

**„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 Standard**

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 121.611.000,00 PLN, posiadająca numer NIP: 7543069732 i numer REGON: 161506358, reprezentowana przez:

**Gabrielę Mokrzycką** działającą 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

---

<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

o numerach ewidencyjnych 13/6, 13/7, 112 i 116 z arkusza 7, obręb Półwieś w Opolu, o łącznej powierzchni 2,35 ha (nieruchomości), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Opolu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr OP10/00143729/5, a która to nieruchomość zabudowana jest budynkiem Inkubator (dalej jako „Budynek”), stanowiącym własność Wynajmującego.

2. Wynajmujący oświadcza, iż w budynku Inkubator 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..... o powierzchni 6,56 w lokalu użytkowym nr 1.01 o powierzchni 52,77 usytuowanego w budynku Inkubatora Przedsiębiorczości– zwanego dalej „Przedmiotem Najmu” lub „Przedmiotem umowy” z przeznaczeniem na cele biurowe-
2. Przedmiot Najmu zaznaczony jest na planie kondygnacji budynku Inkubatora Przedsiębiorczości który stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
3. 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 2 do Umowy. W protokole zdawczo-odbiorczym zostanie określone w szczególności wyposażenie Przedmiotu Najmu.

## **§ 3.**

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 5 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) niewykorzystywania Przedmiotu Najmu jako Punktu Sprzedaży Detalicznej lub Punktu Odbioru Osobistego;
  - 5) 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;
  - 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. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu korzystania z usług Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu Sp. z o.o., stanowiącego Załącznik nr 3 do Umowy. Jednocześnie Najemca oświadcza, iż zapoznał się z wymienionym powyżej Regulaminem i w całości akceptuje jego aktualnie obowiązującą treść.

#### **§ 4.**

1. Najemca z tytułu Umowy zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu czynsz w wysokości **240,00 zł** ryczałtowej stawki netto (słownie: dwieście czterdzieści złotych) uwzględniającej koszty: dostępu do stanowiska, opłaty eksploatacyjnej, opłaty za energię elektryczną zgodnie z wybranym przez Najemcę abonamentem: Coworking Biznes Standard lub Coworking Tech.

2. Świadczenie przez PNT w Opolu Przedmiotu Umowy polega w szczególności na:
- 1) 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.
  - 2) realizacji dodatkowych usług, w zależności od potrzeb i ustaleń Stron, przy czym ewentualna odpłatność dodatkowych usług będzie każdorazowo negocjowana pomiędzy Stronami Umowy.
  - 3) dostępie do Przedmiotu Najmu 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
  - 4) dostępie do powierzchni wspólnych budynku tj. pomieszczeń socjalnych (pomieszczenia kuchenne, toalety), pomieszczeń komunikacyjnych (korytarze, klatki schodowe, windy) 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
  - 5) dostępie do miejsc parkingowych oraz terenów zewnętrznych Wynajmującego 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
  - 6) udostępnianiu symetrycznego łącza internetowego o przepustowości do 100 Mbps/100 Mbps;
  - 7) dostawie energii elektrycznej, ciepła i klimatyzacji do Przedmiotu Najmu i powierzchni wspólnych;
  - 8) dostawie wody i odprowadzaniu ścieków;
  - 9) sprzątaniu powierzchni wspólnych oraz wywozu odpadów komunalnych;
  - 10) stałym monitoringu i ochronie budynku, parkingów oraz terenów zewnętrznych Wynajmującego 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
  - 11) systemie kontroli wejść i wyjść osób korzystających z budynku Wynajmującego 24 godziny na dobę 7 dni w tygodniu 365 dni w roku;
  - 12) 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 za ksero w wysokości 0,20 zł za jedną stronę A4 czarno-białą oraz 0,30 zł za jedną stronę A4 w kolorze po przekroczeniu limitu darmowych 100 stron czarno-białych
- 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 począwszy 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.

## **§ 5.**

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 **295,20 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 Umową 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.

## **§ 6.**

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.

## **§ 7.**

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.

## **§ 8.**

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 § 6 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) uporczywego naruszania obowiązków przez Najemcę, określonych w niniejszej Umowie pod warunkiem uprzedzenia Najemcę przez PNT w Opolu na piśmie o zamiarze rozwiązania i udzieleniu Najemcę dodatkowego terminu siedmiodniowego do zaniechania naruszeń i usunięcia skutków dokonanych naruszeń;
  - d) 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.

## **§ 9.**

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.

## **§ 10.**

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 oświadcza, iż zapoznał się Regulaminami, nie wnosi do nich zastrzeżeń i w całości akceptuje ich aktualnie obowiązującą treść.

#### **§ 11.**

1. Odpowiedzialność odszkodowawcza PNT w Opolu z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Przedmiotu Umowy ograniczoną jest wyłącznie do rzeczywiście poniesionej szkody przez Najemca. 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).

#### **§ 12.**

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.

### **§ 13.**

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.

### **§ 14.**

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.

### **§15.**

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 NaukowoTechnologicznego 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

.....