

UMOWA PARTNERSTWA i WSPÓŁPRACY
nr BPN-T

zawarta w dniu w Białymstoku

POMIĘDZY:

MIASTEM BIAŁYSTOK - z siedzibą przy ul. Słonimskiej 1, w Białymstoku, NIP: 542-030-46-37, REGON 000515000, reprezentowanym przez:

Annę Daszutę – Zalewską – Dyrektora Białostockiego Parku Naukowo–Technologicznego na podstawie pełnomocnictwa, którego kopia zostanie przedłożona PARTNEROWI wraz z podpisaną umową, udzielonego w dniu 25.01.2016 r. przez Prezydenta Miasta Białegostoku – Tadeusza Truskolaskiego,

zwanym dalej „**BPN-T**”,

a

.....
reprezentowanym przez:

..... –

zwanym dalej „**PARTNEREM**”.

BPN-T i PARTNER wspólnie dalej zwani „**Stronami**”, a każdy z nich z osobna „**Stroną**” zawierają umowę partnerstwa (zwaną dalej „**Umową**”) i współpracy. Umowa reguluje podstawowe zasady wzajemnej współpracy pomiędzy Partnerem a BPN-T.

Definicje:

- A. Przez „**LBKE**” rozumiane jest *Laboratorium Badania Kompatybilności Elektromagnetycznej* wraz z zajmowanymi pomieszczeniami, w budynku Centrum Technologicznego BPN-T przy ul. Żurawiej 71A w Białymstoku, oznaczonymi na projekcie budowlanym obiektu bazowego numerem od 0.45e HALA i zajmujące powierzchnię 298,65m², pełną infrastrukturą techniczną, kompletnym wyposażeniem, know-how, stanowiące samodzielną pod względem funkcjonalnym i użytkowym część budynku Centrum Technologicznego (przeznaczone na cele laboratoryjne).
- B. Przez „**Zasoby**” rozumie się *Laboratorium Badania Kompatybilności Elektromagnetycznej* wraz z zajmowanymi pomieszczeniami w budynku Centrum Technologicznego BPN-T przy ul. Żurawiej 71A, pełną infrastrukturą techniczną, kompletnym wyposażeniem, know-how, opracowaną i wdrożoną technologią, standardowymi procedurami badawczymi oraz personelem niezbędnym do obsługi Laboratorium.
- C. Przez „**Uczelnia**” rozumie się jednostkę organizacyjną państwową, samorządową lub prywatną, działającą na podstawie przepisów ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym, posiadającą status uczelni akademickiej prowadzącą studia jednolite magisterskie lub studia I i II stopnia, posiadającą ocenę Polskiej Komisji Akredytacyjnej na poziomie co najmniej pozytywnym.

§ 1.

Pomieszczenia

1. BPN-T oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, położonej w Białymstoku przy ul. Żurawiej 71A (adres administracyjny), działka o numerze ewidencyjnym 767/34 obręb 21 (Dojlidy), dla których Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą o numerze BI1B00214199/2, która to nieruchomość zabudowana jest budynkiem stanowiącym własność Miasta Białystok - zwanym dalej „**Centrum Technologicznym**”.
2. BPN-T oświadcza ponadto, że w budynku Centrum Technologicznego zlokalizowanym przy ul. Żurawiej 71A w Białymstoku, znajdują się lokale kompleksu **LBKE** wraz z kompletnym wyposażeniem oraz pełną infrastrukturą techniczną, stanowiące samodzielną pod względem funkcjonalnym i użytkowym część budynku Centrum Technologicznego - przeznaczone na cele laboratoryjne - oznaczone na projekcie budowlanym obiektu bazowego numerem **0.45e HALA**, o łącznej powierzchni **298,65m²** zwany dalszej części Umowy „**Przedmiotem Najmu**”.
3. Rzut kondygnacji budynku Centrum Technologicznego z zaznaczonym Przedmiotem Najmu stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy.
4. BPN-T oświadcza, że zawarcie przez niego Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.

§ 2.

Przekazanie i Użytkowanie Pomieszczeń

1. Strony niniejszym zawierają umowę partnerstwa i współpracy w zakresie najmu lokali kompleksu **LBKE** wraz z kompletnym wyposażeniem, stanowiących samodzielną pod względem funkcjonalnym i użytkowym część budynku Centrum Technologicznego – przeznaczone na cele laboratoryjne – oznaczone na projekcie budowlanym obiektu bazowego numerem 0.45e o łącznej powierzchni **298,65m²**, na mocy której BPN-T zobowiązuje się oddać PARTNEROWI Przedmiot Najmu do używania na czas oznaczony wraz z możliwością korzystania z powierzchni wspólnych w budynku Centrum Technologicznego, a PARTNER zobowiązuje się płacić BPN-T umówiony czynsz.
2. Przedmiot najmu stanowi całkowicie nowy, dotychczas nie używany i objęty gwarancją oraz rękojmią Wykonawcy, kompleks **LBKE** wraz z kompletnym, fabrycznie nowym wyposażeniem,
3. Zawarcie niniejszej Umowy uprawnia PARTNERA do korzystania z powierzchni wspólnych, przez które rozumie się:
 - 1) powierzchnie komunikacyjne, korytarze, klatki schodowe, windy,
 - 2) powierzchnie socjalne,
 - 3) toalety,
 - 4) tereny zewnętrzne,
 - 5) parking.PARTNER zobowiązuje się do korzystania z powierzchni wspólnych Centrum Technologicznego w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników Centrum Technologicznego, w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez PARTNERA prawidłowej gospodarki.
4. Wydanie Przedmiotu Najmu PARTNEROWI nastąpi w terminie do, na podstawie **protokołu przekazania**, podpisanego przez obie Strony. Wzór protokołu przekazania stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy. Przedmiot najmu i jego stan techniczny podobnie jak specyfikacja wyposażenia **LBKE** jest PARTNEROWI znana i PARTNER nie wnosi i nie będzie wnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.
5. PARTNER zobowiązuje się do stosowania Regulaminu Porządkowego Obiektów Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego (**Załącznik nr 3**) i zapoznania z nim podległych pracowników i innych osób, którym umożliwi wstęp do Przedmiotu Najmu.

