

**„Innowacyjne Opolskie – profesjonalizacja usług PNT w Opolu”**

nr decyzji: RPOP.02.03.00-16-0001/18-00 z dnia 03.01.2019 r.

Projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego  
w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego na lata 2014-2020  
Działanie 2.3 Wzmocnienie otoczenia biznesu

**UMOWA NAJMU ( Coworking Biznes Plus)**

zawarta w dniu ..... r. w Opolu pomiędzy:

„Park Naukowo-Technologiczny w Opolu” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą pod adresem: 45-839 Opole, ul. Technologiczna 2, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000449086, z kapitałem zakładowym wpłaconym w wysokości 86.611.000,00 PLN, posiadająca numer NIP: 7543069732 i numer REGON: 161506358, reprezentowana przez:

Gabrielę Mokrzycką – działająca na podstawie stosownego pełnomocnictwa, zwana dalej „Wynajmującym”, a

1) [...] z siedzibą w [...], ul. [...], kod [...], wpisaną do [...] pod numerem [...], z kapitałem zakładowym wpłaconym w wysokości [...] posiadającą numer NIP: [...] oraz REGON [...], reprezentowaną przez: [...] <sup>1</sup>

2) [Imię i Nazwisko] zamieszkałym w [...] przy ul. [...], kod [...] legitymującym się dowodem osobistym nr [...] seria [...] wydanym przez [...] prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą [...], z siedzibą w [...], ul. [...], kod [...], posiadającym numer NIP: [...] oraz REGON [...] <sup>2</sup>

Zwanym dalej „Najemcą”

Zwanymi łącznie „Stronami” w dalszej części Umowy Najmu (zwanej dalej „Umową”).

**§ 1.**

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Opolu pod adresem: 45-839 Opole, ul. Technologiczna 2, składającej się z działki gruntu o numerach ewidencyjnych 13/6, 13/7, 112 i 116 z arkusza 7, obręb Półwieś w Opolu, o

---

<sup>1</sup> Jest to wariant dla podmiotów będących Spółkami Prawa Handlowego (tj. Spółka jawna, partnerska, komandytowa, komandytowoakcyjna, Sp. z o.o., Spółka Akcyjna). Wszelkie dane uzupełniać w oparciu o odpis aktualny KRS

<sup>2</sup> Jest to wariant dla osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą indywidualnie lub w formie spółki cywilnej. Wszelkie dane uzupełniać w oparciu wyciąg z Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej

łącznej powierzchni 2,35 ha (nieruchomości), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Opolu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW OP10/00143729/5, a która to nieruchomość zabudowana jest budynkiem Inkubatora Przedsiębiorczości (dalej jako „Budynek”), stanowiącym własność Wynajmującego.

2. Wynajmujący oświadcza, iż w budynku Inkubatora Przedsiębiorczości znajdują się wyodrębnione lokale użytkowe, przeznaczone na cele biurowe, Jednocześnie Wynajmujący oświadcza, że lokale wymienione w niniejszym ustępie nie są obciążone żadnymi prawami osób trzecich, ani żadnymi wadami prawnymi.
3. Wynajmujący oświadcza, że zawarcie przez niego Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.

## § 2.

1. Strony niniejszym zawierają Umowę najmu stanowiska pracy nr 1 o powierzchni 6,59 m<sup>2</sup> w lokalu użytkowym nr 1.01 o powierzchni 52,77 m<sup>2</sup> usytuowanego w budynku Inkubatora Przedsiębiorczości – zwanego dalej „Przedmiotem Najmu” lub „Przedmiotem umowy” z przeznaczeniem na cele biurowe.
2. Na mocy niniejszej umowy Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot Najmu do używania na czas oznaczony wraz z możliwością korzystania z powierzchni wspólnych w budynku a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz. PNT w Opolu zobowiązuje się świadczyć oraz pozostawać w gotowości do świadczenia na rzecz Najemcy usługę Program Wirtualne Biuro PNT w Opolu polegającą w szczególności na: udostępnieniu adresu siedziby oraz adresu do korespondencji przychodzącej, obsłudze korespondencji przychodzącej Najemcy związanej z prowadzoną przez Najemcę działalnością gospodarczą, jak również świadczeniu innych usług określonych w niniejszej Umowie.
3. PNT w Opolu oświadcza, że posiada niezbędne środki techniczne, wiedzę i kompetencję w zakresie świadczenia usługi „Program Wirtualne Biuro PNT w Opolu” oraz zobowiązuje się świadczyć Usługę z należytą starannością.
4. PNT w Opolu oświadcza, iż w ramach wykonywania Przedmiotu Umowy posługuje się elektronicznym systemem do obsługi wirtualnego biura składającego się z szafy skrytkowej sterowanej elektronicznie (dalej jako „Wrzuta PNT”) wraz z systemem administracji jednorazowymi kodami dostępu do Wrzuty PNT, stanowiącym jego własność, a zasady

świadczenia Przedmiotu umowy z wykorzystaniem w/w urządzenia określa „Regulamin korzystania z WRZUTY w ramach realizowanej przez Park Naukowo-Technologiczny w Opolu sp. z o.o. usługi Program Wirtualne Biuro”, dalej jako „Regulamin PWB”, będący integralną częścią Umowy w formie załącznika nr 1.

5. Przedmiot Najmu zaznaczony jest na planie kondygnacji budynku Inkubatora Przedsiębiorczości, który stanowi załącznik nr 2 do Umowy.
6. Wydanie stanowiska pracy w ramach Przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w formie pisemnej i podpisanego przez każdą ze Stron, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do Umowy. W protokole zdawczo-odbiorczym zostanie określone w szczególności wyposażenie Przedmiotu Najmu.

