

OGÓLNE WARUNKI PODNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

§1 [DEFINICJE]

Ilekroć w Ogólnych Warunkach Podnajmu Lokali Użytkowych jest mowa o:

- 1) **OWN** - należy przez to rozumieć niniejsze Ogólne Warunki Podnajmu Lokali Użytkowych.
- 2) **Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Kędzierzyńsko – Kozielski Park Przemysłowy Sp. z o.o. z siedzibą w Kędzierzynie – Koźlu.
- 3) **Podnajemcy** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, z którą Wynajmujący zawarł Umowę Podnajmu Lokalu Użytkowego.
- 4) **Umowie** - należy przez to rozumieć Umowę Podnajmu Lokalu Użytkowego zawartą pomiędzy Wynajmującym i Podnajemcą do której niniejsze OWN stanowią załącznik nr 1.
- 5) **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).
- 6) **Budynku** – należy przez to rozumieć budynek biurowy zlokalizowany na terenie Nieruchomości.
- 7) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal biurowy stanowiący przedmiot Umowy.
- 8) **Częściach wspólnych Nieruchomości** – należy przez to rozumieć powierzchnię komunikacyjną Budynku i Nieruchomości oraz pomieszczenia w Budynku służące do współkorzystania przez użytkowników.
- 9) **Opłatach eksploatacyjnych** – należy przez to rozumieć przypadające na Podnajemcę należności z tytułu eksploatacji i dostawy mediów do 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, sprzątanie 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, równowartość podatku od nieruchomości.
- 10) **Regulaminie** – należy przez to rozumieć Regulamin Kędzierzyńsko – Kozielskiego Inkubatora Przedsiębiorczości.

§2 [POSTANOWIENIA OGÓLNE]

1. Niniejsze OWN regulują zasady wykonywania Umowy, w tym zasady korzystania z lokali Wynajmującego.
2. Szczegółowe warunki podnajmu są uzgadniane każdorazowo przez Wynajmującego oraz Podnajemcę w Umowie.
3. Niniejsze OWN, Umowa, do której stanowią one załącznik, jak również Regulamin, obejmują pełny zakres wzajemnych praw i zobowiązań w zakresie podnajmu Lokalu, świadczonego przez Wynajmującego na rzecz Podnajemcy. Niniejsze OWN stanowią integralną część Umowy, do której są załączone, i wspólnie stanowią Umowę zawartą pomiędzy Wynajmującym i Podnajemcą, uzupełnianą ponadto zapisami Regulaminu. W razie rozbieżności treści, pierwszeństwo będą miały postanowienia w następującej kolejności:
 - a) Umowy
 - b) OWN
 - c) Regulaminu.

§3 [OKRES NAJMU I ZWROT LOKALU]

1. W ostatnim dniu Okresu najmu Podnajemca zobowiązany jest zwrócić Lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie z zastrzeżeniem postanowień ust. 4. Zwrot Lokalu zostanie potwierdzony protokołem. Na pisemny wniosek Podnajemcy Strony mogą ustalić inny termin zwrotu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku niedokonania zwrotu Lokalu w terminie wskazanym w ust. 1 Wynajmujący uprawniony będzie do komisijnego wejścia do Lokalu oraz jednostronnego sporządzenia protokołu, a nadto do usunięcia z Lokalu rzeczy i złożenia ich do przechowania na koszt i ryzyko Podnajemcy. W tym zakresie postanowienia niniejszego ustępu stanowią pełnomocnictwo dla Wynajmującego. Podnajemca zrzeka się prawa odwołania tego pełnomocnictwa.
3. Z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu po zakończeniu Okresu najmu Podnajemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 1-krotności miesięcznego czynszu (w wysokości jak za ostatni miesiąc Okresu najmu) za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Lokalu oraz ewentualne opłaty dodatkowe (jeśli dotyczy). Za każdy okres bezumownego korzystania z lokalu będą na Podnajemcę wystawiane faktury VAT oraz wszczęta zostanie procedura nakazująca opuszczenie i opróżnienie lokalu. W przypadku braku regulowania płatności sprawa zostanie skierowana na drogę sądową.
4. Podnajemca może przywracając stan poprzedni istniejący na dzień wydania Lokalu zabrać przedmioty, które połączył z Lokalem, chociażby stały się jego częścią składową. Za zgodą Wynajmującego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Podnajemca może je pozostawić. Podnajemca zrzeka się prawa żądania rozliczenia nakładów poniesionych na Lokal.