§ 3. Obowiązki PARTNERA

1. Przedmiot Najmu przeznaczony jest na cele działalności laboratoryjnej oraz prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych, a także świadczenia usług.
2. PARTNER zobowiązany jest do prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności określonej w ust. 1 przez cały okres trwania Umowy.
3. PARTNER zobowiązuje się do używania Przedmiotu Najmu zgodnie z przeznaczeniem, w celu określonym w ust. 1, w sposób jak najmniej uciążliwy dla sąsiadów i innych użytkowników Centrum Technologicznego oraz do przestrzegania w odniesieniu do Przedmiotu Najmu zasad prawidłowej gospodarki oraz zasad wynikających z ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. W szczególności PARTNER zobowiązuje się, iż ilość pracowników, zleceniobiorców, wykonawców oraz współpracowników PARTNERA, zatrudnionych przez PARTNERA w Przedmiocie Najmu, przypadających na jednostkę powierzchni, nie przekroczy 1 osoby / 5 m² powierzchni Przedmiotu Najmu, pod rygorem skutków, o których mowa w § 6 ust. 3 i § 14 ust. 3 Umowy. Zobowiązanie PARTNERA, dotyczące ilości osób przypadających na jednostkę powierzchni, nie dotyczy osób spoza stałego personelu laboratorium czyli np. studentów, doktorantów, oraz osób wizytujących znajdujących się pod opieką upoważnionego personelu.
4. PARTNER zobowiązuje się do korzystania z powierzchni wspólnych Centrum Technologicznego, w sposób nie uciążliwy dla innych użytkowników Centrum Technologicznego.
5. Zmiana przeznaczenia Przedmiotu Najmu i rodzaju prowadzonej w nim działalności wymaga zgody BPN-T, udzielonej pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Za wszelkie skutki prowadzonej przez PARTNERA w Przedmiocie Najmu działalności, w tym ewentualne wszelkie szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością oraz z wykorzystaniem kompleksu LBKE wraz z jego wyposażeniem odpowiada wyłącznie PARTNER.
7. Za zapewnienie właściwego poziomu bezpieczeństwa przy wykorzystaniu Przedmiotu Najmu, w szczególności za standard prowadzonej obsługi, bezpieczeństwo danych, utrzymanie wyposażenia w należytym stanie oraz stosowanie właściwych materiałów i środków, etc. odpowiada wyłącznie PARTNER.
8. PARTNER ma swobodny dostęp do Przedmiotu Najmu 24h na dobę.
9. PARTNER zobowiązuje się do nieinstalowania, bez pisemnego informowania BPN-T, żadnych dodatkowych zabezpieczeń i zamków w drzwiach prowadzących do Przedmiotu Najmu. W przypadku ich zamontowania bez pisemnego poinformowania BPN-T, zabezpieczenia zostaną usunięte na koszt PARTNERA.
10. Rezerwacji sal konferencyjnych i szkoleniowych dokonuje się w systemie internetowym dostępnym ze strony internetowej Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego zarejestrowanym użytkownikom. PARTNER otrzyma dostęp do systemu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie umowy.
11. PARTNER, w ramach opłat, o których mowa w § 6 ust. 2 ma zapewniony dostęp do sali konferencyjnej w budynku Centrum Technologicznego o nr 0.05. Opłaty za najem innych sal konferencyjnych i szkoleniowych są zgodne z cennikiem wynajmu sal konferencyjnych na zasadach opisanych w odrębnej umowie.
12. PARTNER zobowiązuje się do prawidłowej eksploatacji infrastruktury technicznej, używania jej zgodnie z umówionym przeznaczeniem i postanowieniami niniejszej Umowy.
13. PARTNER zobowiązuje się do należytego zabezpieczenia infrastruktury technicznej przed uszkodzeniem, zniszczeniem i kradzieżą.
14. PARTNER na swój koszt zobowiązuje się do bieżącej i stałej konserwacji infrastruktury technicznej oraz prowadzenia wszelkich przeglądów technicznych, zgodnie z zapisami prawa, zapisami norm, warunkami udzielonej Gwarancji, zapisami Dokumentacji Techniczno-Ruchowej, oraz innymi wytycznymi i zaleceniami Wykonawcy, wymienionymi w protokole przekazania i przekazanymi PARTNEROWI przed zawarciem umowy.
15. PARTNER zobowiązuje się do utrzymania LBKE wraz z kompletnym wyposażeniem w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia przekazania, o którym mowa w § 2 ust. 4 niniejszej Umowy, z wyłączeniem zmian wynikających z normalnego zużycia. PARTNER zobowiązany jest do prowadzenia remontów bieżących z wyłączeniem remontów kapitalnych.