### § 3.

1. W celu prawidłowego świadczenia Przedmiotu umowy, o którym mowa w § 2 ust. 4 Najemca udziela PNT w Opolu koniecznych pełnomocnictw do odbioru wszystkich niepłatnych przy odbiorze przesyłek pocztowych i kurierskich adresowanych na Najemcę, włącznie z przesyłkami poleconymi i za potwierdzeniem odbioru pracownikom PNT w Opolu.
2. W celu prawidłowego świadczenia Przedmiotu Umowy Najemca oświadcza, iż wybiera sposób odbioru korespondencji według formuły: „**každorazowe zapytanie**” (§ 5 ust. 2 pkt 4)/ „**stała zgoda**” (§ 5 ust. 2 pkt. 5).
3. Na zasadach wyboru przez Najemcę formuły „stała zgoda”, składa on jednocześnie upoważnienie dla PNT w Opolu do każdorazowego otwierania, skanowania i przekazywania Najemcy przychodzącej korespondencji pocztowej.

### § 4.

1. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z dniem ..... i jest zawarta na czas określony wynoszący jeden miesiąc kalendarzowy.
2. Umowa po upływie okresu określonego w ust. 1 wygasa, chyba że Najemca przed upływem danego okresu, na który Umowa została zawarta, zawiadomi Wynajmującego (pisemnie lub mailowo, że zamierza kontynuować umowę, co skutkuje jej automatycznym

przedłużeniem (bez konieczności aneksowania umowy) o kolejny jeden okres wynoszący jeden miesiąc kalendarzowy (zgodnie z ust.1).

3. Do obowiązków Wynajmującego należy poinformowanie Najemcy, przynajmniej na pięć dni przed upływem okresu, na który Umowa została zawarta, o określonych w ust. 2 możliwościach złożenia oświadczenia o kontynuacji umowy i skutkach złożenia oświadczenia.
4. Poza innymi obowiązkami wynikającymi z niniejszej Umowy lub powszechnie obowiązujących przepisów prawa Najemca, pod rygorem rozwiązania Umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, zobowiązuje się do:
  - 1) używania Przedmiotu Umowy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu oraz w taki sposób aby nie powodować zagrożenia życia lub zdrowia oraz mienia osób przebywających na terenie Wynajmującego;
  - 2) używania Przedmiotu Umowy w sposób zgodny z misją i celem działania Wynajmującego oraz zachowaniem powagi i dobrego imienia Wynajmującego;
  - 3) przestrzegania przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, BHP oraz ochrony środowiska oraz stosowania się do zaleceń uprawnionych do kontroli w tym zakresie osób i instytucji;
  - 4) korzystania z Przedmiotu Najmu oraz z powierzchni wspólnych budynku w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników (najemców), w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez Najemcę prawidłowej działalności;
  - 5) niewykorzystywania Przedmiotu Najmu jako Punktu Sprzedaży Detalicznej lub Punktu Odbioru Osobistego;
  - 6) utrzymywania Przedmiotu Najmu w czystości i porządku;
  - 7) przestrzegania obowiązujących na terenie budynku Regulaminów, z którymi został zapoznany;
  - 8) niezwłocznego zawiadamiania Wynajmującego o wszelkich przypadkach uszkodzeń, awarii i o podobnych zdarzeniach, które wymagają napraw obciążających Wynajmującego. Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia powiadomienia obciążać będą Najemcę;

- 9) współpracy z pracownikami Wynajmującego i innymi osobami, którymi posługuje się Wynajmujący;
- 10) należytego dbania o infrastrukturę i urządzenia udostępniane przez Wynajmującego;
- 11) zakazu korzystania z mienia, urządzeń, informacji i dokumentów innych najemców i Wynajmującego bez ich zgody;
- 12) terminowego wnoszenia opłat wynikających z Umowy;
- 13) przestrzegania zakazu umieszczania bez pisemnej zgody Wynajmującego jakichkolwiek grafik i napisów czy innych elementów oznakowania w oknach Przedmiotu Najmu, w częściach wspólnych bądź przed budynkiem Wynajmującego;
- 14) wykorzystywania doprowadzonych do Przedmiotu Najmu mediów (elektryczności, ogrzewania, wody) w sposób zapewniający jak najmniejszą uciążliwość i zapewniający jak najbardziej efektywne funkcjonowanie sieci grzewczej, elektrycznej i wodnej;
- 15) nieinstalowania w Przedmiocie Najmu żadnych urządzeń, które nie są związane bezpośrednio z prowadzoną u Wynajmującego przez Najemcę działalnością lub urządzeń, których instalacja w jakikolwiek sposób wpływa na substancję lub wystrój przedmiotu umowy i Budynku, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności;
- 16) nieinstalowania żadnych dodatkowych zamków i zabezpieczeń w Przedmiocie Najmu;
- 17) powstrzymania się od wnoszenia lub przechowywania na terenie przedmiotu umowy lub Budynku substancji, których posiadanie jest zabronione;
- 18) uniemożliwienia zamieszkiwania w Przedmiocie Najmu jakichkolwiek osób;
- 19) powstrzymania się od wprowadzania, przetrzymywania lub chowu zwierząt, na teren przedmiotu umowy lub Budynku.

## § 5.

1. Najemca z tytułu Umowy zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu czynsz w wysokości: **300,00 zł ryczałtowej stawki netto słownie:** trzysta złotych, uwzględniającej koszty: dostępu do stanowiska, opłaty eksploatacyjnej, opłaty za energię elektryczną oraz obsługi w ramach Wirtualnego Biura zgodnie z wybranym przez Najemcę abonamentem: Coworking Biznes Plus.

