

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu.....we Wrocławiu, pomiędzy:

**Uniwersytetem Ekonomicznym we Wrocławiu ul. Komandorska 118/120 53-345 Wrocław,
NIP 896-000-69-97,**

reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej „**Wynajmującym**” lub „inQUBE”

a

.....
zwanym dalej „**Najemcą**”

zwanymi dalej również łącznie „**Stronami**” lub każda z nich „**Stroną**”

o następującej treści:

§1

[Definicje]

Ilekcroć w niniejszej umowie jest mowa o:

- 1) **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć budynek inQUBE Uniwersyteckiego Inkubatora Przedsiębiorczości wraz z parkingiem, infrastrukturą zewnętrzną oraz elementami małej architektury, położony we Wrocławiu przy ul. Wielkiej 67, 53-340 Wrocław, na działce oznaczonej numerem identyfikacyjnym Id. dz.: 026401_1.0022.AR_25.16 dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW WR1K/00048610/7;
- 2) **Budynku** – należy przez to rozumieć budynek inQUBE Uniwersyteckiego Inkubatora Przedsiębiorczości;
- 3) **Przedmiot Najmu** – oznacza pomieszczenie o przeznaczeniu biurowym o powierzchni m², o numerze administracyjnym (wraz z wyposażeniem), zlokalizowane w Budynku, oznaczone kolorem czerwonym na planie Budynku stanowiącym Załącznik nr 2

i szczegółowo opisane (wraz z wyposażeniem) w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy Najmu;

- 4) **Sala Konferencyjna** - oznacza pomieszczenie zlokalizowane w Budynku, oznaczone kolorem zielonym na planie Budynku, w Załączniku nr 2 przeznaczone dla użytkowników (w tym najemców) inQUBE Uniwersyteckiego Inkubatora Przedsiębiorczości;
- 5) **Powierzchnia Wspólna** - oznacza wszystkie powierzchnie, przestrzenie i urządzenia, zewnętrzne i wewnętrzne, w obrębie Budynku, wyznaczone przez Wynajmującego do użytku ogólnego Najemcy lub innych najemców Budynku, w tym między innymi, korytarze ogólne, klatki schodowe, pomieszczenia sanitarne oraz kuchnie.
- 6) **Czynsz Najmu** – czynsz o którym mowa w § 5, ustalany na podstawie Cennika stanowiącego załącznik nr 4 do Umowy Najmu.
- 7) **Regulaminie** – należy przez to rozumieć zbiór zasad i warunków korzystania z Budynku, Nieruchomości i Przedmiotu Najmu, stanowiący Załącznik nr 3.
- 8) **Koordynatorze** – należy przez to rozumieć osobę wyznaczoną przez Wynajmującego do kontaktu z Najemcą w zakresie realizacji niniejszej Umowy Najmu,
- 9) **Umowie Najmu** – należy przez to rozumieć niniejszą umowę.

§2

[Oświadczenia Stron]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Nieruchomości oraz zapewnia, że brak jest jakichkolwiek przeszkód prawnych lub faktycznych, które uniemożliwiałyby zawarcie przez Wynajmującego Umowy Najmu.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem Najmu, jego położeniem, stanem technicznym, wyposażeniem oraz że nie zgłasza on w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, chyba że w protokole zdawczo-odbiorczym wskazano inaczej.
3. Najemca oświadcza, że jest mikroprzedsiębiorstwem, małym przedsiębiorstwem lub średnim przedsiębiorstwem w rozumieniu Załącznika 1 do Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu. (Dz. Urz. UE L187 str. 1),

co dodatkowo potwierdzi poprzez złożenie oświadczenia stanowiącego Załącznik nr 5 do Umowy Najmu.

4. Najemca oświadcza, że prowadzi (formalnie i faktycznie) działalność gospodarczą w branży technologii informacyjnych i komunikacyjnych (ICT), co dodatkowo potwierdzi poprzez złożenie oświadczenia stanowiącego Załącznik nr 5 do Umowy Najmu.
5. Najemca oświadcza, że Przedmiot Najmu będzie wykorzystywał na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej (z branży ICT), na cele biurowe.