16. PARTNER zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz wymogów przeciwpożarowych.
17. PARTNER zobowiązuje się do właściwego przeszkolenia własnych pracowników w zakresie korzystania z infrastruktury technicznej LBKE, potwierdzonego pisemnymi oświadczeniami osób przeszkolonych.
18. PARTNER zobowiązuje się do dostarczenia BPN-T wykazu osób upoważnionych do wstępu na teren Przedmiotu Najmu. Obowiązek ten dotyczy stałego personelu PARTNERA i nie obejmuje studentów, doktorantów, oraz osób wizytujących znajdujących się pod opieką upoważnionego personelu, przebywających czasowo na terenie LBKE. PARTNER ponosi odpowiedzialność za te osoby, zarówno w zakresie korzystania przez nie z infrastruktury technicznej, jak i przestrzegania przepisów bhp., p. poż., porządku i czystości w laboratorium.
19. PARTNER zobowiązany jest do niezwłocznego informowania BPN-T o wszelkich działaniach serwisowych wykonanych, zgodnie z zapisami niniejszej Umowy, na infrastrukturze technicznej sprzętu.

§ 4.

Obowiązki BPN-T

1. BPN-T zobowiązuje się do udostępnienia infrastruktury technicznej LBKE wymienionej szczegółowo w Załączniku 1, w terminie od dnia podpisania umowy.
2. BPN-T po przeprowadzeniu implementacji pełnego zakresu wyposażenia teleinformatycznego zapewni PARTNEROWI dostęp do zasobów informatycznych w tym powierzchni dyskowych oraz możliwość archiwizacji i dostępu do danych na podstawie odrębnej umowy i odrębnych regulacji. PARTNEROWI nie przysługuje roszczenie związane z ewentualnymi opóźnieniami w implementacji pełnego zakresu wyposażenia teleinformatycznego po stronie BPN-T.

§ 5.

Okres najmu

Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony wynoszący **120** (słownie: *sto dwadzieścia*) miesięcy (czyli 10 lat), od daty przekazania Przedmiotu Najmu na podstawie protokołu przekazania, o którym mowa w § 2 ust. 4 Umowy.

§ 6.

Czynsz, Opłaty Eksploatacyjne, Media

1. PARTNER z tytułu najmu lokalu, z zastrzeżeniem ustępów poniższych, będzie płacił BPN-T miesięczny czynsz bazowy w wysokości **298,65 m2** x stawka netto , **zł/m2** = , **zł netto** (słownie: i/100) + podatek VAT wg obowiązującej stawki.
2. Z zastrzeżeniem ust. 7 poza zapłatą czynszu najmu PARTNER zobowiązuje się uiszczać miesięcznie opłatę eksploatacyjną w wysokości **9,00 zł** (słownie: *dziewięć złotych 00/100*) + podatek VAT wg obowiązującej stawki za 1 m2 (jeden metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni, w wysokości określonej przez BPN-T stosownie do zmian cen na rynku, obliczoną dla całej powierzchni Przedmiotu Najmu. Opłata eksploatacyjna pokrywa koszty związane z eksploatacją Przedmiotu Najmu, oraz inne koszty związane z utrzymaniem budynku, wymienione w regulaminie.
3. W razie przekroczenia przez PARTNERA liczby osób, o których mowa w § 3 ust. 4 Umowy, PARTNER będzie zobowiązany do zapłaty, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym przekroczenie nastąpiło, miesięcznie zryczałtowanej zwiększonej opłaty eksploatacyjnej za 1m² (jeden metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni w wysokości **22,00 zł netto** + podatek VAT wg obowiązującej stawki. Począwszy natomiast od miesiąca następującego po miesiącu, w którym przekroczenie ustało, poprzednia wysokość miesięcznej zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej za 1m² (jeden metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni zostanie przywrócona.