2. Świadczenie przez PNT w Opolu Przedmiotu Umowy polega w szczególności na:
- 1) Udostępnianiu adresu [ul. Technologiczna 2, 45-839 Opole] PNT w Opolu na potrzeby rejestracji i prowadzenia działalności gospodarczej Najemcy,
  - 2) Udostępnianiu adresu [ul. Technologiczna 2, 45-839 Opole] PNT w Opolu dla celów korespondencji pocztowej przychodzącej na adres PNT w Opolu,
  - 3) Prowadzeniu przez PNT w Opolu odbioru przychodzącej korespondencji pocztowej Najemcy, przekazywanie korespondencji przychodzącej Najemcy, archiwizacją korespondencji przychodzącej Przedmiotu Umowy;
  - 4) Odbiorze korespondencji według formuły „každorazowe zapytanie”, która polega na: každorazowym informowaniu Najemcy pod wskazany w umowie numer telefonu oraz adres e-mail o fakcie przyjęcia korespondencji zaadresowanej do Najemcy oraz jej przekazanie Najemcy według następujących zasad:
    - a) Najemca zostanie poinformowany o wpływie korespondencji pocztowej w terminie 24 godzin od momentu wpływu korespondencji pocztowej do siedziby PNT w Opolu za pośrednictwem poczty elektronicznej lub elektronicznego powiadomienia wysłanego pod wskazany w Umowie adres e-mail lub numer telefonu, zgodnie z § 17 ust. 1;
    - b) Treść wysłanej zgodnie z lit. a) wiadomości zawierać będzie skan awersu listu z ręcznie dopisaną datą jego otrzymania/odebrania z zapytaniem czy korespondencję otwierać i skanować;
    - c) Jeśli odpowiedź na zapytanie, o którym mowa w lit. b) będzie jednoznacznie twierdząca, to PNT w Opolu rozumieć to będzie jako oświadczenie o wyrażeniu zgody przez Najemcę na otwarcie korespondencji i zeskanowanie jej zawartości, które jest następującej treści „Niniejszym, działając w imieniu własnym/firmy, którą reprezentuję wyrażam zgodę na otwarcie dostarczonej na mój adres korespondencji pocztowej, której dotyczy skan awersu i zeskanowanie jej zawartości przez pracownika PNT w Opolu oraz na przesłanie zeskanowanej korespondencji na adres e-mail zgodny z Umową.
    - d) Po otrzymaniu jednoznacznie twierdzącej odpowiedzi na otwarcie korespondencji o której mowa w lit. b) wyznaczony pracownik PNT w Opolu dokona skanowania

wszystkich dokumentów znajdujących się w korespondencji pocztowej. Najemca może postanowić o innym sposobie skanowania, jednakże w takim wypadku zobowiązany jest do poinformowania o tym PNT w Opolu w mailu zawierającym jednoznaczne stwierdzenie otwarcia lub też skanowania korespondencji wskazane w lit. c);

- e) Następnie korespondencja będzie zdeponowana do Wrzuty PNT, jeżeli nie jest to korespondencja, o której mowa w § 13 ust. 3);
  - f) Jeżeli Najemca nie wyraża zgody na skanowanie zgodnie z pkt c) i d), wyznaczony pracownik PNT umieszcza korespondencję bezpośrednio do Wrzuty PNT (bez jej otwierania i skanowania), jeżeli nie jest to korespondencja, o której mowa w § 13 ust. 3.
- 5) Odbiorze korespondencji według formuły „stała zgoda”, która polega na tym, że Najemca zostanie poinformowany o wpływie korespondencji pocztowej, której skan zostanie mu przekazany, w terminie 24 godzin od momentu wpływu korespondencji pocztowej do siedziby PNT w Opolu, pod wskazany w Umowie adres e-mail, zgodnie z § 17 ust. 1. Treść wiadomości zawierać będzie skan awersu listu z ręcznie dopisaną datą jego otrzymania/odebrania, a wyznaczony pracownik PNT w Opolu dokona skanowania wszystkich dokumentów znajdujących się w korespondencji pocztowej. Najemca może postanowić o innym sposobie skanowania, jednakże w takim wypadku zobowiązany jest do poinformowania o tym PNT w Opolu. W tej formule odbioru korespondencji PNT w Opolu uwzględniając upoważnienie zapisane w § 3 ust. 3. nie ma obowiązku dokonywania każdorazowego zapytania o zgodę na otwarcie i skanowanie korespondencji przychodzącej. Następnie korespondencja będzie zdeponowana do Wrzuty PNT, jeżeli nie jest to korespondencja, o której mowa w § 13 ust. 3.
- 6) Wykonaniu przez PNT w Opolu na rzecz Najemcy (niezależnie od wybranej formuły odbioru korespondencji przychodzącej), bezpłatnego skanu przychodzącej korespondencji pocztowej (zaadresowanej do Najemcy) w ilości do 30 stron w danym miesiącu kalendarzowym z następującym zastrzeżeniem:
- a) W podaną powyżej liczbę bezpłatnych skanów będą wliczane skany awersów korespondencji;