§3

[Przedmiot Najmu, wydanie Przedmiotu Najmu]

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje Przedmiot Najmu wraz z wyposażeniem opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym do odpłatnego korzystania na warunkach określonych w Umowie Najmu.
2. Wydanie Przedmiotu Najmu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (którego wzór określa Załącznik nr 1 do Umowy Najmu) w dniu
3. W przypadku gdy Najemca w terminie określonym w ust. 2 nie stawi się celem przyjęcia Przedmiotu Najmu, Przedmiot Najmu będzie uznany za wydany Najemcy bez zastrzeżeń, co zostanie stwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym jednostronnie sporządzonym przez Wynajmującego, a następnie przesłanym Najemcy.
4. Najemca ma prawo do niewyłącznego korzystania z Powierzchni Wspólnych, wespół z pozostałymi najemcami i użytkownikami pozostałych części Budynku.
5. Najemca ma prawo do korzystania z sal konferencyjnych, strefy druku i wspólnej kuchni na zasadach określonych w Cenniku, stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy Najmu.

§4

[Okres najmu i zwrot Przedmiotu Najmu]

1. Umowa Najmu zostaje zawarta na czas określony, od dnia do dnia

2. W okresie, o którym mowa w ust. 1, Umowa Najmu może zostać rozwiązana z przyczyn wskazanych w § 9 Umowy Najmu oraz rozwiązana za porozumieniem Stron.
3. W ostatnim dniu obowiązywania Umowy Najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie będące następstwem normalnej eksploatacji. Zwrot Przedmiotu Najmu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym. Na wniosek pisemny Najemcy, Strony mogą ustalić (w formie pisemnej pod rygorem nieważności) inny termin zwrotu.
4. W przypadku niedokonania zwrotu Przedmiotu Najmu w terminie wskazanym w ust. 3, Wynajmujący uprawniony będzie do komisyjnego otwarcia Przedmiotu Najmu oraz jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, a nadto do usunięcia rzeczy i złożenia ich na przechowanie na koszt i ryzyko Najemcy. W powyższym zakresie postanowienia niniejszego ustępu stanowią pełnomocnictwo dla Wynajmującego. Najemca zrzeka się prawa odwołania pełnomocnictwa.
5. W przypadku bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu po zakończeniu okresu najmu, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 2-krotności miesięcznego Czynszu Najmu (w wysokości jak za ostatni miesiąc okresu najmu) za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu.
6. W przypadku gdy Najemca nie przywróci Przedmiotu Najmu do stanu pierwotnego uwzględniającego normalne zużycie, Wynajmujący jest uprawniony do przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu pierwotnego na koszt Najemcy. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione w tym zakresie koszty w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. Koszty te mogą być także potrącone z kaucji, o której mowa w § 6 Umowy Najmu.
7. Jeżeli Najemca ulepszył Przedmiot Najmu i nie usunął tych ulepszeń przed dniem zwrotu Przedmiotu Najmu, Wynajmujący, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia bez obowiązku zwrotu ich równowartości albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego określonego w protokole zdawczo-odbiorczym. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu Najmu Wynajmujący może przedmiotowe prace wykonać w własnym zakresie, a ich kosztami obciążyć Najemcę, który zobowiązuje się do ich zapłaty na wezwanie Wynajmującego.

§5

[Czynsz najmu]

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu Czynsz Najmu w wysokościzł (słownie: **złotych netto i 00/100 groszy**) miesięcznie.

Czynsz Najmu powiększany jest o należny podatek od towarów i usług, w wysokości określonej na dzień wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT.