5. W przypadku gdy Podnajemca nie przywrócił Lokalu do stanu pierwotnego pomimo, iż Wynajmujący nie wyraził zgody na pozostawienie dokonanego zainwestowania, Wynajmujący jest uprawniony do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego. Podnajemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione w tym zakresie koszty w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.
6. Używanie Lokalu przez Podnajemcę po wygaśnięciu Umowy z jakiegokolwiek powodu bez wyrażonej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności nie powoduje w żadnym wypadku kontynuacji/przedłużenia Umowy na czas nieoznaczony.

§4 [CZYN SZ PODNAJMU I OPŁATY]

1. Czynsz najmu płatny będzie miesięcznie, z góry do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego. Faktury będą dostarczane Podnajemcy w formie papierowej lub za zgodą podnajemcy wyrażoną na piśmie w formie elektronicznej. Strony ustalają, że miesiącem rozliczeniowym będzie miesiąc wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.
2. Czynsz podnajmu za okres niepełnego miesiąca zostanie obliczony proporcjonalnie.
3. Czynsz najmu nie ulega zmniejszeniu z tytułu przerw w działaniu systemów wentylacji i klimatyzacji, wind, dostawach mediów, kradzieży, zniszczenia, które mogą mieć miejsce w Lokalu lub w Częściach wspólnych Nieruchomości.
4. Czynsz podnajmu nie obejmuje opłat za dodatkowe usługi np. teleinformatyczne świadczone przez Wynajmującego na rzecz Podnajemcy na podstawie odrębnych umów.
5. Czynsz podnajmu podlega raz w roku waloryzacji zgodnie z średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, gdzie pierwsza waloryzacja nastąpi dnia 10 lutego roku kalendarzowego następującego po roku, w którym Umowa została zawarta, a kolejne następować będą w rocznicę tej daty.
6. Zmiana stawki czynszu w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 5, nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu, a tym samym zgody Podnajemcy. Zmiana stawki czynszu, o której mowa w ust. 5, następuje w drodze pisemnego zawiadomienia dokonanego przez Wynajmującego.
7. Czynsz najmu został przez Wynajmującego skalkulowany w ten sposób, że zawiera w sobie Opłaty eksploatacyjne, z zastrzeżeniem ust. 8 poniżej.
8. W wypadku zwiększenia któregośkolwiek z świadczeń wchodzących w skład Opłat eksploatacyjnych przez dostawców konkretnej usługi bądź konkretnego z mediów o więcej niż 10 % względem ich wysokości z dnia zawarcia Umowy, odpowiedniemu podwyższeniu podlegał będzie czynsz podnajmu. Zmiana czynszu podnajmu nastąpi począwszy od pierwszego dnia miesiąca, w którym zwiększono świadczenie.
9. Zmiana stawki czynszu, o której mowa w ust. 8 powyżej, nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga formy pisemnego aneksu, a tym samym zgody

Podnajemcy. O zmianie stawki czynszu o której mowa w ust. 7, Podnajemca będzie zawiadamiany przez Wynajmującego drogą pisemną.

§5 [DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I UPRAWNIENIA STRON]

1. Wynajmującemu służy prawo kontroli Lokalu i jest uprawniony do wejścia do Lokalu w obecności Podnajemcy.
2. W nagłych wypadkach zagrożenia bezpieczeństwa Lokalu, Budynku czy Nieruchomości Wynajmujący jest uprawniony do wejścia do Lokalu także pod nieobecność Podnajemcy, zawiadamiając o tym niezwłocznie Podnajemcę. W takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest do zabezpieczenia Lokalu przed dostępem osób trzecich do czasu przybycia Podnajemcy.
3. Podnajemca jest uprawniony do wykorzystywania Lokalu wyłącznie na cele i w sposób wskazane w §2 ust. 3 Umowy. Ewentualna zmiana celu i/lub sposobu korzystania z Lokalu stanowi zmianę Umowy i wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
4. Podnajemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności wskazanej w §2 ust. 3 Umowy w sposób nieuciążliwy dla innych najemców lub użytkowników pomieszczeń w Budynku oraz w sposób zgodny z postanowieniami Umowy. Nie wyłącza to jednak możliwości prowadzenia przez Podnajemcę drobnych prac remontowych, uzasadnionych okolicznościami, o ile o zamiarze ich przeprowadzenia Wynajmujący został uprzednio poinformowany na piśmie i wyraził na nie zgodę. Wyżej wymienione prace muszą zostać prowadzone zgodnie z zaakceptowanym przez Wynajmującego harmonogramem prac.
5. Podnajemca zobowiązany jest do stosowania się do obowiązujących przepisów prawnych, a w szczególności przepisów BHP i przepisów przeciwpożarowych oraz sanitarnych.
6. Podnajemca zobowiązany jest do zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi, ustalenia sposobu postępowania na wypadek pożaru, klęski żywiołowej lub innego zagrożenia.
7. Podnajemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o każdej awarii lub zdarzeniu, w wyniku których Lokal doznał szkody lub może zostać narażony na szkodę.
8. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności, Podnajemcy nie wolno dokonywać jakichkolwiek zmian w substancji Lokalu oraz dokonywać w nim ulepszeń (adaptacje, modernizacje). W przypadku wykonywania w/w robót Podnajemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w Lokalu i/lub Budynku przez siebie oraz osoby trzecie działające w jego imieniu lub na jego zlecenie na ogólnych zasadach przewidzianych w Kodeksie cywilnym. Podnajemca wraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na dokonanie zmian w Lokalu zobowiązany jest do złożenia opisu planowanych prac wraz z ich harmonogramem.
9. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności, Podnajemcy nie wolno umieszczać na Nieruchomości lub drzwiach/ścianach Lokalu jakichkolwiek reklam lub urządzeń reklamowych służących prezentowaniu znaku firmowego lub oferty handlowej Podnajemcy.

