



Załącznik nr 1  
do Zaproszenia  
nr GPNT /91/ 2017

/ wzór /

**UMOWA NAJMU NR PSSE/.....**

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

- 1) **Pomorską Specjalną Strefą Ekonomiczną sp. z o.o.** z siedzibą w Sopocie (81-703), przy ul. Władysława IV 9, wpisaną do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000033744, NIP 5880019192, REGON 190315182, kapitał zakładowy 376.603.000,00 zł, zwaną dalej „Wynajmującym”,

reprezentowaną przez:

.....

a

- 2) .....  
zwaną dalej „Najemcą”,

o następującej treści:

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem poniższych nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych położonych w Gdańsku, przy ul. Trzy Lipy 3:

1. działka nr 693/1, obręb ewidencyjny 064 Gdańsk,
2. działka nr 693/2, obręb ewidencyjny 064 Gdańsk  
– dla których Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, Wydział III Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00064044/9,
3. działka nr 684/2, obręb ewidencyjny 064 Gdańsk,
4. działka nr 685/2, obręb ewidencyjny 064 Gdańsk,
5. działka nr 686, obręb ewidencyjny 064 Gdańsk,
6. działka nr 687/2, obręb ewidencyjny 064 Gdańsk,
7. działka nr 687/3, obręb ewidencyjny 064 Gdańsk,  
– dla których Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, Wydział III Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00187926/4,

na których zlokalizowany jest Gdański Park Naukowo-Technologiczny im. Profesora Hilarego Koprowskiego (zwany dalej „GPN-T”).

**§ 2**

1. Przedmiot najmu obejmuje powierzchnię laboratoryjną Instytutu Hilarego Koprowskiego wraz z wyposażeniem, w szczególności urządzeniami laboratoryjnymi oznaczoną numerem GPNT/A/E1,E2,E3 o powierzchni 116,40 m<sup>2</sup>, przeznaczoną do wyłącznego użytku przez Najemcę, położoną na II piętrze w „Budynku A” GPN-T, zaznaczoną na rzucie kondygnacji budynku (stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy), dalej zwany „Lokalem”.





2. Najemca oświadcza, iż przed zawarciem Umowy miał możliwość dokonania własnych pomiarów faktycznej powierzchni Lokalu, wobec czego uznaje powierzchnię wskazaną w § 2 ust. 1 Umowy za rozstrzygającą i obowiązującą dla Stron.
3. Najemca oświadcza, że w wynajmowanym Lokalu prowadzić będzie działalność badawczo- rozwojową z zakresu biotechnologii oraz działalność edukacyjną z zakresu chemii, fizyki i matematyki prowadzona zgodnie z postanowieniami Regulaminu najmu Instytutu Hilarego Koprowskiego, którego częścią jest Laboratorium EduLab. Zmiana rodzaju prowadzonej w Lokalu działalności wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Wykaz wyposażenia pomieszczeń Instytutu Hilarego Koprowskiego, w tym wykaz urządzeń laboratoryjnych stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy

### § 3

1. Najemca oświadcza, że dokonał oględzin obiektu położonego w Gdańsku przy ul. Trzy Lipy 3, zrealizowanych części wspólnych, Lokalu i elementów jego otoczenia, zapoznał się z ich usytuowaniem, parametrami, ograniczeniami. Najemca oświadcza, że powyższe akceptuje i nie wnosi w tym zakresie jakichkolwiek zastrzeżeń.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do powierzania wykonywania zobowiązań objętych Umową osobom trzecim, a także przenoszenia praw lub obowiązków objętych Umową na osoby trzecie. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego przenieść swoich wierzytelności wobec Wynajmującego na osoby trzecie.
3. Wydanie Najemcy Lokalu nastąpi w terminie do dnia ....., na podstawie pisemnego Protokołu zdawczo – odbiorczego Lokalu, który stanowi Załącznik nr 2 do Umowy.
4. Najemca w dniu wydania Lokalu dokona jego sprawdzenia stanu technicznego i wyglądu, w tym prawidłowości funkcjonowania urządzeń, systemów i instalacji, w które Lokal został wyposażony.
5. W przypadku nieuzasadnionej odmowy odbioru przez Najemcę części lub całości przedmiotu najmu w terminie określonym w ust. 3 powyżej, Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym określonym w § 10 ust. 2 Umowy.

### § 4

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) korzystania z Lokalu i wyposażenia, w tym urządzeń laboratoryjnych wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności wskazanej w § 2 ust. 3 Umowy. Najemca będzie używał Lokalu w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu oraz zgodnie z postanowieniami Umowy, Regulaminu najmu Instytutu Hilarego Koprowskiego, którego częścią jest Laboratorium EduLab, utrzymywał Lokal w należyтым stanie, korzystał z niego w sposób nieutrudniający lub niezakłócający korzystania przez Wynajmującego lub inne osoby;
- 2) prowadzenia działalności edukacyjnej, w tym organizowania warsztatów i zajęć praktycznych z należytą starannością jaka jest wymagana od podmiotu zawodowo zajmującego się taką działalnością;
- 3) udzielania rabatu wobec podmiotów działających w Gdańskim Parku Naukowo-Technologicznym, a zainteresowanych korzystaniem z infrastruktury Instytutu Hilarego Koprowskiego. Rabat ten nie może być niższy niż 30 % od ceny podstawowej;
- 4) uzgadniania z Wynajmującym wszelkich prac projektowych lub wykonawczych dotyczących zmian Lokalu. W szczególności prace adaptacyjne i aranżacje wykończeniowe muszą być uzgadniane przez Najemcę z Wynajmującym przed przystąpieniem do ich realizacji. Najemca jest zobowiązany



