



Data utworzenia: 08.06.2015
Data aktualizacji: 14.01.2020
Wersja nr: 4

Załącznik 1 do Regulaminu CEO - UMOWA – wzór

UMOWA Z KLIENTEM KPPT

Nr.....

zawarta w dniu20.....r. w Górkach, pomiędzy:

Kwidzyńskim Parkiem Przemysłowo- Technologicznym Sp. z o.o. z siedzibą Górki 3, 82-500 Kwidzyn, NIP: 581-18-79-158, REGON 220249083, nr KRS 0000258211,

reprezentowanym przez – Prezesa Zarządu, zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

.....

.....

.....

zwanym dalej „Najemcą”

§1

Oświadczenia stron

1. Wynajmujący oświadcza, że w stosunku do nieruchomości przysługuje mu tytuł prawny oraz iż brak jest jakichkolwiek przeszkód prawnych lub faktycznych, które uniemożliwiałyby zawarcie przez Wynajmującego niniejszej Umowy.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu, 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. Najemca oświadcza ponadto, iż jego sytuacja finansowa gwarantuje należyte wywiązanie się ze wszystkich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.
3. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu będzie wykorzystywał na prowadzenie działalności w zakresie

§2

Przedmiot najmu, wydanie lokalu, zabezpieczenie

1. Przedmiotem najmu jest lokal nr:_____ o powierzchni:_____m2 wraz z możliwością korzystania z wybranych części wspólnych nieruchomości obejmujących: pomieszczenia socjalne, klatki schodowe, korytarze, windy, łazienki i pomieszczenia wc._____
2. Wynajmujący oddaje Najemcy przedmiot najmu do odpłatnego korzystania na warunkach określonych w Umowie, a Najemca przedmiot najmu do odpłatnego korzystania przyjmuje na warunkach określonych w Umowie.
3. Wydanie lokalu Najemcy nastąpi w dniu Zostanie to potwierdzone przez Strony stosownym protokołem, sporządzonym w dwóch egzemplarzach.

mw

4. W przypadku gdy Najemca w terminie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu nie stawi się celem przyjęcia lokalu, lokal będzie uznany za wydany Najemcy bez zastrzeżeń, co zostanie stwierdzone w protokole przesłanym Najemcy.
5. Na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy, Najemca w dniu odbioru przedmiotu najmu przekaże do dyspozycji Wynajmującego pochodzący z jego wystawienia weksel własny *in blanco* wraz z deklaracją wekslową stanowiącą załącznik nr 4 do Umowy.

§3

Okres najmu i zwrot lokalu

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Strony ustalają okres najmu od dnia r. na czas dla podmiotów wspierających MŚP.
3. W okresie najmu Umowa może zostać rozwiązana lub wypowiedziana z przyczyn wskazanych w § 8 Umowy. Umowa może również zostać rozwiązana w dowolnym czasie za zgodnym porozumieniem Stron wyrażonym w formie pisemnej.
4. W ostatnim dniu okresu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić uprzątnięty lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie z zastrzeżeniem postanowień ust. 7. Najemca zobowiązany jest do zwrotu wszystkich kluczy do przedmiotu najmu oraz do budynku, w którym przedmiot najmu się znajduje. Zwrot lokalu zostanie potwierdzony protokołem. Na wniosek pisemny Najemcy Strony mogą ustalić inny termin zwrotu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku niedokonania zwrotu lokalu pomimo wygaśnięcia Umowy Wynajmujący uprawniony jest do komisyjnego otwarcia i wejścia do lokalu oraz jednostronnego sporządzenia protokołu odbioru. W wypadku gdy po opuszczeniu Przedmiotu Najmu przez Najemcę w lokalu pozostaną jakiegokolwiek przedmioty należące do Najemcy, Wynajmujący będzie uprawniony do opróżnienia oraz sprzątnięcia lokalu na koszt i ryzyko Najemcy. Przedmioty pozostawione w lokalu zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 K.C. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do przechowywania takich przedmiotów i nie będzie ponosił jakiegokolwiek ryzyka ich utraty czy uszkodzenia
6. Z tytułu bezumownego korzystania z lokalu po zakończeniu okresu najmu (nazwa Najemcy z komparycji umowy) zapłaci na rzecz Kwidzyńskiego Parku Przemysłowo- Technologicznego Sp. z o.o. karę umowną w wysokości 300 zł za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.
7. Najemca może przywracając stan pierwotny lokalu istniejący na dzień jego wydania zabrać przedmioty, które połączył z lokalem, chociażby stały się jego częścią składową. Za zgodą Wynajmującego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Najemca może je pozostawić. Najemca zrzeka się żądania wszelkich roszczeń s tytułu rozliczenia z Wynajmującym nakładów poniesionych na lokal.
8. W przypadku gdy Najemca nie przywrócił lokalu do stanu pierwotnego pomimo, iż Wynajmujący nie wyraził zgody na pozostawienie dokonanych zmian, Wynajmujący jest uprawniony do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego na koszt i ryzyko Najemcy, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Najemcy do opróżnienia lokalu przesłanym mu na adres korespondencyjny listem poleconym. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione w tym zakresie koszty w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.

