio podany adres za skutecznie doręczoną z dniem pierwszego awiza lub pierwszej próby doręczenia bezpośredniego. Zawiadomienie powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności i nie wymaga zmiany niniejszej Umowy

§9

POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz OWN i Regulaminu.
2. Podnajemca oświadcza, że zapoznał się z treścią OWN, Regulaminu przekazanych przez Wynajmującego i w pełni je akceptuje.
3. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
4. Z zastrzeżeniem wyjątków wyraźnie przewidzianych w Umowie oraz w OWN i Regulaminie, wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.
5. Sądem właściwym dla rozstrzygania sporów wynikłych na tle niniejszej Umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
6. Wynajmujący może bez zgody Podnajemcy dokonać przelewu praw i obowiązków wynikających z Umowy na rzecz osób trzecich.
7. Podnajemca nie może dokonać przelewu praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
8. Postanowienia §3 ust. 2, ust. 3 i ust. 5 OWN oraz §6 Umowy zachowują moc pomimo rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
9. Niniejsza Umowa sporządzona została w języku polskim, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

PODNAJEMCA

Załączniki:

- 1) *Ogólne warunki najmu lokali użytkowych.*
- 2) *Regulamin Inkubatora Przedsiębiorczości*
- 3) *Cennik*