2. Czynsz Najmu płatny jest od dnia przekazania Przedmiot Najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, z góry do dnia 15. każdego miesiąca. W przypadku opóźnienia w płatności Czynszu Najmu, Wynajmujący ma prawo żądać zapłaty odsetek maksymalnych za opóźnienie.
3. Jeśli obowiązek uiszczenia Czynszu Najmu rozpoczyna się lub kończy później niż pierwszego dnia danego miesiąca, to Czynsz Najmu należny za ten miesiąc zostanie obliczony proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu, za który Najemca miał obowiązek płacić Czynsz Najmu.
4. Stawka Czynszu Najmu podlegać będzie corocznemu podwyższeniu o kwotę odpowiadającą średniorocznemu wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanemu przez Prezesa GUS za rok poprzedni (o ile wskaźnik ten wykaże wzrost), poczynając od dnia 1 stycznia 20..... r. Strony zgodnie postanawiają, iż ww. zmiana Czynszu Najmu nie stanowi zmiany Umowy Najmu i nie wymaga wypowiedzenia, a jedynie pisemnego powiadomienia o jej wprowadzeniu.
5. Do Czynszu Najmu wliczone są:
 - a) opłaty za wywóz nieczystości z Przedmiotu Najmu i dostarczenie do Przedmiotu Najmu Internetu, a także za dostarczenie do Powierzchni Wspólnej energii elektrycznej, ogrzewania, wody, odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości;
 - b) koszt sprzątnięcia Przedmiotu Najmu jeden dzień w tygodniu (który zostanie ustalony między stronami w formie dokumentowej (np. e-mailowej) oraz koszt codziennego sprzątnięcia Powierzchni Wspólnej,
 - c) usługi, których przedmiot, zakres i zasady udzielania określone są w Załączniku nr 4 do Umowy Najmu.

6. Czynsz Najmu płatny jest na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze. Za datę dokonania płatności uznaje się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
7. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez swojego podpisu i wyraża zgodę na otrzymywanie ich w formie elektronicznej na adres email Najemcy:@.....
Adres e-mail, o którym mowa w zdaniu poprzednim, może zostać zmieniony przez Najemcę poprzez poinformowanie Wynajmującego o tym fakcie w formie dokumentowej (np. e-mailowej).
8. Czynsz Najmu nie ulega zmniejszeniu z tytułu prowadzonych przez Wynajmującego konserwacji, napraw, remontów, modernizacji, rozbudowy, zmiany aranżacji Budynku, Przedmiotu Najmu oraz z tytułu przerw w działaniu systemów wentylacji i innych tego rodzaju systemów i instalacji, wind, dostawach mediów, kradzieży lub zniszczenia, które mogą mieć miejsce w Przedmiocie Najmu lub na Powierzchni Wspólnej czy też Salach Konferencyjnych. Przepisu art. 664 k.c. nie stosuje się. Najemca nie ma także prawa dochodzenia naprawienia szkody powstałej w wyniku zdarzeń, o których mowa w zd. 1 (w tym w szczególności w zakresie utraconych korzyści), chyba, że zdarzenia te mają charakter deliktu i nastąpiły z winy umyślnej Wynajmującego.
9. Oprócz czynszu, Najemca zobowiązany jest do pokrywania opłat za dostarczenie do Przedmiotu Najmu mediów w postaci energii elektrycznej oraz ogrzewania. Najemca będzie uiszczal opłaty, o których mowa w zdaniu pierwszym, do 15-tego dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy wskazany na fakturze (bądź refakturze), na podstawie wyliczeń przedstawionych przez Wynajmującego (wykonanych w oparciu o wskazania podliczników).
10. Zakres usług dodatkowych dla Najemców, nieobjętych Czynszem Najmu, określa Załącznik nr 4.

§ 6

[Kaucja]

1. Jako zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy w zakresie ewentualnych szkód wyrządzonych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu lub jego zaległości z tytułu Czynszu Najmu, pokrycia kosztów, o których mowa w § 4 ust. 6 Umowy

Najmu oraz innych należności wynikających z Umowy Najmu, Najemca wpłaci Wynajmującemu najpóźniej w dniu, o którym mowa w § 3 ust. 2, na rachunek bankowy o numerze **07 1090 2529 0000 0006 3400 0503** kaucję w wysokości 1-krotności miesięcznego Czynszu Najmu brutto. Za dzień zapłaty Strony przyjmują dzień uznania wpłaty na rachunku bankowym Wynajmującego.