§4

Czynsz najmu i opłaty

1. Z tytułu korzystania z lokalu Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych zgodnie z indywidualną kalkulacją opłaty miesięcznej dla Klienta KPPT załączanej do Umowy (Zał.6).
2. Do kwoty opłaty miesięcznej dolicza się podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

MW

3. Wysokość opłat eksploatacyjnych za metr kwadratowy może ulegać zmianie. Zmiana opłat następuje za pisemnym powiadomieniem Najemcy na 14 dni przed planowaną zmianą i nie wymaga sporządzania aneksu do niniejszej umowy.
4. Stawka bazowa i eksploatacyjna będą podlegały aktualizacji co najmniej raz w roku a informacja o ich aktualnej wysokości będzie zamieszczana na stronie internetowej KPPT www.kppt.pl
5. Z tytułu poboru energii elektrycznej powyżej regulaminowych limitów Klient poniesie dodatkowe koszty do kosztów eksploatacyjnych rozliczane rocznie.
6. Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne płatne będą miesięcznie, z góry do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego. Faktury będą dostarczane Najemcy w formie papierowej lub za zgodą Najemcy wyrażoną na piśmie w formie elektronicznej.
7. Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne za okres niepełnego miesiąca zostaną obliczone proporcjonalnie.
8. Czynsz najmu wraz z opłatami eksploatacyjnymi płatne są na rachunek Wynajmującego o nr prowadzony w banku, lub na inny numer rachunku bankowego wskazany na fakturze.
9. Za dzień zapłaty Strony przyjmują dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą przelewu.
10. 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.
11. W opłatę z tytułu eksploatacji lokalu wliczony jest koszt dostępu do internetu do transferu 20 Mb/s. Zwiększanie parametrów lub rozszerzanie usług telekomunikacyjnych przez Najemcę możliwe jest w oparciu o odrębną umowę zawartą pomiędzy Najemcą a Wynajmującym. Korzystanie w budynku z usług innego operatora niż wskazanego przez Wynajmującego w zakresie dostawy internetu oraz sygnału do telefonów stacjonarnych może nastąpić za uprzednią pisemną zgodą KPPT.
12. Zakres wszystkich usług dostępnych w KPPT dla przedsiębiorców został opisany w Regulaminie KPPT.
13. Za każdy dzień zwłoki w płatności naliczane będą odsetki ustawowe.

§5

Korzystanie z lokalu przez osoby trzecie

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności oddać Lokalowi lub jego części do używania przez inną osobę lub podmiot na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.

§6

Regulamin KPPT

Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem KPPT i wyraża zgodę na jego postanowienia oraz zobowiązuje się do ich przestrzegania w całości. Zmiany Regulaminu KPPT nie wymagają zmiany Umowy i obowiązują z dniem wskazanym w ogłoszeniu o wprowadzeniu zmian z zastrzeżeniem, iż zmiany te nie mogą uniemożliwić Najemcy korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia przestrzegania Regulaminu KPPT przez swoich pracowników, dostawców, klientów itp.