przedstawić Wynajmującemu wymagane projekty oraz uzyskać jego uprzednią pisemną zgodę na przeprowadzenie prac. Najemca zobowiązany jest przeprowadzić prace adaptacyjne i aranżacje wykończeniowe pod nadzorem Wynajmującego lub osoby przez niego wskazanej w oparciu o zaakceptowany na piśmie przez Wynajmującego projekt oraz uzyskać i przedstawić na własny koszt Wynajmującemu wszelkie wymagane prawem atesty i świadectwa materiałów, urządzeń i osprzętu, które mogłyby warunkować dopuszczenie Lokalu lub Budynku, w którym Lokal się mieści, do użytkowania. Prace adaptacyjne i indywidualne aranżacje wnętrza w zakresie projektowym i wykonawczym Najemca może zlecić własnym podwykonawcom lub skorzystać z podwykonawców Wynajmującego - w obu przypadkach **własnym** staraniem oraz na własny koszt, ryzyko i odpowiedzialność, a także na swój koszt uzyskać wszelkie, a przewidziane przepisami prawa decyzje, pozwolenia i uzgodnienia niezbędne dla przeprowadzenia prac i użytkowania Lokalu po zakończeniu prac.

- 5) w przypadku, gdy podjęcie lub prowadzenie przez Najemcę określonej działalności w Lokalu lub dostosowanie Lokalu do tej działalności lub występowanie Najemcy w określonym charakterze (np. przedsiębiorcy, pracodawcy) wymaga:
- a) sporządzenia lub stosowania odpowiednich projektów, planów, procedur, lub
  - b) koncesji, zezwolenia, pozwolenia, dopuszczenia, uzgodnienia, ustalenia, zaopiniowania, zgłoszenia lub innej formy wypowiedzenia się przez właściwe władze, organy lub instytucje, lub
  - c) wydania odpowiednich aktów prawa zakładowego (wewnętrznych Najemcy), w tym ustalenia porządku i organizacji pracy lub stosowania odpowiednich procedur, lub
  - d) spełnienia odpowiednich wymogów lub warunków, stosowania określonych środków, w szczególności w zakresie środowiska, porządku i/lub organizacji pracy (w tym zakresie bezpieczeństwa i higieny oraz ochrony zdrowia i życia pracowników, włączając w to warunki dotyczące pomieszczeń pracy, maszyn, urządzeń technicznych i narzędzi pracy), lub
  - e) podjęcia lub prowadzenia innych koniecznych lub potrzebnych czynności
- wykonania powyższych czynności własnym staraniem, na własny koszt, ryzyko i odpowiedzialność przed podjęciem takiej działalności. Jeżeli będzie wymagane współdziałanie Wynajmującego, Wynajmujący bezzasadnie nie odmówi takiego współdziałania. Wynajmujący nie odpowiada za działania lub zaniechania Najemcy w tym zakresie;
- 6) utrzymywania Lokalu w stanie niepogorszonym ponad normalne techniczne zużycie oraz jego ochrony i należytego zabezpieczenia przez cały okres trwania Umowy Najmu;
- 7) stosowania się do ogólnie obowiązujących zasad współżycia społecznego;
- 8) stosowania się do obowiązujących przepisów technicznych, przeciwpożarowych, sanitarnych, oraz innych ogólnie obowiązujących przepisów prawa oraz ponoszenia odpowiedzialności za naruszenie powyższych przepisów oraz przestrzegania wydawanych w tym zakresie zarządzeń i wskazówek Wynajmującego;
- 9) zapoznania wszystkich pracowników z przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, instrukcją bezpieczeństwa pożarowego, rozmieszczeniem podręcznego sprzętu gaśniczego, urządzeń przeciwpożarowych i zasadami jego użycia, sygnałami alarmowymi, drogami i środkami do ewakuacji oraz zasadami jej prowadzenia. Zapoznanie to winno zostać potwierdzone pisemnym oświadczeniem Najemcy i pracownika i udostępnione do wglądu Wynajmującego na każde jego żądanie;
- 10) zobowiązania swoich pracowników do:





- a. udziału w instruktażu z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz poddawać się określonym sprawdzianom wiedzy w tym przedmiocie;
  - b. dbania o należyty stan techniczny powierzonych urządzeń, aparatur, narzędzi i sprzętu oraz do przestrzegania zasad i warunków bezpiecznej ich eksploatacji;
  - c. dbania o ład i porządek w miejscu pracy;
  - d. powiadamiania niezwłocznie swoich przełożonych o zauważonych w miejscu pracy zagrożeniach stanu bezpieczeństwa pożarowego.
- 11) niezwłocznego informowania Wynajmującego o każdej sytuacji która może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego.
  - 12) wyposażenia na własny koszt Lokalu w podręczny sprzęt gaśniczy oraz utrzymywania go zgodnie z obowiązującymi przepisami p-poż;
  - 13) nie dokonywania w Lokalu żadnych zmian mogących prowadzić do zmiany jego substancji lub zmiany jego przeznaczenia, bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego; przez powyższe rozumie się w szczególności wszelkie adaptacje budowlane, przebudowę pomieszczeń, jak również wszelkie zmiany w instalacjach dostarczających media do Lokalu;
  - 14) dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z art. 681 Kodeksu Cywilnego, przeglądów, napraw, konserwacji i bieżących remontów związanych z korzystaniem przez Najemcę z Lokalu i niezbędnych dla utrzymania Lokalu w stanie niepogorszonym ponad normalne techniczne zużycie. Do drobnych napraw, które obciążają Najemcę należą - prócz wymienionych w przepisach KC dot. najmu lokalu - naprawa i konserwacja następujących elementów powierzchni:
    - a) posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
    - b) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
    - c) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,innych elementów wyposażenia Lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów oraz malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych;
  - 15) powstrzymania się od prowadzenia działalności w sposób uciążliwy dla innych najemców lub Wynajmującego;
  - 16) dokonywania wszelkich płatności w terminach wskazanych w Umowie;
  - 17) nie oddawania – bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego – Lokalu, ani jego części w podnajem, do korzystania oraz nie udostępniania osobie trzeciej korzystania z Lokalu ani jego części w jakiegokolwiek formie;
  - 18) utrzymywania porządku i czystości w Lokalu; Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zorganizuje gromadzenie, wywóz i utylizację odpadów technologicznych;
  - 19) umożliwienia Wynajmującemu lub osobie przez niego wyznaczonej dokonywania napraw i remontów, które obciążają Wynajmującego, w szczególności poprzez udostępnienie zajmowanych pomieszczeń;
  - 20) umożliwienia Wynajmującemu wstępu do Lokalu w zwyczajnych godzinach pracy Najemcy i za wcześniejszym powiadomieniem oraz w obecności Najemcy, lub też w przypadkach nagłych - w każdym czasie i bez wcześniejszego powiadomienia, o ile okaże się to niezbędne, w szczególności dla zapewnienia bezpieczeństwa, ratowania życia i zdrowia ludzi albo zapobieżenia lub umniejszenia rozmiaru szkody majątkowej. Ponadto w razie konieczności dokonania naprawy lub usunięcia awarii Najemca zobowiązuje się udostępnić Wynajmującemu lub właściwym służbom Lokal na czas niezbędny do wykonania naprawy lub usunięcia awarii. Wynajmujący dołoży





wszelkich starań, aby korzystanie z prawa wstępu odbywało się w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Najemcy;

- 21) przekazania wykazu pracowników upoważnionych do przebywania w Lokalu o każdej porze, zarówno Wynajmującemu jak i strzegącej GPN-T Agencji Ochrony;
- 22) posiadania, utrzymywania oraz ponoszenia kosztów (poprzez regularne opłacanie składek) ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej na zabezpieczenie roszczeń osób trzecich, wynikających z uszkodzenia ciała, utraty lub uszkodzenia mienia, a suma ubezpieczenia na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia mienia wynosić będzie co najmniej 500.000 zł (słownie dwieście tysięcy złotych). Polisa taka zawierać będzie tzw. „Klauzulę OC najemcy”. Umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o której mowa w zdaniu poprzednim, zostanie zawarta i przedstawiona Wynajmującemu nie później niż w terminie 14 dni od wydania Lokalu, a w kolejnych latach – przed upływem ważności poprzedniej polisy;
- 23) przestrzegania Regulaminów obowiązujących na terenie GPN-T. Zmiana Regulaminów obowiązuje Najemcę od dnia jej zakomunikowania Najemcy z zastrzeżeniem pkt. 24 poniżej;
- 24) przestrzegania postanowień Regulaminu najmu Instytutu Hilarego Koprowskiego, którego częścią jest Laboratorium EduLab. Zmiana Regulaminu wymaga aneksu do umowy;
- 25) zaakceptowania faktu świadczenia usług administrowania wewnętrzną siecią komputerową na terenie GPN-T przez podmiot wybrany w trybie odrębnego postępowania przez Wynajmującego;
- 26) udzielania na żądanie Wynajmującego informacji, składania raportów i wypełniania ankiet dotyczących działalności Najemcy na terenie GPN-T;
- 27) nie wnoszenia na teren GPN-T ani zezwalania na takie wnoszenie lub umieszczanie żadnych związków, substancji, materiałów, urządzeń lub rzeczy niebezpiecznych, których posiadanie lub przechowywanie jest zakazane przez przepisy prawa, chyba, że Najemca będzie posiadał stosowne zgody lub zezwolenia właściwych organów administracji publicznej. Najemca nie będzie też ich wykorzystywał, ani zezwalał na ich wykorzystywanie, nie będzie ich przechowywał trwale lub czasowo ani zezwalał na takie ich przechowywanie;
- 28) zabezpieczenia i chronienia Wynajmującego od wszelkich roszczeń, procesów sądowych i postępowań wynikających lub związanych z jakimkolwiek zanieczyszczeniem, stratami lub szkodami spowodowanymi przez materiały niebezpieczne, znajdujące się na terenie Lokalu;
- 29) umożliwienia Wynajmującemu prowadzenia wszelkich prac związanych z utrzymaniem, modernizacją, przebudową Lokalu. W takim przypadku Najemca wyraża zgodę na przeniesienie, na koszt Wynajmującego, do lokalu zastępczego bez odszkodowania na czas trwania wyżej wymienionych prac. Wynajmujący dołoży wszelkich starań by lokal zastępczy miał standard odpowiadający Lokalowi.