2. W przypadku, gdy Czynsz Najmu ulegnie podwyższeniu, Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do wysokości 1-krotności miesięcznego Czynszu Najmu brutto najpóźniej do 15-tego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do podwyższenia Czynszu Najmu.
3. Zwrot kaucji, w wysokości nominalnej, po rozliczeniu roszczeń Wynajmującego nastąpi w terminie do 30 dni od dnia rozwiązania Umowy Najmu i zwrotu Wynajmującemu Przedmiotu Najmu.
4. Z kwoty kaucji Wynajmujący może zaspokajać roszczenia, o których mowa w ust. 1, o czym Najemca zostanie powiadomiony natychmiast po zaistnieniu tego faktu.

§ 7

[Korzystanie z Przedmiotu Najmu przez osoby trzecie]

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, oddać Przedmiotu Najmu lub jego części do używania osobie trzeciej na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, w tym w szczególności podnajmu lub użyczenia.

§ 8

[Naprawa i Utrzymanie Przedmiotu Najmu i Budyńku]

1. Najemca jest zobowiązany do zgłoszenia administracji inQUBE konieczności dokonania drobnych napraw Przedmiotu Najmu, w tym: drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, energii elektrycznej lub ogrzewania. O konieczności wykonania takich napraw Najemca niezwłocznie zawiadomi Wynajmującego, który naprawy te niezwłocznie wykona, a ich koszt zostanie zwrócony przez Najemcę Wynajmującemu w terminie 14 dni

od dnia wezwania najemcy przez Wynajmującego. Najemca nie może wykonać tych napraw samodzielnie.

2. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia konieczności naprawienia szkód w Przedmiocie Najmu, a także w obrębie Budynku i Nieruchomości, które wyrządzi sam albo wyrządzą jego pracownicy, zleceniobiorcy, wykonawcy, podwykonawcy, współpracownicy, klienci, kontrahenci, goście lub inne osoby trzecie, którym zezwolił na wejście do Budynku lub Przedmiotu Najmu. Naprawienie szkód w Przedmiocie Najmu, Budynku i Nieruchomości, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nastąpi poprzez zwrot przez Najemcę Wynajmującemu kosztów, które były niezbędne do usunięcia przez Wynajmującego powstałych szkód. Zapłata kosztów, o której mowa w zdaniu poprzednim nastąpi w terminie 14 dni od dnia wezwania Najemcy przez Wynajmującego. Najemca nie może dokonać naprawienia szkód w sposób inny, niż określony w zd. 2 (np. poprzez samodzielne usunięcie powstałych szkód).
3. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego (poprzez wysłanie wiadomości e-mail na adres Wynajmującego: inqube.reklamacje@ue.wroc.pl) o każdej awarii lub zdarzeniu, w wyniku których Przedmiot Najmu doznał szkody lub może zostać narażony na szkodę.
4. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o konieczności dokonania napraw obciążających Wynajmującego lub usunięcia awarii, którą winien – zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi – usunąć Wynajmujący. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek opóźnienia w zawiadomieniu Wynajmującego.
5. Najemca zgadza się na wykonanie przez Wynajmującego w Budynku prac związanych z jego zabezpieczeniem, konserwacją, przebudową lub remontem a także z położeniem, wymianą lub naprawą jakichkolwiek instalacji bądź urządzeń znajdujących się w Budynku, a przebiegających przez Przedmiot Najmu, pod lub nad nim bez prawa dochodzenia od Wynajmującego odszkodowania lub obniżenia Czynszu Najmu. Za wcześniejszym 3-dniowym uprzedzeniem Najemca zezwoli Wynajmującemu na dostęp do Przedmiotu Najmu w celu dokonania wyżej wskazanych prac lub w innym uzasadnionym celu.

6. Najemca będzie utrzymywał Przedmiot Najmu (wraz z jego wyposażeniem) w stanie czystym i uporządkowanym oraz sprawnym technicznie.