4. Obowiązek zapłaty czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej powstaje z dniem wydania Przedmiotu Najmu PARTNEROWI. W przypadku, gdy wydanie Przedmiotu Najmu nie nastąpi pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, czynsz ulegnie proporcjonalnie zmniejszeniu w stosunku do liczby dni, w czasie których PARTNER nie był w posiadaniu Przedmiotu Najmu. Jeżeli nie dojdzie do wydania Przedmiotu Najmu z przyczyn leżących po stronie PARTNERA, PARTNER będzie zobowiązany do zapłaty czynszu poczynsz od umówionego dnia wydania.
5. Stawka czynszu za metr kwadratowy powierzchni Przedmiotu Najmu może podlegać waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, co nie stanowi zmiany Umowy. Do waloryzacji dokonanej w tym trybie nie stosuje się przepisu art. 685¹ Kodeksu Cywilnego.
6. Dyrektor BPN-T ustala wysokość opłaty eksploatacyjnej na podstawie realnych kosztów eksploatacyjnych budynku i ma prawo do jej zmiany w ciągu roku obowiązywania umowy, w oparciu o zmiany cen u dostawców mediów i usługodawców zewnętrznych, co nie stanowi zmiany Umowy. Do zmiany dokonanej w tym trybie nie stosuje się przepisu art. 685¹ Kodeksu Cywilnego.
7. Czynsz najmu oraz opłata eksploatacyjna, o których mowa w ust. 1 i 2, nie obejmują opłat za dodatkowe usługi, np. teleinformatyczne, świadczone są przez BPN-T na rzecz PARTNERA na podstawie odrębnej umowy.
8. Do wysokości czynszu i opłaty eksploatacyjnej nie wlicza się opłat za dostawę energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków w wynajmowanych pomieszczeniach laboratoryjnych.
9. Rozliczenia z tytułu zużycia energii elektrycznej nastąpią na podstawie rozliczenia dostawy energii zgodnie z odczytem z podlicznika.
10. Podstawą rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w wynajmowanych pomieszczeniach będą wskazania wodomierzy oraz aktualne taryfy, ceny i stawki za wodę i ścieki. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków odbywać się będzie na podstawie re-faktury wystawianej PARTNEROWI przez BPN-T.
11. PARTNER będzie ponosił koszty związane z eksploatacją i konserwacją systemów i instalacji dedykowanych dla Przedmiotu Najmu w postaci refakturowania, o ile taki system i instalacje zostaną wyodrębnione.
12. PARTNER akceptuje dostawców mediów obsługujących BPN-T, pod warunkiem, że o każdej zmianie dostawców zostanie wcześniej poinformowany.
13. PARTNER będzie ponosił koszty wszelkich materiałów związanych z realizowanymi przez siebie w Przedmiocie Najmu badaniami.
14. PARTNER będzie ponosił koszty wywozu i utylizacji wytworzonych przez siebie odpadów związanych ze specyfiką swojej działalności (np. tzw. elektrośmieci, bioodpady itp.).
15. PARTNER w ramach realizacji niniejszej Umowy ma prawo skorzystać z pomocy de minimis.
16. Z uwagi na możliwość przyznania PARTNEROWI preferencyjnych stawek czynszu w ramach pomocy de minimis, Strony ustalają, że stawka czynszu może być w ciągu trwania Umowy okresowo redukowana w stosunku do czynszu bazowego, opisanego w ust. 1, przy czym szczegółowe zasady udzielania pomocy de minimis reguluje Zarządzenie nr 4535/14 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 11 czerwca 2014 roku w *sprawie określenia regulaminu przetargów, warunków umów najmu, dzierżawy i użyczenia lokali użytkowych i nieruchomości stanowiących zasób Gminy Białystok oraz stawek czynszu z późniejszymi zmianami*.
17. Redukcja bazowej stawki czynszu, o której mowa w ust. 16, w ramach przyznania PARTNEROWI preferencyjnych stawek czynszu jako pomocy de minimis odbywać się będzie każdorazowo na pisemny wniosek PARTNERA, w którym PARTNER określi, z co najmniej 45 dniowym wyprzedzeniem, od jakiego momentu planuje korzystać z pomocy de minimis i w jakim okresie, przy czym przyjmuje się za właściwe miesięczne okresy rozliczeniowe, obejmujące pełne miesiące kalendarzowe, w wyniku którego zostanie obustronnie zawarty aneks do Umowy, w którym Strony określą od jakiego momentu i w jakim okresie oraz na jakim poziomie zostanie udzielona pomoc de minimis.
18. PARTNER jest zobowiązany każdorazowo informować (pocztą elektroniczną) BPN-T o wykorzystaniu, w trzyletnim okresie, przysługującego mu limitu pomocy de minimis w wysokości 200.000 Euro.

§ 7. Płatności

1. Czynsz oraz opłata eksploatacyjna płatne są z góry miesięcznie na rachunek bankowy o numerze 08 1240 5211 1111 0010 5684 7654, w zakresie określonym w § 6 ust. 1 i 2 oraz opłaty za media, o których mowa w § 6 ust. 8, do 15-go dnia bieżącego miesiąca. BPN-T może wskazać PARTNEROWI inny rachunek bankowy do dokonywania płatności związanych z niniejszą Umową, co nie stanowi zmiany niniejszej Umowy. PARTNER niniejszym upoważnia BPN-T do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy. PARTNEROWI nie przysługuje prawo do dokonywania żadnych odliczeń ani potrąceń od kwot należnych do zapłaty. Wszelkie kwoty należności określone w niniejszej Umowie nie obejmują wymaganego podatku i zostaną powiększone o należny podatek VAT (według stawki obowiązującej na dzień wystawienia faktury) oraz inne obowiązkowe podatki.
2. BPN-T może wystawić fakturę w formie elektronicznej po uprzednim złożeniu przez PARTNERA stosownego oświadczenia w tym zakresie.
3. Jeśli PARTNER ze swojej winy nie dokona zapłaty w terminie jej wymagalności, BPN-T obciąży PARTNERA odsetkami ustawowymi. Ponadto PARTNER będzie zobowiązany do pokrycia kosztów każdego postępowania sądowego spowodowanego taką zwłoką, pod warunkiem, że zarzuty wysunięte pod adresem PARTNERA zostaną uznane przez sąd za zasadne.