§7

Dodatkowe zobowiązania i uprawnienia Stron

1. Wynajmującemu służy prawo kontroli stanu lokalu i jest uprawniony do wejścia do lokalu w obecności Najemcy.
2. W nagłych wypadkach zagrożenia bezpieczeństwa w lokalu, budynku czy nieruchomości Wynajmujący jest uprawniony do wejścia do lokalu także pod nieobecność Najemcy, zawiadamiając o tym niezwłocznie Najemcę. W takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest do zabezpieczenia lokalu przed dostępem osób trzecich do czasu przybycia Najemcy.

MWT

3. Wynajmujący zobowiązany jest umożliwić Najemcy dostęp do lokalu przez całą dobę.
4. Najemca jest uprawniony do wykorzystywania lokalu wyłącznie na cele i w sposób wskazany w §1 ust. 3 Umowy oraz zgodnie z warunkami technicznymi użytkownika lokalu. Ewentualna zmiana celu i/lub sposobu korzystania z lokalu stanowi zmianę Umowy i wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
5. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności wskazanej w §1 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 Najemcę drobnych prac remontowych, uzasadnionych okolicznościami, o ile o zamiarze ich przeprowadzenia Wynajmujący został uprzednio poinformowany na piśmie i wyraził na nie pisemną zgodę. Wyżej wymienione prace muszą zostać prowadzone zgodnie z zaakceptowanym przez Wynajmującego harmonogramem prac.
6. Najemca zobowiązany jest do stosowania się do obowiązujących przepisów prawnych, a w szczególności przepisów BHP i przepisów przeciwpożarowych oraz sanitarnych.
7. Najemca zobowiązany jest do zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi, ustalenia sposobu postępowania na wypadek pożaru, klęski żywiołowej lub innego zagrożenia.
8. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o każdej awarii lub zdarzeniu, w wyniku których lokal doznał szkody lub może zostać narażony na szkodę.
9. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności, Najemcy nie wolno dokonywać jakichkolwiek zmian w lokalu oraz dokonywać w nim ulepszeń (adaptacje, modernizacje). W przypadku wykonywania w/w robót Najemca 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. Najemca wraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na dokonanie zmian w lokalu zobowiązany jest do złożenia opisu planowanych prac wraz z ich harmonogramem.
10. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności, Najemcy nie wolno umieszczać na nieruchomości lub drzwiach/ścianach lokalu jakichkolwiek reklam lub urządzeń reklamowych służących prezentowaniu znaku firmowego lub oferty handlowej Najemcy.
11. Najemca ponosi odpowiedzialność za sprzątnięcie lokalu, jak również za należyte jego zamykanie. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie ruchomości i przedmiotów znajdujących się w lokalu.
12. Najemca wyraża zgodę na wykorzystywanie swojej firmy (nazwy, logotypu) oraz informacji o niej do celów marketingowych Wynajmującego.

§ 8

Warunki szczególne rozwiązania Umowy w okresie najmu

1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w następujących przypadkach:
 - 1) Opóźnienia w płatnościach. Najemca opóźnia się z zapłatą należności wynikających ze stosunku najmu tj. czynszu najmu lub opłat łącznie w wysokości jednokrotnego czynszu najmu powyżej 30 dni, bez konieczności kierowania do Najemcy dodatkowego wezwania do zapłaty.
 - 2) Korzystanie z lokalu przez osoby trzecie. Najemca umożliwił korzystanie z lokalu przez osoby trzecie bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej zgodnie z warunkami Umowy.
 - 3) Ogólne naruszenie Umowy najmu. Najemca, pomimo otrzymania stosownego pisemnego wezwania od Wynajmującego, nie wykonuje zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy i nie zaprzestaje takich naruszeń w terminie dodatkowym wskazanym przez Wynajmującego w wezwaniu do zaniechania naruszeń.
 - 4) Naruszenie Regulaminu wewnętrznego nieruchomości. Pomimo otrzymania od Wynajmującego stosownego pisemnego upomnienia, Najemca narusza Regulamin KPPT albo, jeżeli pomimo pisemnego upomnienia Najemca narusza w istotny sposób spójność i ład lub powoduje uciążliwość dla Wynajmującego lub innych Najemców i użytkowników nieruchomości.