- b) Niewykorzystane strony skanów korespondencji z danego miesiąca kalendarzowego nie przechodzą na miesiąc następny;
  - c) Najemca zostanie niezwłocznie poinformowany przez PNT w Opolu za pomocą poczty elektronicznej e-mail o wykorzystaniu przysługującej Najemcy ilości bezpłatnych stron skanów w danym miesiącu kalendarzowym;
  - d) Po przekroczeniu limitu bezpłatnych stron skanów stron Najemcy zobowiązany będzie do uiszczenia opłaty w wysokości 0,50 zł netto (pięćdziesiąt groszy) za każdą jedną stronę następnego skanu;
- 7) Odpłatnym odsyłaniu przychodzącej korespondencji pocztowej Najemcy na wskazany przez Najemcę adres pocztowy i na jego wyraźne, pisemne zlecenie. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest przesłać mailowo na wskazany w Umowie adres e-mail PNT w Opolu dane z adresem pocztowym, na który korespondencja przychodząca ma zostać przesłana oraz oświadczenie o wyrażeniu woli przesłania korespondencji przychodzącej na wskazany adres. PNT w Opolu zastrzega, iż nie ponosi odpowiedzialności za błędnie wskazany przez Najemcy adres pocztowy, na który korespondencja przychodząca ma zostać przesłana. Koszt ww. usługi wynosi 5,00 zł netto plus koszt opłat pocztowych (np. znaczków pocztowych).
- 8) Możliwości odpłatnego korzystania z pomieszczeń konferencyjnych o numerach 2.01 i 2.02 znajdujących się w budynku Inkubatora Przedsiębiorczości oraz z sali szkoleniowej o numerze 1.03 znajdującej się w budynku Laboratoryjno - Doświadczalnym, z rabatem 50 % od cen podanych w cenniku znajdującym się na [www.pnt.opole.pl](http://www.pnt.opole.pl). Dostęp i korzystanie z wymienionych wyżej pomieszczeń odbywa się zgodnie z Regulaminem Wynajmu Sal Konferencyjnych, stanowiącym załącznik nr 4 do Umowy.
- 9) Realizacji dodatkowych usług, w zależności od potrzeb i ustaleń Stron, przy czym ewentualna odpłatność dodatkowych usług będzie każdorazowo negocjowana pomiędzy Stronami Umowy.
- 10) dostępie do Przedmiotu Najmu 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
- 11) dostępie do powierzchni wspólnych budynku tj. w pełni wyposażonych pomieszczeń socjalnych (pomieszczenia kuchenne, toalety), pomieszczeń komunikacyjnych (korytarze, klatki schodowe, windy) 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;



- 12) dostępie do miejsc parkingowych oraz terenów zewnętrznych Wynajmującego 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
  - 13) udostępnianiu symetrycznego łącza internetowego o przepustowości do 100 Mbps/100 Mbps;
  - 14) dostawie energii elektrycznej, ciepła i klimatyzację do Przedmiotu Najmu i powierzchni wspólnych;
  - 15) dostawie wody i odprowadzaniu ścieków;
  - 16) sprzątaniu powierzchni wspólnych oraz wywozu odpadów komunalnych;
  - 17) stałym monitoringu i ochronie budynku, parkingów oraz terenów zewnętrznych Wynajmującego 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
  - 18) systemie kontroli wejść i wyjść osób korzystających z budynku Wynajmującego 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
  - 19) oświetleniu zewnętrznym, pielęgnacji terenów zielonych oraz zimowego utrzymania chodników, dróg dojazdowych i parkingów;
3. Wynajmujący udostępnia ponadto Najmującemu:
    - 1) dostęp do urządzenia multifunkcyjnego (rozliczany indywidualnie zgodnie z cennikiem po przekroczeniu limitu obowiązującego zgodnie z abonamentem) 2) dostęp do materiałów biurowych.
  4. Do opłaty czynszowej oraz wszystkich innych wymienionych w umowie opłat zostanie doliczony podatek od towarów i usług w wysokości zgodnej z powszechnie obowiązującymi przepisami na dzień wystawienia faktury VAT.
  5. W przypadku, gdy data wydania Przedmiotu Najmu lub data rozwiązania Umowy przypada na inny niż pierwszy lub ostatni dzień miesiąca, opłata czynszowa za miesiąc, w którym następują w/w zdarzenia ulega proporcjonalnej zmianie, przy czym za miesiąc uważa się 30 dni. Jeżeli nie dojdzie do wydania Przedmiotu Najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty czynszu poczynszy od umówionego dnia wydania.
  6. Podstawą zapłaty za czynsz będzie prawidłowo wystawiona faktura VAT. Faktura VAT wystawiona będzie w ciągu 7 dni od momentu rozpoczęcia usługi.

7. Czynsz płatny jest przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT w terminie 7 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.
8. Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych z tytułu niedochowania przez Najemcę terminów płatności, a za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
9. Jeżeli w czasie trwania umowy nastąpi, z przyczyn niezależnych od Wynajmującego zmiana stawek, opłat lub zmian okoliczności mających wpływ na wysokość czynszu lub kosztów świadczonych usług dodatkowych, Wynajmujący zawiadomi Najemcę o okolicznościach uzasadniających zmianę wysokości stawki czynszu i stawek opłat dodatkowych. Do zmiany dokonanej w tym trybie nie stosuje się przepisu art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego. Wynajmujący może podwyższyć czynsz najpóźniej na miesiąc naprzód pod koniec miesiąca kalendarzowego.
10. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o okolicznościach uzasadniających zmianę wysokości czynszu i stawek opłat dodatkowych, a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz i opłaty dodatkowe w zmienionej wysokości.
11. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu raz w roku wskaźnik równy średniorocznemu wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za ostatni rok kalendarzowy. Waloryzacja dokonywana jest na podstawie pisemnego oświadczenia PNT w Opolu i nie wymaga zmiany umowy najmu.

## § 6.

1. Jeśli ze względu na wartość, gabaryty lub przeznaczenie korespondencja przychodząca nie może zostać zeskanowana, korespondencja ta zostanie zdeponowana w lokalu użytkowym nr 2.08 w siedzibie PNT w Opolu na okres 7 dni roboczych od dnia odbioru korespondencji, o czym pracownik PNT w Opolu niezwłocznie powiadomi Najemcę za pomocą e-maila przesłanego na adres Najemcy (zgodny z § 17 ust. 1).
2. W przypadku określonym w ust. 1 Najemca zobowiązany będzie do osobistego odbioru takiej korespondencji przychodzącej, na swój koszt, w terminie określonym zgodnie z ust.