## § 5

Wynajmujący zobowiązuje się do:

- 1) wydania Lokalu w terminach wskazanych w § 3 ust. 3 Umowy, za Protokołem zdawczo-odbiorczym Lokalu, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do Umowy Najmu, będący jej nieodłączną częścią. Wyposażenie i stan wynajmowanego Lokalu opisane będą w Karcie Pomieszczenia będącej częścią Protokołu zdawczo-odbiorczego;
- 2) zapewnienia swobodnego dostępu do Lokalu klientom oraz pracownikom Najemcy, codziennie, w godzinach od 7:00 do 17:00, zaś upoważnionym pracownikom Najemcy, o których mowa w § 4 pkt 21, o każdej porze, przy czym Najemca ponosi koszt wydania duplikatów lub kolejnych egzemplarzy kluczy i kart dostępu;



- 3) umieszczenia nazwy Najemcy na tablicach informacyjnych i kierunkowych wewnątrz budynku zgodnie z systemem informacyjnym obowiązującym na terenie GPN-T; treść, jaka winna się znaleźć na wspomnianych tablicach, zostanie uzgodniona z Najemcą;
- 4) ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości;
- 5) naprawy i konserwacji, utrzymania części wspólnych nieruchomości tj: otoczenia budynku, parkingów, holi, wind, klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń socjalnych, dróg, wspólnych części budowlanych: ścian nośnych, fasad, fundamentów, dachu, sieci, itp.,
- 6) wywozu śmieci i nieczystości, z zastrzeżeniem § 4 pkt 18;
- 7) ubezpieczenia budynku i budowli od ognia i innych zdarzeń losowych;

## § 6

1. Z tytułu czynszu za korzystanie z pomieszczeń Instytutu Hilarego Koprowskiego oraz wyposażenia, w tym urządzeń laboratoryjnych Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu składający się z dwóch elementów:
  - 1) części stałej w wysokości ..... zł netto za użytkowanie urządzeń laboratoryjnych, powiększonej o podatek od towarów i usług VAT w należytą ustawowo wysokości;
  - 2) części stałej w wysokości 60,20 zł/m<sup>2</sup> netto (słownie: sześćdziesiąt złotych 20/100) za najem pomieszczeń techniczno- laboratoryjnych oznaczonych numerami GPNT/A/E1, GPNT/A/E2 i GPNT/A/E3
  - 3) części zmiennej obliczonej w sposób i na zasadach określonych w załączniku nr 6 do umowy, w wysokości 15% miesięcznego przychodu Najemcy.
2. Niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego należności z tytułu eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości. Zapłata następować będzie w formie miesięcznego ryczału ustalonego w wysokości 16 zł (słownie: szesnaście złotych 00/100) powiększonej o należny podatek VAT, za każdy metr kwadratowy Lokalu.
3. Czynsz i należność z tytułu eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości płatne są za okres od dnia wydania Najemcy Lokalu na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego, z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT, na rachunek wskazany na fakturze. Dniem zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. W przypadku, gdy Najemca nie będzie należycie informować Wynajmującego o wysokości osiągniętych przychodów stanowiących podstawę ustalania części zmiennej czynszu, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 2 umowy, będzie wskazywać nieprawdziwe informacje w tym zakresie, będzie naruszał inne obowiązki określone w załączniku nr 6 do umowy lub będzie dopuszczał się innych zachowań utrudniających lub uniemożliwiających ustalenie wysokości części zmiennej czynszu Wynajmujący naliczy Najemcy karę umowną w wysokości 10.000 zł za każde stwierdzone uchybienie. Do kary umownej stosuje się odpowiednio postanowienia § 15 umowy.
5. Niezależnie od należności wymienionych w § 6 ust. 1 i 2 Umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego należność z tytułu ogrzewania, chłodzenia, energii elektrycznej i innych mediów dostarczonych do Lokalu. Zapłata należności z tytułu korzystania z mediów następować będzie w wysokości wynikającej ze wskazań odpowiedniego licznika lub, – w przypadku gdy wynajęty Lokal nie będzie wyposażony w urządzenie pomiarowe dla określanego składnika mediów – na podstawie rozliczenia faktycznych kosztów tych mediów ponoszonych na nieruchomości, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, z zastrzeżeniem, iż w przypadku braku lub niesprawnie działających liczników