§9

[Rozwiązanie Umowy Najmu]

1. Wynajmujący, poza wypadkami przewidzianymi w przepisach prawa, może wypowiedzieć Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia) w przypadku, gdy Najemca:
 - a) używa Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z Umową Najmu lub jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie zaprzestanie go używać w taki sposób,
 - b) zaniedbuje Przedmiot Najmu lub jego wyposażenie do tego stopnia, że zostają one narażone na utratę lub uszkodzenie lub doprowadza do uszkodzenia Przedmiotu Najmu, (lub jego części), jego wyposażenia, Budynku (lub jego części), lub Nieruchomości (lub jej części), w tym urządzeń i instalacji,
 - c) dopuszcza się opóźnienia z zapłatą Czynszu Najmu lub innych należności określonych Umową Najmu za co najmniej 2 pełne okresy płatności i nie dokona zapłaty pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy Najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia i udzielenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległego Czynszu Najmu lub innych należności określonych Umową Najmu,
 - d) przeniesie prawa i zobowiązania wynikające z Umowy Najmu lub odda Przedmiot Najmu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego lub odpłatnego używania lub w podnajem, bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności (tj. wbrew § 15 ust. 2 lub § 7),
 - e) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi lub zasadom dobrego sąsiedztwa albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
 - f) naruszy inne postanowienia Umowy Najmu, a także będzie naruszał Regulamin i pomimo upomnienia nie zaprzestanie ich naruszania, w szczególności gdy będzie w Przedmiocie Najmu lub budynku spożywał alkohol lub palił papierosy,

- g) nie jest lub przestanie być mikroprzedsiębiorstwem, małym przedsiębiorstwem lub średnim przedsiębiorstwem w rozumieniu Załącznika 1 do Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu. (Dz. Urz. UE L187 str. 1),
 - h) nie prowadzi (formalnie i faktycznie) lub przestanie prowadzić działalność gospodarczą w branży technologii informacyjnych i komunikacyjnych (ICT).
2. W przypadku rozwiązania Umowy Najmu ze skutkiem natychmiastowym (tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia) z przyczyn określonych w ust. 1 lit. a, b, d, e, f, g lub h niniejszego paragrafu, Wynajmujący może zażądać od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 6- krotności Czynszu Najmu.
 3. W przypadku pożaru lub innego zdarzenia losowego, które doprowadziło do zniszczenia Budynku w sposób uniemożliwiający korzystanie z niego, Umowa Najmu wygasa z dniem powiadomienia o tym fakcie Najemcy bez prawa dochodzenia przez Najemcę jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych od Wynajmującego.
 4. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy Najmu w czasie jej trwania na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem **jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy:**
 - a) wynajmujący podejmie decyzję o innym przeznaczaniu Przedmiotu Najmu – zaprzestaniu wynajmowania Przedmiotu Najmu na cele określone w Umowie Najmu, lub
 - b) nastąpi zdarzenie wpływające na możliwość wynajmowania przez Wynajmującego Przedmiotu Najmu na korzystniejszych warunkach ekonomicznych innym podmiotom niż Najemca, lub
 - c) wynajmujący podejmie decyzję o zaprzestaniu wynajmowania Przedmiotu Najmu Najemcy z uwagi na cechy Najemcy (zła współpraca, trudności komunikacyjne, niezadowalanie zgłaszane przez innych użytkowników Nieruchomości, etc.), powodujące iż wynajmowanie Przedmiotu Najmu Najemcy nie leży w interesie Wynajmującego, lub

d) wystąpią inne ważne powody.

§ 10

[Odpowiedzialność i Inne Zobowiązania Najemcy]