- 1, pod rygorem jej przechowywania na koszt Najemcy.
3. PNT w Opolu może odmówić odbioru przesyłki:
- a) której nie można ze względu na gabaryty, specyficzne właściwości lub sposób przechowywania odebrać i przechowywać w sposób określony w ust. 1.,
  - b) które wymagają uiszczenia opłaty przy odbiorze.
4. W przypadku określonym w ust. 3 Najemca zobowiązany jest do osobistego kontaktu z firmą kurierską lub pocztową i ustalenia sposobu odebrania korespondencji przychodzącej.
5. Jeżeli korespondencja Najemcy odbierana przez PNT w Opolu zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 4)5) nie może zostać odebrana przez Najemcę albo przekazana przez PNT w Opolu do Najemcy zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 7) z przyczyn nieleżących po stronie PNT w Opolu, przedmiotowa korespondencja Najemcy jest przechowywana przez PNT w Opolu przez 14 dni, licząc od daty poinformowania Najemcę o wpływie tej korespondencji do PNT w Opolu lub od dnia poinformowania Najemcy o braku możliwości przestania korespondencji zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 7). Po upływie terminu wskazanego w zdaniu pierwszym, PNT w Opolu uprawnione jest do przesyłania nieodebranej lub nieprzekazanej korespondencji pocztowej Najemcy na ostatni znany adres pocztowy Najemcy wynikający z Umowy lub formularza aplikacyjnego, na koszt Najemcy, do której zostanie doliczona dodatkowa opłata za przekroczenie terminu 14 dni na przechowywanie korespondencji w wysokości 5,00 zł netto za każdą jedną przesyłkę wchodzącą w skład korespondencji Najemcy.

## § 7.

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu oraz pogorszenia przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest do wniesienia **kaucji gwarancyjnej** najpóźniej **7 dni** od wejścia w życie niniejszej umowy w wysokości jednomiesięcznego czynszu z tytułu najmu w kwocie **369,00 zł brutto**.
2. Kaucja gwarancyjna zostanie wpłacona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, nr konta **97 1240 3103 1111 0010 5825 7051**, tytułem (imię i nazwisko lub nazwa firmy).
3. Wpłacona na konto bankowe wynajmującego kaucja gwarancyjna nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.

4. Kaucja gwarancyjna w całości zostanie zwrócona na rachunek bankowy Najemcy w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania Umowy, w przypadkach Umów wskazanych, chyba że Wynajmujący zaliczy wpłaconą kaucję gwarancyjną na poczet wzajemnych rozliczeń Stron w związku z wygaśnięciem bądź rozwiązaniem Umowy, o czym powiadomi Najemcę na piśmie.

#### § 8.

1. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność jedynie za wady w Przedmiocie Najmu, które zostały ujawnione i opisane w protokole zdawczo - odbiorczym. Nieujawnienie wad w tym protokole wyłącza możliwość powoływania się na ich istnienie przez Najemcę, w szczególności w chwili zwrotu przedmiotu umowy.
2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania do wad ukrytych.
3. W przypadku wystąpienia wad uniemożliwiających korzystanie z Przedmiotu Najmu w sposób ustalony w Umowie, pomimo wyznaczenia na piśmie dodatkowego 30 dniowego terminu do usunięcia wad, Najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.
4. W przypadku stwierdzenia wystąpienia wad, których usunięcie będzie wymagało czasowego opuszczenia Przedmiotu Najmu przez Najemcę, Wynajmujący może zaoferować Najemcy przedmiot najmu zastępczy o odpowiedniej powierzchni użytkowej.
5. W przypadku wystąpienia wad w Przedmiocie Najmu, jeżeli Najemca dokona ich usunięcia bez poinformowania Wynajmującego o zaistniałych wadach, Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrócenia Najemcy kosztów wykonanych napraw.

#### § 9.

1. Najemca nie może czynić w Przedmiocie Najmu jakichkolwiek zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynku lub jego estetykę.
2. Najemca może dokonywać ulepszeń w Przedmiocie Najmu wyłącznie na swój koszt, i wyłącznie za zgodą Wynajmującego udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej i w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym pisemnym porozumieniem.

3. Jeżeli Najemca za uprzednią zgodą Wynajmującego ulepszył Przedmiot Najmu, a Wynajmujący nie postanowił inaczej przy udzielaniu zgody na ulepszenia, Najemca zobowiązany jest w terminie 7 (siedmiu) dni po zakończeniu najmu do przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego. Za każdy dzień opóźnienia w przywróceniu Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego po terminie wskazanym w zdaniu pierwszym Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 2 % miesięcznego czynszu obowiązującego w ostatnim pełnym miesiącu obowiązywania niniejszej umowy.
4. Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej zastrzeżonej w ust. 3 na zasadach ogólnych.
5. Najemca jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku przez czas trwania najmu, a w szczególności dokonywać na własny koszt wszelkich niezbędnych napraw i remontów bieżących związanych ze zwykłym korzystaniem z Przedmiotu Najmu. Przez naprawy i remonty bieżące Strony rozumieją wszelkie inne naprawy i remonty, niż remonty o charakterze generalnym, o których mowa w ust. 6.
6. Remonty o charakterze generalnym obciążają Wynajmującego. Przez remonty o charakterze generalnym Strony rozumieją remonty elementów istotnych ze względu na żywotność budynku, w którym zlokalizowany jest Przedmiot Najmu, w szczególności remonty dachu, konstrukcji ścian nośnych, drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, okien, posadzek, fundamentów, instalacji doprowadzających media do Przedmiotu Najmu.
7. Najemca może zamontować w Przedmiocie Najmu instalacje niewymienione w treści Umowy wyłącznie za uprzednią zgodą Wynajmującego udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Najemca ponosi odpowiedzialność za urządzenia i inne instalacje zamontowane przez Najemcę w Przedmiocie Najmu.
8. Wynajmujący może dokonywać kontroli stanu Przedmiotu Najmu wyłącznie w obecności Najemcy bądź jego umocowanego na piśmie przedstawiciela i w umówionym wcześniej terminie. W imieniu Wynajmującego kontroli dokonywać będzie wyznaczony pracownik Wynajmującego.
9. W razie nieudostępnienia Przedmiotu Najmu zgodnie z ust. 8 Wynajmujący ma prawo wejść do Przedmiotu Najmu bez zgody Najemcy pod rygorem, iż wszelkie szkody wynikłe z tego tytułu obciążać będą Najemcę.