- wody rozliczenie wody będzie następować zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70). Rozliczenia dokonywane będą w okresach miesięcznych. Płatność następować będzie na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT w terminie 14 dni od jej wystawienia, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie faktury Najemca zobowiązany jest zapłacić dodatkowo odsetki ustawowe za opóźnienie.
  7. Opłaty związane z korzystaniem z połączeń telekomunikacyjnych, korzystaniem z Internetu oraz opłaty za sprzątnięcie Lokalu będą płatne przez Najemcę bezpośrednio dostawcy takich świadczeń, uzgodnionym z Wynajmującym i nie będą uwzględnione na fakturach wystawionych przez Wynajmującego.
  8. Od 01 stycznia każdego roku (począwszy od 2018 r.) stawka czynszu oraz stawka z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości ulegać będzie corocznej waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (dalej zwany Wskaźnikiem), ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja nie wymaga zmiany Umowy i dokonywana będzie przez Wynajmującego w drodze zawiadomienia Najemcy przesyłanego do dnia 31 marca danego roku. Jeżeli w dacie ustalenia nowej stawki czynszu oraz należności z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości zostanie określona wstępnie na podstawie ubiegłorocznego wskaźnika, a niezwłocznie po opublikowaniu pełnych danych wyliczone będą ich kwoty ostateczne. Wysokość czynszu nie będzie ulegała zmianie w danym roku w przypadku, gdy ogłoszony Wskaźnik będzie miał wartość ujemną lub równą zero.
  9. Niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się do wpłaty na rzecz Wynajmującego kaucji gwarancyjnej w wysokości dwukrotności czynszu określonego w § 6 ust. 1 oraz w § 6 ust. 2, która na dzień podpisania niniejszej umowy wynosi.....
  10. Kaucja gwarancyjna zabezpiecza wszystkie roszczenia Wynajmującego, jakie mogą mu przysługiwać wobec Najemcy w związku z niewykonaniem lub nienależnym wykonaniem Umowy przez Najemcę, w tym w szczególności roszczenia o zapłatę czynszu najmu, o przywrócenie Lokalu do stanu pierwotnego, o zapłatę odsetek z tytułu zaległych płatności, a także roszczenia o odszkodowanie za uszkodzenie, pogorszenia lub zniszczenie przedmiotu najmu, w tym urządzeń laboratoryjnych.
  11. Wpłata kaucji gwarancyjnej nastąpi w ciągu 14 dni od dnia podpisania Umowy, na poniższy rachunek bankowy Wynajmującego: 72 1140 1065 0000 3893 8100 1001. Kwota objęta kaucją gwarancyjną pozostaje do dyspozycji Wynajmującego przez cały okres obowiązywania Umowy.
  12. Wynajmującemu przysługuje prawo zaspokojenia roszczeń bezpośrednio z kaucji gwarancyjnej, po bezskutecznym upływie 14-dniowego terminu wyznaczonego Najemcy na zaspokojenie zgłoszonego roszczenia.
  13. Zwrot kaucji w wysokości nominalnej nastąpi w terminie 30 dni od dnia rozwiązania Umowy i przekazania Lokalu Wynajmującemu, pod warunkiem zaspokojenia przez Najemcę wszystkich roszczeń wynikających z niniejszej Umowy.
  14. Najemca może, według swojego wyboru, w terminie przewidzianym na uiszczenie kaucji gwarancyjnej, doręczyć Wynajmującemu nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie Wynajmującego gwarancję bankową na zabezpieczenie roszczeń, o których mowa w § 6 ust. 10.
  15. Gwarancja bankowa, o której mowa powyżej:
    - a) będzie Wystawiona przez bank zaakceptowana na piśmie przez Wynajmującego,
    - b) będzie gwarantowała wypłatę kwot wyrażonych w złotych polskich,
    - c) wygaśnie nie wcześniej niż 30 dni po upływie okresu obowiązywania Umowy,





- d) będzie płatna na pierwsze pisemne żądanie Wynajmującego, bez konieczności przedstawiania dodatkowych dokumentów,
  - e) będzie zezwalała na częściowe wypłaty,
  - f) będzie przenaszalna przez Wynajmującego wraz cesją praw z Umowy na rzecz nabywcy Nieruchomości lub banków finansujących Wynajmującego.
16. Do gwarancji bankowej odpowiednie zastosowanie znajdują postanowienia Umowy dotyczące kaucji gwarancyjnej.
17. Za każdym razem, gdy Wynajmujący skorzysta ze środków zdeponowanych jako kaucja, Najemca w ciągu 14 (czternastu) dni od otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego przywróci kaucję do obowiązującej wysokości pod rygorem wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
18. Najpóźniej do końca marca każdego roku obowiązywania Umowy kwota kaucji będzie zwiększana przez Najemcę i będzie ona odzwierciedlać waloryzację czynszu i opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości o Wskaźnik waloryzacji, o którym mowa w ust. 8. W przypadku niezpełnienia w powyższym terminie kaucji tak, aby odzwierciedlała ona Wskaźnik waloryzacji Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. Kwota kaucji nie będzie ulegała zmianie w danym roku w przypadku, gdy ogłoszony Wskaźnik waloryzacji będzie miał wartość ujemną lub równą zero.

## § 7

Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na Lokal, chyba że Strony postanowią inaczej w drodze odrębnej pisemnej umowy.

## § 8

Prócz innych uprawnień wynikających z Umowy i przepisów prawa, Wynajmujący ma prawo do:

- 1) dokonywania ulepszeń, przeróbek, adaptacji lub innych zmian w wykończeniu, aranżacji lub wystroju powierzchni wspólnych GPN-T, w tym systemów, instalacji lub urządzeń, o ile jest to konieczne lub potrzebne dla zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również dla czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość;
- 2) żądania od Najemcy informacji, dokumentów lub innych materiałów w zakresie niezbędnym do ustalenia kondycji lub wiarygodności majątkowej lub finansowej Najemcy, o ile Najemca opóźnia się z płatnością całości lub części należności lub roszczeń Wynajmującego wynikających ze stosunków objętych Umową za jeden okres płatności, zostało wszczęte postępowanie sądowe lub pozasądowe przeciwko Najemcy lub z jego udziałem na kwotę przewyższającą wartość czynszu za jeden okres płatności;
- 3) monitorowania, kontroli i windykacji należności wynikających ze stosunków objętych Umową także przez powierzenie tych czynności osobom trzecim (nie wyłączając z tego ich cesji na osoby trzecie), w tym udostępniania informacji, danych lub dokumentów;
- 4) żądania od Najemcy zabezpieczeń w zakresie dotyczącym płatności należności Wynajmującego objętych Umową, przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego, utrzymania Lokalu w należytym stanie, szkód poniesionych przez Wynajmującego, a także innych pretensji jeżeli wynikają one ze stosunków objętych Umową, w tym prawo do żądania zmiany już ustanowionych zabezpieczeń oraz korzystania z przysługującego Wynajmującemu ustawowego prawa zastawu na rzeczach





ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu Najmu dla zabezpieczenia czynszu lub innych opłat wynikających z Umowy.

#### § 9

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy, jeżeli jest to następstwem:
  - 1) decyzji i orzeczeń władz, sądów, organów administracji państwowej, samorządowej lub innych właściwych organów uniemożliwiających w sposób trwały lub czasowy korzystanie z przedmiotu najmu lub braku decyzji i orzeczeń w/w podmiotów umożliwiających korzystanie z przedmiotu najmu;
  - 2) zdarzeń siły wyższej, w szczególności takich jak: katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, wojny, strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne, itp. oraz warunki atmosferyczne uniemożliwiające w sposób trwały lub czasowy korzystanie z przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący ponadto nie ponosi odpowiedzialności:
  - 1) za przerwy w działalności Najemcy ani za szkody z tym związane, jeżeli nie powstały one z winy Wynajmującego, wymianę lub naprawę ruchomości Najemcy (w tym między innymi zapasów, urządzeń handlowych, umeblowania oraz innych ruchomości), ani ulepszeń zainstalowanych przez Najemcę w przedmiocie Najmu, szkody w związku z nie prowadzeniem działalności przez Najemcę w czasie koniecznym do dokonania niezbędnych napraw lub usunięcia przyczyn lub skutków przerw w działalności;
  - 2) za lub w związku z jakimikolwiek wypadkami, szkodami, uciążliwościami lub niewygodami doznany przez Najemcę, jego pracowników lub gości lub Lokal, wynikającymi z działań lub zaniechań jakiegokolwiek innego najemcy GPN-T lub sąsiednich nieruchomości;
  - 3) za ewentualne szkody wyrządzone Najemcy w związku z użytkowaniem wewnętrznej sieci komputerowej; Wynajmujący ponosi jedynie odpowiedzialność za swoje zawinione działania;
  - 4) za korzyści jakie Najemca mógłby osiągnąć, w szczególności wyrównanie spodziewanych przez Najemcę zysków;
  - 5) za rzeczy Najemcy wniesione do Lokalu lub budynku, a także za systemy, instalacje lub urządzenia zainstalowane przez Najemcę lub na koszt Najemcy.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za:
  - 1) uszkodzenia Przedmiotu Najmu powstałe na skutek działalności Najemcy lub osób działających w jego imieniu lub na jego rzecz;
  - 2) wszelkie szkody cielesne i materialne poniesione przez jego klientów, personel, dostawców, jego samego i wszelkie inne osoby, spowodowane pożarem, wybuchem, zalaniem, kradzieżą lub innymi przyczynami, które wystąpią wewnątrz Lokalu, spowodowane bezpośrednio lub pośrednio jego działalnością, lub przez niego, jego personel i dostawców;
  - 3) wszelkie szkody wyrządzone innym użytkownikom lub w miejscach użytku wspólnego, spowodowane bezpośrednio lub pośrednio jego działalnością, lub przez niego, jego personel i dostawców;
  - 4) stan zabezpieczenia przeciwpożarowego wynajmowanego Lokalu oraz za zapewnienie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych.

#### § 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia .....do dnia.....
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, ze skutkiem na dzień doręczenia Najemcy pisemnego oświadczenia Wynajmującego o rozwiązaniu Umowy, jeżeli



Najemca dopuszcza się naruszenia istotnych postanowień Umowy lub postanowień Regulaminu najmu Instytutu Hilarego Koprowskiego, którego częścią jest Laboratorium EduLab, w tym w szczególności:

- 1) nie dokona w terminie wpłaty kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 6 ust. 9 lub nie uzupełni tej kaucji do pełnej wysokości;
- 2) nie przystąpi do odbioru Lokalu w wyznaczonym terminie lub odmówi dokonania odbioru z nieuzasadnionych przyczyn;
- 3) nie będzie stosował się do obowiązujących przepisów technicznych, przeciwpożarowych, sanitarnych oraz innych ogólnie obowiązujących przepisów prawa;
- 4) będzie prowadził działalność w sposób uciążliwy dla innych najemców GPN-T lub Wynajmującego;
- 5) dokona w Lokalu lub budynku zmian mogących prowadzić do naruszenia jego substancji lub zmiany przeznaczenia;
- 6) odda, bez uprzedniego zezwolenia Wynajmującego udzielonego na piśmie, przedmiot najmu lub jego część osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego korzystania;
- 7) nie ustanowi zabezpieczenia zgodnie z Umową lub ustaleniami z Wynajmującym lub w jakikolwiek sposób spowoduje lub przyczyni się do niemożności, ograniczenia lub utrudnienia w dochodzeniu lub zaspokojeniu przez Wynajmującego z praw wynikających z ustanowionych zabezpieczeń;
- 8) będzie korzystać z przedmiotu najmu lub wyposażenia Lokalu w sposób niezgodny z postanowieniami niniejszej Umowy lub z przeznaczeniem oraz pomimo ostrzeżenia nie zaprzestanie korzystać z przedmiotu najmu lub wyposażenia Lokalu w taki sposób, lub w przypadku, gdy Najemca zaniedbuje przedmiot najmu lub wyposażenie Lokalu w stopniu, który może spowodować jego uszkodzenie lub zniszczenie;
- 9) nie przestrzega obowiązujących Regulaminów GPN-T;
- 10) zalega z płatnościami całości lub części czynszu, całości lub części opłat eksploatacyjnych lub całości lub części innych należności wynikających z Umową przez okres dłuższy niż 30 dni;
- 11) nie informuje Wynajmującego o wysokości osiągniętych przychodów stanowiących podstawę ustalenia części zmiennej czynszu, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt. 2 umowy lub narusza inne obowiązki, o których mowa w załączniku nr 6 do umowy.
- 12) narusza inne obowiązki określone w § 4 Umowy.

3. Umowa może być rozwiązana w każdym terminie za porozumieniem stron.

#### § 11

1. W dniu ustania lub rozwiązania Umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu wraz z kompletnym wyposażeniem, kluczami i kartami dostępowymi, w stanie niepogorszonym ponad normalne techniczne zużycie oraz na pisemne żądanie Wynajmującego przywrócić na własny koszt przedmiot najmu do stanu z dnia jego wydania Najemcy. W przypadku, gdy przywrócenie przedmiotu najmu do stanu pierwotnego wiązać się będzie z wykonaniem robót budowlanych wymagających zgłoszenia lub uzyskania zgód, pozwoleń lub decyzji o pozwoleniu na budowę, Najemca zobowiązany jest dokonać zgłoszenia lub uzyskać w/w zgody, pozwolenia lub decyzje własnym staraniem i na własny koszt i ryzyko.
2. W przypadku zagubienia lub uszkodzenia kart **dostępu** Najemca zostanie obciążony karą umowną w wysokości obowiązującej ceny rynkowej za zakup odpowiedniej karty dostępu. W przypadku zgubienia lub uszkodzenia kluczy Najemca zostanie obciążony **kosztami** ich odtworzenia oraz wymiany zamków, które będą wynikać z konfiguracji systemu klucza. Koszty odtworzenia klucza i wymiany zamków



naliczane będą zgodnie z obowiązującymi stawkami autoryzowanego wykonawcy na podstawie faktury wystawionej przez wykonawcę.

3. Wynajmujący z własnej inicjatywy albo za swoją pisemną zgodą udzieloną na wniosek Najemcy, może odstąpić od obciążenia Najemcy obowiązkiem określonym w ust. 1 powyżej w zakresie dotyczącym przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego. W przypadku odstąpienia przez Wynajmującego od obowiązku przywrócenia stanu pierwotnego, Najemcy nie przysługuje z tego tytułu zwrot kosztów wykonania prac adaptacyjnych i aranżacyjnych.
4. Zwrot przedmiotu najmu następuje na podstawie pisemnego Protokołu zdawczo-odbiorczego. Jeżeli Najemca dokonywał ingerencji w systemy lub instalacje, w które wyposażony jest Lokal warunkiem przystąpienia przez Wynajmującego do odbioru przedmiotu najmu lub jego części jest uprzednie przekazanie przez Najemcę odpowiednich protokołów i sprawdzeń tych systemów lub instalacji podpisanych przez osoby posiadające wymagane prawem stosowne uprawnienia, a które to protokoły i sprawdzenia będą potwierdzały prawidłowe wykonanie i działanie przywróconych do stanu pierwotnego systemów i instalacji służących zwracanemu przedmiotowi najmu. Pomiar, uruchomienia i testy systemów lub instalacji muszą zostać dokonane w obecności przedstawiciela Wynajmującego.
5. Strony zgodnie potwierdzają, że podpisanie przez Wynajmującego Protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust. 4 powyżej, nie wyłącza możliwości zgłaszania przez Wynajmującego roszczeń do Najemcy w późniejszym terminie z tytułu wadliwego wykonania prac związanych z przywróceniem zwracanego przedmiotu najmu do jego stanu pierwotnego
6. W przypadku, gdy Najemca nie wywiąże się z obowiązku, o którym mowa w ust. 1 powyżej w terminie do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo do samodzielnego przywrócenia stanu pierwotnego przedmiotu najmu na koszt i ryzyka Najemcy, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę. Wszelkie koszty, które Wynajmujący poniesie z tytułu samodzielnego przywrócenia do stanu pierwotnego przedmiotu najmu, potrąci on z wpłaconej przez Najemcę kaucji.
7. Najemca zorganizuje na własny koszt usunięcie należących do niego przedmiotów bezpośrednio przed upływem terminu obowiązywania Umowy. Przedmioty Najemcy, które nie zostaną usunięte będą uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 KC i przejdą na własność Wynajmującego z chwilą objęcia ich w posiadanie, co nie narusza uprawnienia Wynajmującego do usunięcia takich przedmiotów z przedmiotu najmu i ich przechowywania lub utylizacji na koszt Najemcy.
8. Wynajmujący nie odpowiada za mienie pozostawione przez Najemcę w zwróconych Wynajmującemu pomieszczeniach.