§ 8. Depozyt Zabezpieczający

1. Zabezpieczeniem prawidłowej realizacji umowy przez PARTNERA jest kaucja w wysokości jednomiesięcznego czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi + VAT, o którym mowa w § 6 ust. 1 i § 6 ust. 2 Umowy.
2. PARTNER zobowiązuje się wpłacić kaucję w terminie 30 dni od daty podpisania umowy na rachunek BPN-T o numerze 54 1240 5211 1111 0010 5969 0963.
3. Kaucja, o której mowa powyżej w ust. 1 stanowi jednomiesięczne zabezpieczenie zapłaty czynszu, opłat eksploatacyjnych, kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń Przedmiotu Najmu, przekraczających normalne zużycie oraz innych ewentualnych roszczeń BPN-T wobec PARTNERA w związku z opuszczeniem lokalu.
4. W sytuacji, gdy realna stawka opłaty czynszowej za wynajem powierzchni wzrośnie o więcej niż 15%, PARTNER zobowiązany jest do uiszczenia dopłaty na poczet kaucji tak, aby jej wielkość odzwierciedlała jednomiesięczną wartość aktualnego czynszu najmu.
5. Wpłacona kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
6. BPN-T może potrącić z kaucji zaległe kwoty czynszu i opłat eksploatacyjnych, a PARTNER zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do wysokości wskazanej w ust. 1, w ciągu miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia o potrąceniu.
7. Zwrot lub rozliczenie kaucji nastąpi w nieprzekraczalnym terminie 30 (trzydziestu) dni od daty zwrotu Przedmiotu Najmu BPN-T.
8. W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3.000 zł PARTNER, winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania nieruchomości po zakończeniu najmu oraz egzekucji należności wynikających z umowy do wysokości kwoty 240.000 (słownie: dwieście czterdzieści tysięcy) złotych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają PARTNERA. W przypadku nie przedłożenia stosownego oświadczenia, w terminie 30 dni od dnia podpisania Umowy, nie później jednak niż przed przejęciem lokalu, BPN-T odstąpi od umowy - bez zachowania terminów wypowiedzenia, a PARTNER zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości ustalonej w Umowie.

§ 9.
Korzystanie z powierzchni Centrum Technologicznego

BPN-T, w ramach opłaty za czynsz umożliwi PARTNEROWI korzystanie z powierzchni wspólnych Centrum Technologicznego, o których mowa w §2 ust. 3 Umowy.

§ 10.
Zmiany

1. PARTNER nie może czynić w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynku.
2. PARTNER ma prawo do dokonania ulepszeń Przedmiotu Najmu, jednakże wyłącznie za zgodą BPN-T udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej i w zakresie uzgodnionym z BPN-T.
3. Koszty ulepszeń, o których mowa w ust. 2, ponosi PARTNER i ma prawo żądać od BPN-T zwrotu tych kosztów BPN-T ma obowiązek koszty te zwrócić.
4. PARTNER jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz nie pogorszonym ponad zjawisko normalnego, dopuszczalnego (naturalnego) zużycia jednakże przy założeniu prowadzenia właściwej obsługi oraz eksploatacji (przeglądów i konserwacji, napraw, oraz remontów) przez czas trwania najmu, a w szczególności dokonywać na własny koszt wszelkich niezbędnych napraw i remontów bieżących związanych ze zwykłym korzystaniem z Przedmiotu Najmu oraz zabezpieczeń przed kradzieżą i zniszczeniem. Przez naprawy i remonty bieżące Strony rozumieją wszelkie inne naprawy i remonty, niż remonty o charakterze generalnym, o których mowa w ust. 6 poniżej.
5. PARTNER jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w czystości i porządku.
6. Remonty o charakterze generalnym obciążają BPN-T. Przez remonty o charakterze generalnym Strony rozumieją remonty elementów istotnych ze względu na żywotność budynku, w którym zlokalizowany jest Przedmiot Najmu, w szczególności kapitalne remonty dachu, konstrukcji ścian nośnych, posadzek, fundamentów, instalacji doprowadzających media do Przedmiotu Najmu.
7. PARTNER może zamontować w Przedmiocie Najmu instalacje, za uprzednią zgodą BPN-T udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej. PARTNER, w okresie najmu, ponosi odpowiedzialność za urządzenia i inne instalacje zamontowane przez PARTNERA w Przedmiocie Najmu.
8. PARTNER ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody wyrządzone w Przedmiocie najmu oraz w częściach wspólnych budynku przez PARTNERA oraz osoby, którymi się posługuje.
9. BPN-T uprawniony jest do:
 - 1) dokonywania kontroli stanu Przedmiotu Najmu wyłącznie w obecności przedstawiciela PARTNERA i w umówionym wcześniej, na co najmniej 7 dni roboczych przed planowaną kontrolą, terminie.
 - 2) dokonywania okresowej kontroli stanu liczników energii elektrycznej.
W imieniu BPN-T kontroli dokonywać będzie wyznaczony pracownik BPN-T, po uprzednim wzajemnym uzgodnieniu terminu kontroli i tylko w obecności uprawnionego przedstawiciela PARTNERA.
10. PARTNER ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić BPN-T o wszelkich przypadkach uszkodzeń, awarii i o podobnych zdarzeniach, które wymagają napraw obciążających BPN-T.
11. W przypadku konieczności usunięcia awarii lub przeprowadzenia remontów generalnych PARTNER umożliwi BPN-T dostęp do najmowanych pomieszczeń w wyznaczonym (możliwym do zachowania) przez BPN-T terminie.
12. BPN-T może wejść do lokalu pod nieobecność PARTNERA w sytuacji zagrażającej życiu, zdrowiu lub mieniu BPN-T, PARTNERA lub osób trzecich, przy czym BPN-T zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić PARTNERA o fakcie i okolicznościach wejścia do lokalu.

§ 11.
Zwrot Przedmiotu Najmu

1. W ciągu 3 dni roboczych od dnia wygaśnięcia Umowy, PARTNER zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu BPN-T, w stanie nie pogorszonym ponad zwykłe zużycie w czasie prowadzenia właściwej obsługi oraz eksploatacji (przeglądów i konserwacji, napraw, oraz remontów) oraz przy dotrzymaniu najwyższej możliwej staranności i najwyższych standardów obsługi i eksploatacji.
2. Zwrot Przedmiotu Najmu BPN-T zostanie potwierdzony protokołem przekazania, sporządzonym wspólnie przez obie strony. Protokół odbioru po zakończeniu umowy najmu stanowi **Załącznik Nr 2** do Umowy.
3. Za szkody przekraczające normalne zużycie lub powstałe w wyniku niewłaściwego korzystania z Przedmiotu Najmu, a także za zniszczone lub uszkodzone wyposażenie Przedmiotu Najmu PARTNER zobowiązuje się zwrócić BPN-T ich równowartość z chwili ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili lub pokryć koszty naprawy - według wyboru BPN-T.
4. W przypadku zwłoki w zwrocie Przedmiotu Najmu BPN-T, PARTNER zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 5% czynszu miesięcznego obowiązującego w ostatnim pełnym miesiącu obowiązywania niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki w wydaniu Przedmiotu Najmu.