10. Podnajemca zobowiązany jest informować Wynajmującego o wszelkich przekształceniach jako podmiotu gospodarczego a także danych dotyczących siedziby/miejsca wykonywania działalności gospodarczej, miejsca zamieszkania, reprezentacji.
11. Podnajemca ponosi odpowiedzialność za sprzętanie Lokalu, jak również za należyte jego zamykanie. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie ruchomości i przedmiotów znajdujących się w Lokalu.
12. Podnajemca wyraża zgodę na wykorzystywanie swojej firmy (nazwy, logotypu) oraz informacji o niej do celów marketingowych Wynajmującego.

§6 [UBEZPIECZENIE]

Przez cały okres trwania Umowy Podnajemca jest zobowiązany do posiadania ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej prowadzonej w Lokalu działalności (w zakresie deliktowym jak i kontraktowym) z limitem odpowiedzialności nie mniejszym niż 10.000,00 zł. Podnajemca przedstawi Wynajmującemu kopię stosownej polisy na jego żądanie, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia takiego żądania.

§7 [WARUNKI SZCZEGÓLNE ROZWIĄZANIA UMOWY W OKRESIE PODNAJMU]

Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach gdy:

- 1) Podnajemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący uprzedził Podnajemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu 14 dni do zapłaty zaległego czynszu.
- 2) Podnajemca umożliwił korzystanie z Lokalu przez osoby trzecie bez zgody Wynajmującego wyrażonej zgodnie z warunkami Umowy.
- 3) Podnajemca dokonał wniesienia prawa najmu jako wkładu do spółki, bądź dokonał zamiany lub obciążenia prawa najmu w inny sposób, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
- 4) Podnajemca, pomimo otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego, nie wykonuje zobowiązań wynikających z Umowy i nie zaprzestaje takich naruszeń w terminie dodatkowym wskazanym przez Wynajmującego w wezwaniu do zaniechania naruszeń.
- 5) Podnajemca narusza w istotny sposób spokój i ład lub powoduje uciążliwość dla Wynajmującego lub innych Podnajemców i użytkowników Nieruchomości.
- 6) Zostanie złożony wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego w stosunku do Podnajemcy lub Sąd nie uwzględni wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego ze względu na brak majątku Podnajemcy koniecznego do pokrycia kosztów postępowania upadłościowego.
- 7) Podnajemca złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego.
- 8) Podnajemca postawiony zostanie w stan likwidacji (dobrowolnej lub przymusowej) lub zostanie podjęta uchwała o rozwiązaniu Podnajemcy.
- 9) Podnajemca nie wykona zobowiązań związanych z ubezpieczeniem Lokalu i prowadzonej działalności zgodnie z postanowieniami Umowy.
- 10) Podnajemca pomimo pisemnego upomnienia używa Lokal sprzecznie z postanowieniami niniejszych OWN, Umowy lub Regulaminu, a w szczególności

niezgodnie z przeznaczeniem Lokalu albo, jeżeli pomimo otrzymania pisemnego wezwania zaistnieje niebezpieczeństwo powstania szkody lub zniszczenia Lokalu.

§8 [ZMIANA TYTUŁU PRAWNEGO WYNAJMUJĄCEGO DO NIERUCHOMOŚCI]

W przypadku, gdy Wynajmujący stanie się użytkownikiem wieczystym/właścicielem Nieruchomości oraz Budynku, odtąd użyte w niniejszym Regulaminie następujące pojęcia należy rozumieć:

- a) Podnajemca – jako Najemcę
 - b) Umowę – jako umowę najmu
- bez konieczności zmiany niniejszego Regulaminu ani umowy.

WYNAJMUJĄCY

PODNAJEMCA