1. Najemca odpowiada za działania i zaniechania swoich pracowników, zleceniobiorców, wykonawców, podwykonawców, współpracowników, klientów, kontrahentów, dostawców, gości i inne osoby trzecie, którym zezwolił na wejście do Budynku lub Przedmiotu Najmu, jak za działania i zaniechania własne.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania powszechnie obowiązujących przepisów, w tym w szczególności przepisów PPOŻ i BHP.
3. W przypadku, gdy Wynajmujący naprawi szkodę wyrządzoną przez Najemcę lub osoby wskazane w ust. 1, Najemca obowiązany jest do zwrotu związanych z tym kosztów w terminie 14 dni od dnia wezwania.
4. Najemca jest zobowiązany do bezwzględnego przestrzegania Regulaminu. Wynajmującemu przysługuje prawo do jednostronnego wprowadzania zmian do Regulaminu, co nie stanowi zmiany Umowy Najmu i nie wymaga jej wypowiedzenia. Zmiany w Regulaminie skuteczne są względem Najemcy od dnia jego zawiadomienia o nowej treści Regulaminu.
5. W przypadku, gdy Najemca, naruszając tym samym Regulamin, będzie spożywał alkohol lub palił papierosy w Przedmiocie Najmu lub Budynku, zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1.000,00 zł za każdy przypadek naruszenia.
6. Najemca zobowiązany jest do korzystania z Przedmiotu Najmu w sposób niezakłócający korzystania z innych lokali znajdujących się w Budynku oraz budynkach sąsiednich, a także do przestrzegania zasad dobrego sąsiedztwa.
7. Bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, Najemcy nie wolno dokonywać jakichkolwiek zmian w substancji Przedmiotu Najmu oraz dokonywać w nim ulepszeń (adaptacje, modernizacje). Bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, Najemcy nie wolno umieszczać na Nieruchomości lub drzwiach/ścianach Przedmiotu Najmu oraz

ściankach działowych stanowiska pracy w Przedmiocie Najmu jakichkolwiek reklam lub urządzeń reklamowych służących prezentowaniu znaku firmowego lub oferty handlowej Najemcy, z zastrzeżeniem postanowień § 13.

§ 11

[Ubezpieczenia]

1. Wynajmujący zobowiązany jest ubezpieczyć we własnym zakresie Nieruchomość i Budynek, w którym znajduje się Przedmiot Najmu od pożaru i innych wypadków losowych. Wynajmujący będzie utrzymywał ubezpieczenie, o którym mowa w zd. 1, przez okres trwania Umowy Najmu. Wynajmujący nie ubezpiecza mienia Najemcy wniesionego do Przedmiotu Najmu i Budynku.
2. Najemca jest zobowiązany przez cały okres Najmu do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z sumą ubezpieczenia nie mniejszą niż 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) oraz ubezpieczenia swoich rzeczy ruchomych wniesionych do Przedmiotu Najmu i Budynku. Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu kopii dowodu/ów zawarcia ubezpieczeń i opłacenia składki/ek najpóźniej w dniu wydania Przedmiotu Najmu oraz kolejne kopie dowodów zawarcia ubezpieczeń najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania ubezpieczeń poprzedzających.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody dotyczące osób lub/i mienia, które wystąpiły na terenie Przedmiotu Najmu pod warunkiem, iż szkody takie nie zostały spowodowane na skutek winy umyślnej Wynajmującego.

§ 12

[Oględziny Pomieszczeń Przez Wynajmującego]

1. Wynajmujący lub jego przedstawiciel są uprawnieni – po uprzednim zawiadomieniu Najemcy z zachowaniem terminu 3 dni bądź innego uzgodnionego terminu – do oględzin Przedmiotu Najmu w czasie normalnych godzin pracy w celu zapoznania się z jego stanem lub dokonania ewentualnych napraw.

2. W przypadku niebezpieczeństwa dla zdrowia, życia, mienia lub awarii, katastrofy budowlanej wkroczenie do Przedmiotu Najmu jest dopuszczalne w każdym czasie, przez całą dobę.
3. Najemca przekaze Wynajmującemu nazwiska i numery telefonów do swoich przedstawicieli posiadających klucze (/karty dostępu) do Przedmiotu Najmu, z którymi to przedstawicielami Wynajmujący będzie mógł się skontaktować 24 godziny na dobę.