10. W przypadku konieczności usunięcia awarii, usług serwisowych lub przeprowadzenia remontów generalnych Najemca umożliwi Wynajmującemu niezwłoczny dostęp do najmowanych pomieszczeń w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie. Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia możliwości dostępu do Przedmiotu Najmu obciążać będą Najemcę.
11. Wynajmujący może wejść do lokalu pod nieobecność Najemcy w sytuacji zagrażającej życiu, zdrowiu lub mieniu Wynajmującego, Najemcy lub osób trzecich, przy czym Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Najemcę o fakcie i okolicznościach wejścia do lokalu.

#### § 10.

1. Najemca w dniu wygaśnięcia Umowy bądź rozwiązania Umowy zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu Wynajmującemu wraz z wyposażeniem przekazanym przez Wynajmującego, w stanie niepogorszonym (z zastrzeżeniem postanowień § 8 ust. 3 Umowy).
2. Za pogorszenie Przedmiotu Najmu będące następstwem prawidłowego używania Najemca nie odpowiada.
3. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu zostanie potwierdzony protokołem zdawczoodbiorczym sporządzonym wspólnie przez obie strony.
4. Za straty przekraczające normalne zużycie lub powstałe w wyniku niewłaściwego korzystania z Przedmiotu Najmu, a także za zniszczone lub uszkodzone wyposażenie Przedmiotu Najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu ich równowartość z chwili ustalenia odszkodowania.
  - a) W przypadku opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 5 % czynszu obowiązującego w ostatnim pełnym miesiącu obowiązywania niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu. Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej, na zasadach ogólnych.
5. PNT w Opolu przysługuje ponadto prawo rozwiązania Umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w razie:

- a) zalegania przez Najemcę z zapłatą wynagrodzenia za co najmniej jeden pełny okres płatności, pod warunkiem uprzedzenia Najemcy przez PNT w Opolu na piśmie o zamiarze rozwiązania umowy i udzieleniu Najemcy dodatkowego siedmiodniowego terminu do zapłaty zaległego wynagrodzenia;
  - b) zawieszenia przez Najemcę prowadzenia działalności gospodarczej, na okres powyżej jednego miesiąca lub zakończenia działalności gospodarczej;
  - c) naruszania przez Najemcę Regulaminu Programu Wirtualnego Biura lub Regulaminu Korzystania z Usług Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu sp. z o.o.;
  - d) uporczywego naruszania obowiązków przez Najemcę, określonych w niniejszej Umowie pod warunkiem uprzedzenia Najemcy przez PNT w Opolu na piśmie o zamiarze rozwiązania i udzieleniu Najemcy dodatkowego terminu siedmiodniowego do zaniechania naruszeń i usunięcia skutków dokonanych naruszeń;
  - e) poniesienia przez PNT w Opolu szkody w skutek działań bądź z winy Najemcy lub osób trzecich którymi Najemca posługuje się w celu wykonania Umowy.
6. Rozwiązanie umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 11.

1. Najemcy nie przysługuje prawo oddawania Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę ani do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Przysługujące Najemcy prawo najmu 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.
3. Najemcy nie przysługuje prawo dokonania cesji praw wynikających z niniejszej umowy, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń jakichkolwiek przysługujących mu wierzytelności, z wierzytelnościami przysługującymi Wynajmującego z tytułu niniejszej umowy, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

5. Najemca jest odpowiedzialny za działania i zaniechania osób zatrudnionych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu oraz wszelkich osób trzecich odwiedzających Najemcę, jak za własne działanie lub zaniechanie.
6. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z korzystaniem z Przedmiotu Najmu ponosi wyłącznie Najemca.

## § 12.

1. Do obowiązków Najemcy należy w szczególności:
  - 1) niezwłoczne zawiadamianie PNT w Opolu, na piśmie lub za pomocą poczty elektronicznej, o wszelkich okolicznościach uniemożliwiających realizację Przedmiotu Umowy, w szczególności o przypadkach uszkodzeń, awarii telefonów, swojego systemu informatycznego (poczty elektronicznej, serwerów etc.), które wymagają napraw i uniemożliwiają komunikację z PNT w Opolu lub wykonywanie obowiązków umownych, pod rygorem utraty uprawnień do możliwości powoływania się na nie w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania Usługi przez PNT w Opolu;
  - 2) współpracy z pracownikami PNT w Opolu w zakresie prawidłowej realizacji Usługi;
  - 3) terminowego wnoszenia opłat wynikających z Umowy;
  - 4) przekazania PNT w Opolu poprawnego i aktualnego numeru telefonu oraz adresu poczty elektronicznej Najemcy. Brak wskazania poprawnego i aktualnego numeru telefonu oraz adresu poczty elektronicznej Najemcy stanowi przesłankę wyłączającą odpowiedzialność PNT w Opolu z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Usługi;
2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu Programu Wirtualnego Biura oraz Regulaminu Korzystania z Usług Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu Sp. z o.o., stanowiącego załącznik nr 5 do Umowy.
3. Najemca oświadcza, iż zapoznał się Regulaminami, nie wnosi do nich zastrzeżeń i w całości akceptuje ich aktualnie obowiązującą treść.