§ 12.
Ubezpieczenie

1. BPN-T nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody w Przedmiocie najmu, dotyczące osób i mienia, pod warunkiem, iż szkody takie nie zostały spowodowane na skutek winy BPN-T.
2. PARTNER zobowiązuje się w terminie do 30 (słownie: *trzydzieści*) dni od zawarcia umowy do ubezpieczenia prowadzonej działalności w zakresie odpowiedzialności cywilnej według poniższych kryteriów:
 - 1) podstawowa suma gwarancyjna nie powinna być niższa niż 1.000.000 zł 00 gr,
 - 2) umowa powinna obejmować odpowiedzialność cywilną za szkody w nieruchomościach będących przedmiotem najmu na kwotę 500.000 zł 00 gr,
 - 3) umowa powinna obejmować odpowiedzialność cywilną za szkody w ruchomościach będących przedmiotem najmu na kwotę 500.000 zł 00 gr,
 - 4) okres ubezpieczenia powinien rozpocząć się nie później niż w dniu przekazania przedmiotu najmu,
 - 5) umowa ubezpieczenia powinna zostać zawarta na okres nie krótszy niż rok (365 dni) z uwzględnieniem, iż PARTNER zobowiązany jest do zawarcia umowy na kolejny okres roczny, nie później niż 14 (słownie: *czternaście*) dni przed zakończeniem trwającego okresu ubezpieczenia, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - 6) umowa ubezpieczenia nie powinna zawierać zapisów ograniczających wypłatę odszkodowania (franszyz redukcyjnych, udziałów własnych itp.) w wysokości nie większej niż 1 000 zł 00 gr.
3. W przypadku przedstawienia polisy na okres krótszy niż określony w ust. 2 pkt 5), PARTNER zobowiązany będzie przedstawiać dokument potwierdzający przedłużenie polisy, nie później niż na 14 dni przed wygaśnięciem poprzedniej polisy ubezpieczeniowej.

§ 13.
Podnajem, cesja

1. PARTNEROWI nie przysługuje prawo oddawania Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę (poddzierżawę) ani do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej, pisemnej zgody BPN-T.
2. Przysługujące PARTNEROWI prawo najmu nie może być przedmiotem wkładu do spółki, zamiany, ani też w inny sposób obciążone.
3. Stronom nie przysługuje prawo dokonania cesji praw wynikających z niniejszej umowy.
4. PARTNER jest odpowiedzialny za działania i zaniechania osób zatrudnionych przez PARTNERA

w Przedmiocie Najmu oraz wszelkich osób trzecich odwiedzających PARTNERA, jak za własne działanie lub zaniechanie.

5. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z korzystaniem z Przedmiotu Najmu ponosi PARTNER.

§ 14.

Rozwiązanie i naruszenia Umowy oraz kary umowne.

1. BPN-T może wyrazić zgodę na wcześniejsze rozwiązanie Umowy, za porozumieniem stron, w okresie nie krótszym niż trzy miesiące, na pisemny wniosek PARTNERA, w szczególności jeśli dalsze korzystanie z Przedmiotu najmu nie leży w interesie PARTNERA. Wniosek taki rozpatrywany jest w ciągu 15 dni kalendarzowych od dnia jego złożenia. W przypadku pozytywnej decyzji PARTNER zobowiązany jest do opuszczenia Przedmiotu najmu na warunkach określonych niniejszą umową.
2. BPN-T przysługuje ponadto prawo natychmiastowego rozwiązania Umowy, po uprzednim pisemnym wezwaniu do usunięcia naruszeń wraz z wyznaczonym co najmniej 30 dniowym terminem, w razie:
 - 1) dokonania przez PARTNERA zmiany przeznaczenia Przedmiotu Najmu lub rodzaju prowadzonej w nim działalności,
 - 2) poczynienia przez PARTNERA w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem rzeczy,
 - 3) dokonania przez PARTNERA ulepszeń Przedmiotu Najmu, bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 4) zamontowania przez PARTNERA w Przedmiocie Najmu instalacji, bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 5) oddania przez PARTNERA Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 6) wniesienia przez PARTNERA prawa najmu jako wkładu do spółki, dokonania zamiany lub obciążenia prawa najmu w inny sposób, bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 7) dokonania przez PARTNERA cesji praw z Umowy, bez uprzedniej zgody BPN-T,
 - 8) nie uzupełnienia przez PARTNERA kaucji do wysokości wskazanej w § 8 ust. 1 zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 4,
 - 9) nie okazania na wezwanie BPN-T ważnej polisy ubezpieczenia przedmiotu najmu, lub nie dotrzymanie zapisów § 12 niniejszej umowy,
 - 10) opóźnienia w zapłacie należności wynikających z § 6 ust. 1 oraz § 6 ust. 2 o więcej niż 90 dni kalendarzowych.
3. BPN-T przysługuje prawo rozwiązania Umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym w razie naruszania przez PARTNERA Regulaminu pod warunkiem uprzedzenia PARTNERA przez BPN-T na piśmie o zamiarze rozwiązania i udzielenia PARTNEROWI dodatkowego terminu czternastodniowego (14) do zaniechania naruszeń i usunięcia skutków dokonanych naruszeń.
4. W przypadku nadzwyczajnego rozwiązania niniejszej Umowy z przyczyn określonych w ust. od 2 do 3 niniejszego paragrafu, PARTNER jest zobowiązany do zapłaty kary umownej, stanowiącej równowartość sześciokrotności czynszu bazowego opisanego w § 6 ust. 1 oraz opłaty eksploatacyjnej opisaną w § 6 ust. 2, płatnej przez PARTNERA w terminie 14 (słownie: *siedmiu*) dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia w tej sprawie od BPN-T.
5. BPN-T może naliczyć PARTNEROWI w przypadku uchylania się przez PARTNERA od wypełnienia obowiązku, o którym mowa w §16 ust. 9 niniejszej umowy, karę umowną jednorazowo w wysokości =8.000 zł 00 gr (słownie: *osiem tysięcy zł 00/100*).