§ 13

[Reklamy i Szyldy]

1. Wynajmujący zobowiązuje się umieścić informację o przedsiębiorstwie Najemcy na zbiorczej tablicy informacyjnej zlokalizowanej i wykonanej zgodnie z zamówieniem Wynajmującego po otrzymaniu plików, o których mowa w zd. 2. W celu wykonania przez Wynajmującego zobowiązania, o którym mowa w zd. 1, Najemca jest zobowiązany do przekazania Wynajmującemu plików cyfrowych zawierających znak graficzny, słowny lub słowno-graficzny będący oznaczeniem jego przedsiębiorstwa w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.
2. Najemca nie będzie umieszczał na elewacji budynku ani w jego oknach ani na Powierzchniach Wspólnych żadnych reklam, plakatów, logo, ogłoszeń, informacji, obwieszczeń, banerów, anten, odbiorników ani innych podobnych przedmiotów.

§ 14

[Postanowienia Końcowe]

1. Koordynatorem jest wskazany przez Dyrektora Pracownik inQUBE. Wynajmujący może zmienić osobę Koordynatora poprzez powiadomienie o tym Najemcy w formie pisemnej. Zmiana taka nie wymaga zmiany Umowy Najmu.
2. Najemca nie może przenieść jakichkolwiek praw i/lub obowiązków (wierzytelności i/lub długów) na osobę trzecią bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

3. Najemca nie ma prawa potrącania przysługujących mu względem Wynajmującego wierzytelności z jakimikolwiek wierzytelnościami przysługującymi Wynajmującemu względem Najemcy na podstawie Umowy Najmu (w szczególności wierzytelnościami z tytułu Czynszu Najmu).
4. Jeżeli Najemca jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, informacje i pouczenia dotyczące przetwarzania jego danych osobowych, stanowią Załącznik nr 6 do Umowy Najmu.
5. Wszelkie zmiany Umowy Najmu, a także jej wypowiedzenie lub rozwiązanie, wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
6. Wszelkie spory związane z niniejszą Umową Najmu, których Strony nie rozwiążą w sposób polubowny, rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na położenie Nieruchomości.
7. Jeśli jakiegokolwiek postanowienie Umowy Najmu okażą się lub staną się nieważne, bezskuteczne lub niewykonalne, nie wpływa to na ważność Umowy Najmu, pod warunkiem zachowania jej istotnych postanowień (*essentialia negotii*).
8. Strony Umowy Najmu oświadczają i gwarantują, że posiadają wszelkie niezbędne pełnomocnictwa i upoważnienia do zawarcia Umowy Najmu, odpowiednio, w imieniu Wynajmującego oraz w imieniu Najemcy.
9. Strony zachowają w poufności informacje uzyskane od drugiej Strony w trakcie negocjacji lub realizacji Umowy Najmu, a także treść Umowy Najmu. Przekazanie kopii Umowy Najmu do banków, które udzielają lub mogą udzielić Wynajmującemu pożyczki lub kredytu oraz potencjalnym nabywcom Nieruchomości lub jej części nie będzie stanowiło naruszenia powyższego przepisu przez Wynajmującego.
10. Korespondencja pisemna pomiędzy stronami będzie odbywała się na adresy wskazane w nagłówku Umowy Najmu. W przypadku zmiany adresu jednej ze Stron lub innych jej danych, Strona ta zobowiązana jest do powiadomienia o tym fakcie drugiej Strony w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. W przypadku niezawiadomienia o zmianie adresu, korespondencja przesłana na dotychczasowy adres uznawana jest za skutecznie doręczoną. W przypadku nieodebrania przesyłki (niezależnie od przyczyny), Strony uważają ją za skutecznie doręczoną z dniem pozostawienia pierwszego awizo.

11. Umowa Najmu sporządzona została w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

- Załącznik Nr 1 – Protokół zdawczo-odbiorczy;
- Załącznik Nr 2 Plan Budynku;
- Załącznik Nr 3 – Regulamin Wewnętrzny Nieruchomości;
- Załącznik Nr 4 - Cennik (Zarządzenie Rektora nr 12/2021);
- Załącznik Nr 5 - Oświadczenie o spełnianiu kryteriów MŚP i prowadzeniu działalności w branży ICT;
- Załącznik Nr 6– Informacje i pouczenia RODO.