#### § 12

1. Z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu opłatę w wysokości dwukrotnej stawki czynszu obowiązującej bezpośrednio przed wygaśnięciem lub rozwiązaniem umowy w wypadku, jeżeli nie zwróci całego przedmiotu najmu Wynajmującemu, w terminie wynikającym z § 10 lub § 11 Umowy.
2. Opłata z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu naliczana jest w odpowiedniej części za każdy dzień opóźnienia w wydaniu przedmiotu najmu.

#### § 13

1. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego na piśmie o zmianie adresu siedziby/korespondencyjnego wskazanego na wstępie niniejszej Umowy.



2. W przypadku niezawiadomienia Wynajmującego na piśmie o zmianie adresu siedziby/korespondencyjnego i nie wskazania adresu dla doręczeń, korespondencja wysłana na adres wskazany w Umowie jest uznana za skutecznie doręczoną z dniem pierwszego awizowania.

#### § 14

1. Każda ze Stron zobowiązuje się niniejszym do nie ujawniania i nie udostępniania osobom trzecim, bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, żadnych informacji i danych dotyczących, odpowiednio, Wynajmującego i Najemcy lub treści niniejszej Umowy, w szczególności danych finansowych, prawnych, technicznych, organizacyjnych, marketingowych i administracyjnych, za wyjątkiem udostępnienia Informacji Poufnych swoim doradcom prawnym, finansowym, pracownikom i kontrahentom, jeżeli będzie to niezbędne w celu realizacji niniejszej Umowy i zostaną oni zobowiązani do zachowania tych informacji w poufności. Informacje poufne stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa.
2. Strony zobowiązują się do zachowania wysokiej staranności przy zachowaniu w poufności i nieujawnianiu wszelkich informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa, podmiotów powiązanych lub z nimi współpracujących.
3. W przypadku, niezamierzonego przez stronę, wejścia w posiadanie jej materiałów, w szczególności dokumentów lub innych nośników informacji, przez drugą stronę, jest ona zobowiązana do bezwłocznego zwrotu tych materiałów i traktowania ich jak tajemnicy przedsiębiorstwa.

#### § 15

1. W przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązków Najemcy wskazanych w umowie, w szczególności w § 4 umowy, nieprzeprowadzenie warsztatów, kursów lub szkoleń w liczbie wskazanej w Regulaminie najmu Instytutu Hilarego Koprowskiego, którego częścią jest Laboratorium EduLab, użycia przedmiotu najmu w innym celu niż wskazany w umowie lub Regulaminie najmu, nieudostępnienia przedmiotu najmu podmiotom prowadzącym działalność w Gdańskim Parku Naukowo- Technologicznym lub w przypadku innego istotnego naruszenia postanowień umowy Wynajmującemu przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 2.000,00 złotych (słownie: dwa tysiące złotych 00/100) za każde naruszenie.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego zastrzeżone kary umowne.
3. Postanowienia dotyczące kary umownej pozostają w mocy pomimo rozwiązania, wygaśnięcia lub odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od niniejszej umowy.
4. Kara umowna będzie płatna w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Najemcę wezwania do zapłaty na rachunek bankowy wskazany w tym wezwaniu.

#### § 16

1. Każda zmiana postanowień niniejszej Umowy - pod rygorem nieważności - wymaga formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie Strony.
2. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy stanie się nieważne lub nieskuteczne, nie będzie to miało wpływu na pozostałe postanowienia niniejszej Umowy.

#### § 17

Wszelkie płatności wymagane na podstawie niniejszej Umowy od Najemcy zostały podane w kwotach netto bez podatku od towarów i usług i ewentualnie innych podatków, które zostaną doliczone do odpowiednich kwot zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### § 18

Wynajmujący i Najemca postanawiają, że w przypadku, gdy złoty zostanie zastąpiony przez Euro jako prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej, wszystkie zobowiązania płatnicze wynikające z





niniejszej Umowy będą zaspokajane w Euro według oficjalnego kursu wymiany. Sytuacja taka nie będzie w żadnym przypadku podstawą dla wcześniejszego rozwiązania lub zmiany Umowy ani nie będzie zobowiązywać Stron do dokonania przedpłaty kwot należnych na mocy niniejszej Umowy lub do wyrównania bezpośrednich albo ewentualnych strat wynikających z takich różnic kursowych.

#### § 19

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 20

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu Umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Lokalu.

#### § 21

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.
2. Załączniki stanowiące integralną część Umowy:
  - 1) Załącznik 1 – Rzut Lokalu,
  - 2) Załącznik 2 – Protokół zdawczo – odbiorczy Lokalu,
  - 3) Załącznik 3 – Regulamin GPNT.
  - 4) Załącznik 4 - Wykaz urządzeń stanowiących wyposażenie Instytutu.
  - 5) Załącznik 5 – Regulamin najmu Instytutu Hilarego Koprowskiego, którego częścią jest Laboratorium EduLab;
  - 6) Załącznik 6 – Zasady ustalania części zmiennej czynszu najmu.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

*Gen. Woj. Jankowski*  
*Łukasz Gański*  
*ADWOKAT*