§ 15.

Zawiadomienia, korespondencja

1. Wszelkie zawiadomienia wynikające lub związane z Umową będą miały formę pisemną.
2. Zawiadomienie otrzymane w dniu innym niż dzień roboczy, będzie uważane za doręczone następnego dnia roboczego.
3. Adres do korespondencji, numer faksu oraz adres poczty email BPN-T dla wszelkich zawiadomień wynikających lub związanych z Umową są następujące:

Białostocki Park Naukowo-Technologiczny, 15-540 Białystok, ul. Żurawia 71
e-mail: bpnt@bpnt.bialystok.pl
tel: 85 733 39 55

bądź inny, o którym BPN-T może powiadomić PARTNERA z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (słownie: pięć) dni roboczych.

4. Adres do korespondencji, numer faksu oraz adres poczty email PARTNERA dla wszelkich zawiadomień wynikających lub związanych z Umową są następujące:

.....

bądź inny, o którym PARTNER może powiadomić BPN-T z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (słownie: pięć) dni roboczych.

§ 16.

Postanowienia różne

1. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie będą miały obowiązujące przepisy prawa. Wszelkie spory, kontrowersje i roszczenia powstające pomiędzy Stronami w związku z Umową, w tym między innymi dotyczące naruszenia, rozwiązania i ważności Umowy będą ostatecznie rozstrzygnięte przez sąd powszechny właściwy dla siedziby powoda.
2. PARTNER przyjmuje do wiadomości, iż BPN-T korzysta z elektronicznych i/lub komputerowych systemów przetwarzania danych dla potrzeb zarządzania budynkiem. BPN-T może elektronicznie przechowywać i przetwarzać informacje dotyczące PARTNERA, w zakresie niezbędnym do zawarcia niniejszej Umowy.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia w niniejszej Umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiany polegające na waloryzacji stawek miesięcznego czynszu, o której mowa w §6 ust. 1 Umowy oraz aktualizacji stawki eksploatacyjnej, o której mowa w § 6 ust. 2-3 Umowy, a także zmiany pozostałych stawek, wymienionych w umowie (inne niż zmiana stawek czynszu oraz stawki eksploatacyjnej), dokonywane są przez BPN-T jednostronnie, poprzez powiadomienie PARTNERA o nowym Cenniku i nie stanowią zmiany Umowy.
4. PARTNER deklaruje, w miarę możliwości, oraz jeśli tego nie wykluczają przepisy prawa oraz akty wewnętrzne obowiązujące u PARTNERA i przyjęte przez Niego zasady, umieszczanie na dokumentach pochodzących z Przedmiotu Najmu, wytworzonych w Przedmiocie Najmu lub dotyczących zagadnień związanych z Przedmiotem Najmu oraz wszelkich innych materiałach w jakikolwiek sposób związanych z Przedmiotem Najmu, a powstających z inicjatywy PARTNERA, utrwalanych w postaci drukowanej lub elektronicznej, następującego oznacznika:



5. Na zasadach określonych w ust. 4, w przypadku rzeczywistego braku technicznej możliwości zastosowania grafiki w kolorze dopuszczalne jest w wyjątkowych przypadkach zastosowanie techniki czarno-białej (w gradacji odcieni szarości) a w przypadku całkowitego braku technicznej możliwości zastosowania znaku graficznego w absolutnie wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się zastosowanie informacji ograniczonej do znaków alfanumerycznych w postaci:

Białostocki Park Naukowo-Technologiczny

www.bpnt.bialystok.pl

6. Powyższa deklaracja dotyczy dokumentów oraz materiałów wymienionych w ust. 4, takich jak na przykład:

- a) korespondencja prowadzona z Przedmiotu Najmu, w tym również wiadomości wysyłane drogą elektroniczną (e-mail, etc.),
 - b) publikacje drukowane lub dystrybuowane drogą elektroniczną (artykuły prasowe, książki, filmy, blogi elektroniczne, Twitter, Facebook, etc.),
 - c) wyniki prowadzonych badań, dokumenty wewnętrzne takie jak instrukcje, zarządzenia, rejestry, etc,
 - d) serwisy internetowe www, etc.
7. Szczegółowe zobowiązania PARTNERA i BPNT w zakresie zamieszczania oznacznika drugiej Strony niniejszej Umowy i informacji o współpracy Stron w ramach niniejszej Umowy, określi Umowa o Wspólności Projektów Wynalazczych, o której jest mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu.
8. Jeżeli w trakcie trwania niniejszej Umowy PARTNER uzyska wyniki noszące cechy wynalazku, wzoru użytkowego lub wzoru przemysłowego (zwane dalej „**Projektem Wynalazczym**”), które wytworzone zostały w Przedmiocie Najmu lub przy użyciu urządzeń stanowiących własność BPN-T albo z wykorzystaniem innej pomocy BPN-T, a PARTNER jest właścicielem lub współwłaścicielem Projektu Wynalazczego, BPN-T nabywa udział w wysokości 8 % udziału PARTNERA w prawie do uzyskania patentu, prawa ochronnego lub prawa z rejestracji z chwilą przyjęcia Projektu Wynalazczego. Zasady korzystania z Projektu Wynalazczego ureguje odrębna „**Umowa o Wspólności Projektów Wynalazczych**”.
9. BPN-T przysługuje również prawo do 8% udziału w przychodach netto, jakie PARTNER uzyska z komercjalizacji wyników badań naukowych prowadzonych przy użyciu urządzeń stanowiących własność BPN-T albo z wykorzystaniem innej pomocy BPN-T. Zobowiązanie PARTNERA obejmuje okres obowiązywania niniejszej Umowy oraz 5 (słownie: *pięć*) lat po jej zakończeniu. Zasady współpracy stron w zakresie komercjalizacji wyników badań naukowych, w tym definicję pojęcia „przychodów netto”, uregulowane zostaną w przywołanej „**Umowie o Wspólności Projektów Wynalazczych**”.
10. W wyjątkowych sytuacjach strony dopuszczają zmiany w wysokości 8% udziału PARTNERA wymienianego w ust. 8 oraz ust. 9 niniejszego paragrafu w formie pisemnego, obustronnego porozumienia dotyczącego konkretnego, szczególnego projektu, jednak wyłącznie w zakresie od minimalnie 3% udziału BPN-T do maksymalnie 12 % udziału BPN-T.
11. Strony deklarują wolę zawarcia Umowy o Wspólności Projektów Wynalazczych, o której mowa w ustępie powyżej. Umowa o Wspólności Projektów Wynalazczych reguluje również prawa własności do rezultatów badań.
12. BPN-T przysługuje prawo do:
- a) wykorzystania i rozpowszechniania informacji dotyczących zawarcia niniejszej umowy oraz informacji związanych z Przedmiotem Najmu w celu między innymi prowadzenia akcji promocyjnych i reklamowych, tworzenia i publikacji prezentacji, artykułów, filmów, stron www, organizowania konferencji, wystaw i konkursów, etc,
 - b) organizowania wizyt zaproszonych gości w Przedmiocie Najmu oraz prezentowania osobom trzecim Przedmiotu Najmu, pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia terminu z PARTNEREM i tylko w obecności przedstawicieli PARTNERA.
13. PARTNER zobowiązuje się do:
- a) przygotowywania, udzielania i udostępniania BPN-T, jeżeli przepisy prawa lub przepisy wewnętrzne tego nie zabraniają, oraz jeżeli nie jest to sprzeczne z interesem PARTNERA, informacji o prowadzonej przez PARTNERA działalności w Przedmiocie Najmu i związanej z Przedmiotem Najmu,
 - b) aktywnego uczestnictwa i udziału w realizacji projektów opracowanych i prowadzonych przez BPN-T,
 - c) uczestnictwa i udziału w organizowanych przez BPN-T konferencjach naukowych,
 - d) prowadzenia działalności dydaktycznej i szkoleniowej w ramach programów realizowanych przez BPN-T,
- w zakresie będącym przedmiotem odrębnych ustaleń dotyczących konkretnych, szczególnych projektów.
14. Strony niniejszym oświadczają, iż zapoznały się z treścią niniejszej Umowy, jest ona dla nich zrozumiała, a niniejszą Umowę zawierają w dobrej wierze i na dowód powyższego składają

poniżej swoje podpisy.

15. Załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
16. Zmiana Regulaminu w zakresie, w jakim zmiana ta nie odnosi się do postanowień Umowy, dokonywana jest przez BPN-T w drodze pisemnego zawiadomienia PARTNERA i nie stanowi zmiany Umowy. Zmiana Regulaminu wchodzi w życie pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym BPN-T doręczył PARTNEROWI nową treść Regulaminu.
17. W przypadku, gdy jedno lub więcej postanowień Umowy okaże się nieważne, nie narusza to ważności i mocy prawnej pozostałych postanowień Umowy, jej sensu oraz intencji Stron.
18. Umowa została sporządzona w 4 (słownie: czterech) jednobrzmiących egzemplarzach, 2 (słownie: dwa) dla PARTNERA a 2 (słownie: dwa) dla BPN-T.

Załączniki:

Załącznik nr 1.

Część 1) Rzut kondygnacji budynku Centrum Technologicznego z zaznaczoną lokalizacją Przedmiotu Najmu;

Część 2) Wykaz infrastruktury sprzętowej;

Załącznik nr 2. Wzór Protokół Przekazania;

Załącznik nr 3. Regulamin Porządkowy Obiektów Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego;

Załącznik nr 4. Regulamin Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego.

Załącznik nr 5. Wyciąg z rejestru przedsiębiorców PARTNERA.

BPN-T

PARTNER

Nie nasuwa zastrzeżeń
formalno-prawnych i redakcyjnych
Białystok, dn. 29.01.2016
Radca Prawny
Jacek Klimowicz