## § 13.



1. W związku z realizacją Przedmiotu Umowy, PNT w Opolu zobowiązuje się dokonywać archiwizacji pocztowej korespondencji przychodzącej (dalej jako „korespondencja”) Najemcy, na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
2. Archiwizacja korespondencji dokonywana będzie przez upoważnionego pracownika PNT w Opolu w ten sposób, że oryginały każdorazowo przychodzącej na adres Najemcy i skanowanej zgodnie z § 5 korespondencji będą składowane i przechowywane do osobistego odbioru w przeznaczonym do tego celu miejscu:
  - 1) w będącej własnością PNT w Opolu elektronicznej szafie skrytkowej „Wrzuta PNT”, znajdującej się w Budynku Inkubatora Przedsiębiorczości PNT w Opolu przy ul. Technologicznej 2 w Opolu, z wyjątkiem korespondencji określonej w ust. 3. Wrzuta PNT dostępna będzie dla Najemcy 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
  - 2) w siedzibie PNT w Opolu w pomieszczeniu nr 2.08 w Budynku Inkubatora Przedsiębiorczości przy ul. Technologicznej 2 w Opolu u pracownika PNT w Opolu upoważnionego do kontaktu z Najemcą zgodnie z niniejszą Umową, przy czym miejsce to dostępne będzie dla Najemcy w godzinach od 8.00 do 14.00 w dni robocze.
3. Korespondencja przeznaczona dla Najemcy, której nadawcą są sądy powszechne, sądy administracyjne lub organy administracji publicznej, a której adresatem jest Najemca znajdować się będzie wyłącznie w miejscu określonym w ust. 2 pkt 2).
4. PNT oświadcza, iż wszelka korespondencja, której adresatem jest Najemca, inna niż określona w ust. 3 będzie archiwizowana i doręczana poprzez Wrzutę PNT.
5. W celu prawidłowego skorzystania przez Najemcę z Przedmiotu Umowy, Najemca zobowiązany jest do wskazania aktualnego numeru telefonu oraz adresu poczty elektronicznej zgodnie z § 17 ust. 1 Umowy.
6. PNT w Opolu oświadcza, iż pomieszczenie, w którym znajduje się Wrzuta PNT jest objęte monitoringiem wizyjnym (kamery) 24 h na dobę, 7 dni w tygodniu, o czym Najemca został poinformowany i na co Najemca wyraża zgodę.
7. Strony ustalają następujące zasady korzystania z Wrzuty PNT:
  - 1) Każdorazowo w przypadku zdeponowania przez upoważnionego pracownika PNT w Opolu korespondencji przychodzącej we Wrzucie PNT, Najemca otrzymuje

jednorazowy kod dostępu wskazany w powiadomieniu przesłanym przez PNT w Opolu na numer telefonu oraz adres e-mail Najemcy zgodnie z § 17 ust. 1 Umowy.

- 2) Otrzymany przez Najemcę kod dostępu umożliwia jednorazowy dostęp do konkretnej, wskazanej w treści powiadomienia skrytki ulokowanej we Wrzucie PNT.
- 3) Odebranie korespondencji przychodzącej przez Najemcę, zdeponowanej we Wrzucie PNT następuje z momentem wpisania jednorazowego kodu dostępu na klawiaturze numerycznej znajdującej się na Wrzucie PNT i po odblokowaniu właściwej szafki we Wrzucie PNT.
- 4) Najemca zobowiązany jest w terminie 14 (czternastu) dni do odbioru z Wrzuty PNT korespondencji adresowanej do Najemcy. Po przekroczeniu tego terminu, korespondencja przychodząca Najemcy znajdować się będzie jeszcze przez 7 dni roboczych w pomieszczeniu nr 2.08 w Budynku Inkubatora Przedsiębiorczości przy ul. Technologicznej 2 w Opolu u pracownika PNT w Opolu upoważnionego do kontaktu z Najemcą, zgodnie z niniejszą Umową, przy czym miejsce to dostępne będzie dla Najemcy w dni robocze w godzinach od 8.00 do 14.00. Jednocześnie Najemca zostanie wezwany pisemnie bądź elektronicznie poprzez wiadomość e-mail (przesłaną na adres Najemcy wskazany w § 17 ust. 1 do odbioru korespondencji przychodzącej uprzednio zdeponowanej przez PNT we Wrzucie PNT. Po upływie terminu wskazanego w wezwaniu, PNT w Opolu uprawnione jest do przesyłania nieodebranej lub nieprzekazanej korespondencji pocztowej Najemcy na ostatni znany adres pocztowy Najemcy wynikający z Umowy lub formularza aplikacyjnego, na koszt Najemcy, do której zostanie doliczona dodatkowa opłata za przekroczenie terminu 14 dni na przechowywanie korespondencji w wysokości 5,00 zł netto za każdą jedną przesyłkę wchodzącą w skład korespondencji Najemcy. W przypadkach określonych w pkt 4) powyżej Najemcy nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia w stosunku do PNT z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Usługi.
- 5) W przypadku utraty jednorazowego kodu dostępu do Wrzuty PNT, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia tego zdarzenia do upoważnionego pracownika PNT w Opolu, celem rozpoczęcia procedury ponownego wydania jednorazowego kodu dostępu.