- 5) Upadłość lub likwidacja: (I) Zostanie złożony wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego w stosunku do Najemcy; lub (II) Sąd nie uwzględni wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego ze względu na brak majątku Najemcy koniecznego do pokrycia kosztów postępowania upadłościowego; lub (III) Najemca złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego; lub (IV) Najemca postawiony zostanie w stan likwidacji (dobrowolnej lub przymusowej) lub zostanie podjęta uchwała o rozwiązaniu Najemcy.
 - 6) Ubezpieczenie. Najemca nie wykona zobowiązań związanych z ubezpieczeniem lokalu i prowadzonej działalności zgodnie z postanowieniami Umowy.
 - 7) Korzystanie z lokalu. Najemca pomimo pisemnego upomnienia używa lokal sprzecznie z postanowieniami niniejszej Umowy, a w szczególności niezgodnie z przeznaczeniem lokalu albo, jeżeli pomimo otrzymania pisemnego wezwania zaistnieje niebezpieczeństwo powstania szkody lub zniszczenia lokalu.
 - 8) Status firmy nierzetelnej. Najemca pomimo pisemnego upomnienia nie reguluje zobowiązań wobec innych podmiotów, stosuje nieuczciwe praktyki lub jest źle kojarzony na rynku gospodarczym.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§9

Ubezpieczenie

1. Najemca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania w mocy przez cały okres trwania niniejszej umowy najmu, umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, gdzie przedmiot ubezpieczenia winna stanowić odpowiedzialność cywilna wynikająca z czynów niedozwolonych, jak i niewykonania, bądź nienależytego wykonania zobowiązania. Suma gwarancyjna, winna być nie mniejsza niż 50.000 złotych na jeden i wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia. Zakres ubezpieczenia winien obejmować w szczególności szkody w ruchomościach osób trzecich oraz szkody powstałe wskutek rażącego niedbalstwa Najemcy, szkody rzeczowe i osobowe oraz czyste straty finansowe w postaci straty rzeczywistej, jak i utraconych korzyści.
2. Najemca dostarczy w przeciągu 14 dni od dnia zawarcia nowego ubezpieczenia kopie polisy ubezpieczeniowej wraz z dowodami jej opłacenia.
3. W przypadku, gdy Najemca nie dostarczy umowy ubezpieczenia, Wynajmujący będzie miał prawo, do zawarcia takiej umowy ubezpieczenia lub przedłużenia okresu dotychczasowej umowy ubezpieczenia na koszt Najemcy. Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami zawarcia lub przedłużenia umowy ubezpieczenia. Warunkiem zawarcia lub przedłużenia w/opisanych umów ubezpieczeń przez Wynajmującego będzie uprzednie bezskuteczne wezwanie skierowane do Najemcy w celu wykonania obowiązku zawarcia lub przedłużenia umowy, z wyznaczeniem terminu nie krótszego niż 5 dni roboczych do wykonania tego obowiązku.


§10

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 we wstępie Umowy.
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.

§11

Postanowienia przejściowe i końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
 2. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
- 

3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.
4. Sądem właściwym dla rozstrzygnięcia sporów wynikłych na tle niniejszej Umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
5. Wynajmujący może bez zgody Najemcy dokonać przelewu praw i obowiązków wynikających z Umowy na rzecz osób trzecich.
6. Najemca nie może dokonać przelewu praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
7. Postanowienia §4 ust. 6, ust. 7 i ust. 9 oraz §6 Umowy zachowują moc pomimo rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
8. Niniejsza Umowa sporządzona została w języku polskim, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki do Umowy:

1. Protokół przekazania pomieszczenia w KPPT
2. Schemat pomieszczeń KPPT z zaznaczeniem wynajmowanej powierzchni biurowej
3. Oświadczenie o zapoznaniu z Regulaminem CEO i KPPT
4. Weksel wraz z deklaracją
5. Formularz ubiegającego się o pomoc de minimis
6. Indywidualna kalkulacja opłaty miesięcznej dla Klienta KPPT.

DYREKTOR KPPT
M. Wodejko
Małgorzata Wodejko

MW/KPPT/styczeń2020

KWIDZYŃSKI PARK
PRZEMYSŁOWO-TECHNOLOGICZNY
Spółka z o.o.
Górki 3A, 82-500 Kwidzyn
tel. 55 619 31 51; fax 55 619 31 52
KRS 00005817673155. REGON 220249083

MW