8. W przypadku rozwiązania Umowy, PNT w Opolu, nie później niż w terminie 14 dni od dnia rozwiązania Umowy (zgodnie z § 10) zobowiązuje się do przekazania Najemcy (na wskazany przez niego adres, a w przypadku niewskazania takiego adresu na adres określony w § 17 ust. 1 Umowy) całą przechowywaną korespondencję przychodzącą Najemcy.
9. Upoważniony przedstawiciel PNT w Opolu może żądać od Najemcy bądź osoby przez niego upoważnionej pisemnego potwierdzenia otrzymania korespondencji przychodzącej poprzez wskazanie daty odbioru oraz imienia i nazwiska osoby odbierającej tę korespondencję przychodzącą.
10. Szczegółowe zasady korzystania przez Strony z Wrzuty PNT określa Załącznik nr 1.

#### § 14.

1. Odpowiedzialność odszkodowawcza PNT w Opolu z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Przedmiotu Umowy ograniczoną jest wyłącznie do rzeczywiście poniesionej szkody przez Najemcę. PNT w Opolu nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraconych korzyści Najemcy w związku z realizacją Przedmiotu Umowy.
2. Najemca odpowiada za szkody poniesione przez PNT w Opolu w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę postanowień i obowiązków zawartych w Umowie.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działania lub zaniechania osób trzecich, którymi posłużył się do wykonania Umowy oraz mogące powstać z tego tytułu szkody, choćby nie ponosił winy w wyborze.
4. PNT w Opolu nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone osobom trzecim przez Najemcę lub osoby trzecie działające na jego rzecz lub na jego zlecenie. W przypadku, gdy PNT w Opolu zobowiązany będzie do jakiegokolwiek zapłaty na rzecz takich osób, Najemca zobowiązany będzie do zwrotu PNT w Opolu wszelkich uiszczonych przez niego kwot w pełnej wysokości w terminie 7 dni od dnia wezwania (regres całkowity).
5. Najemca oświadcza, iż osoby wskazane w § 17 ust. 1 Umowy są upoważnione od odbioru korespondencji przychodzącej przechowywanej w miejscu określonym w § 13

ust. 2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za działania lub zaniechania osób wskazanych w zdaniu pierwszym, chociażby nie ponosił winy w wyborze.

6. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za prawidłowy odbiór korespondencji zaadresowanej do Najemcy i zdeponowanej we Wrzucie PNT, od momentu poinformowania przez PNT w Opolu Najemcy o możliwości odbioru tej korespondencji z Wrzuty PNT.
7. PNT w Opolu nie ponosi żadnej odpowiedzialności w związku z udostępnianiem przez Najemcę kodu, o którym mowa w § 13 ust. 7 pkt 1) i 2) osobom trzecim, w szczególności innym niż wymienione w § 17 ust. 1.

#### § 15.

Najemca nie jest uprawniony do przenoszenia na osoby trzecie jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, bez uprzedniej, wyrażonej w formie pisemnej zgody PNT w Opolu.

#### § 16.

1. Strony zobowiązują się pod rygorem odszkodowawczym, do zachowania w poufności wszelkich okoliczności, o których dowiedziały się podczas i w związku z realizacją niniejszej Umowy.
2. Każda ze Stron zobowiązana jest do pisemnego zobowiązania osób, którymi posługuje się do wykonania Umowy, do przestrzegania zobowiązań wskazanych w ust. 1, a za działania lub zaniechania takich osób odpowiada jak za działania lub zaniechania własne, chociażby nie ponosiła winy w wyborze.

#### § 17.

1. PNT w Opolu oświadcza, iż do wszelkich zdarzeń oraz czynności związanych z wykonywaniem postanowień niniejszej Umowy właściwy jest następujący adres do korespondencji: ul. Technologiczna 2, 45-839 Opole, tel. 77-443-89-35 oraz adres e-mail [coworking@pnt.opole.pl](mailto:coworking@pnt.opole.pl). Osobami upoważnionymi ze strony PNT w Opolu do kontaktu

z Najemcą są pracownicy PNT w Opolu wymienieni na stronie [www.pnt.opole.pl](http://www.pnt.opole.pl), w szczególności:

Aleksandra Szubryt – [a.szubryt@pnt.opole.pl](mailto:a.szubryt@pnt.opole.pl)

Gabriela Mokrzycka - [g.mokrzycka@pnt.opole.pl](mailto:g.mokrzycka@pnt.opole.pl)

Katarzyna Szmyrska – [k.szmyrska@pnt.opole.pl](mailto:k.szmyrska@pnt.opole.pl)

Najemca oświadcza, iż do wszelkich zdarzeń oraz czynności związanych z wykonywaniem postanowień niniejszej Umowy właściwy jest następujący adres do korespondencji:

.....

2. Zmiana wszelkich danych zawartych w ust. 1 i ust. 2 wymaga formy pisemnej pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji na ostatni znany i wskazany zgodnie z Umową adres Strony.

#### §18.

1. Załączniki wymienione w treści niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku, gdy jedno lub więcej postanowień Umowy okaże się nieważne nie narusza to ważności i mocy prawnej pozostałych postanowień Umowy, jej celu oraz intencji Stron.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Regulaminu Korzystania z Usług Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu.
5. W przypadku sprzeczności zapisów Umowy i Regulaminu, pierwszeństwo zastosowania znajdują przepisy Umowy.
6. Wszelkie spory, roszczenia mogące powstać pomiędzy Stronami w związku z zawarciem, realizacją i wykonywaniem Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
7. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

.....

NAJEMCA

.....