

UMOWA PODNAJMU

zawarta w dniu w Krakowie pomiędzy:

Jagiellońskie Centrum Innowacji Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Gołębia 24, 31-007 Kraków, NIP: 6762266685, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000212725, reprezentowaną przez Pawła Błachno - Prezesa Zarządu, zwana dalej „**JCI**”,

zgodnie z kopią odpisu z rejestru przedsiębiorców stanowiącą Załącznik Nr 1,

a

..... z siedzibą w, ul., NIP:
....., wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy
....., WydziałGospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem
....., reprezentowaną przez, zwana dalej „**Klientem**”,

zgodnie z kopią odpisu z rejestru przedsiębiorców stanowiącą Załącznik Nr 2,

łącznie dalej zwane „**Stronami**”.

1. PRZEDMIOT UMOWY

- 1.1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem powierzchni użytkowej (zwaną dalej „Lokalem”) określonej nr ... o powierzchni ... w nieruchomości położonej przy ulicy Gronostajowej nr 7, zabudowanej budynkiem Kompleksu Nauk Biologicznych, w pomieszczeniu użytkowym (zwanym dalej „Pomieszczeniem”) o powierzchni 375 m² w segmencie 1, poziom 01 Wydziału Biotechnologii. Rzut Pomieszczenia i rozmieszczonych w nim lokali, w tym również Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, przedstawia załącznik nr 3. Wydanie i zwrot Lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.
- 1.2. JCI oświadcza, iż jest najemcą Pomieszczenia od Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie (zwanego dalej „UJ”) oraz posiada zgodę od UJ na oddanie Lokalu w podnajem.
- 1.3. Klient oświadcza, iż Lokal jest w stanie przydatnym do umówionego użytku.
- 1.4. Klient zobowiązuje się nie wykorzystywać Lokalu w innych celach niż prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie

2. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

- 2.1. Klient zobowiązuje się wykorzystywać Lokal zgodnie z umówionym przeznaczeniem.
- 2.2. Klient nie może dokonywać żadnych zmian w Lokalu bez zgody JCI, z wyjątkiem drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, elektryczności, usług telekomunikacyjnych, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody, których wartość nie przekracza 500 zł. Nakłady te obciążają Klienta.
- 2.3. Klient oświadcza, że charakter prowadzonej działalności nie wymaga decyzji administracyjnych mających wpływ na dopuszczalność i warunki prowadzenia działalności gospodarczej w Lokalu oraz zapewni bezpieczeństwo osobom przebywającym na terenie Pomieszczenia pod względem przepisów o bezpieczeństwie i higienie pracy oraz przeciwpożarowych.

- 2.4. Klient oświadcza, że zapoznał się z treścią regulaminu i zasad porządkowych zawartych w regulaminie Akademickiego Inkubatora dostępnego na stronie internetowej JCI oraz zobowiązuje się ich przestrzegać.
- 2.5. Klientowi nie przysługuje prawo do dalszego podnajmu Lokalu, oddania go w użyczenie lub dzierżenie osobie trzeciej.
- 2.6. Klientowi przysługuje prawo do korzystania z linii telefonicznej przyłączonej do Pomieszczenia na rzecz JCI. JCI obciąża Klienta kosztami usług telekomunikacyjnych zrealizowanych z urządzenia końcowego będącego w dyspozycji Klienta lub urządzeń końcowych wspólnych dla całego Pomieszczenia w zakresie połączeń zrealizowanych przez Klienta. Klient zobowiązuje się pokryć powyższe koszty w terminie 5 dni od dnia wystawienia faktury. W przypadku miesięcznego przekroczenia kwoty 500 zł kosztów usług telekomunikacyjnych, na zabezpieczenie roszczeń JCI z tego tytułu Klient wystawi na rzecz JCI weksel własny opiewający na sumę 1 000 zł nie zawierający dodatkowych wpisów. JCI ma prawo uzupełnić weksel, w szczególności poprzez wpis daty wystawienia, miejsca i daty płatności oraz umieszczenie na wekslu klauzuli bez protestu. O uzupełnieniu weksla JCI zawiadamia Klienta listem poleconym wysłanym przynajmniej na 7 (siedem) dni przed terminem płatności weksla na adres Klienta wskazany w pkt 5.5. lub ustalony zgodnie z pkt 5.6. niniejszej Umowy. Weksel będzie płatny na konto bankowe wskazane przez JCI lub w innym miejscu wskazanym przez JCI. Weksel zostanie zwrócony Klientowi, o ile nie został wykorzystany przez JCI, z chwilą zwrotu Lokali oraz podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego niezawierającego zastrzeżeń JCI. W sprawach nieuregulowanych stosowane będą przepisy Kodeksu Cywilnego i prawa wekslowego. Koszty opłaty skarbowej od weksla ponosi JCI.
- 2.7. JCI ma prawo wstępu do Lokalu Klienta podczas obecności jego pracowników w celu kontroli prawidłowości korzystania z majątku JCI lub UJ oraz należytego wykonania niniejszej Umowy, a podczas nieobecności jego pracowników tylko w przypadku zdarzeń losowych powodujących konieczność bezzwłocznej reakcji, w szczególności awarii instalacji, pożaru, zalania lub włączenia instalacji alarmowej.

3. CZYNSZ I KOSZTY

- 3.1. Ustala się miesięczną stawkę czynszu najmu za cały Lokal w wysokości plus podatek VAT.
- 3.2. Jeżeli umowa najmu Lokalu nie obejmuje pełnego miesiąca kalendarzowego, wówczas stawkę czynszu najmu ustala się w wysokości 1/30 miesięcznej stawki czynszu najmu za każdy dzień.
- 3.3. W stawce czynszu zawarte są koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków, koszty energii cieplnej dla ogrzewania biura w okresie zimowym oraz koszt dostępu do internetu.
- 3.4. W stawce czynszu zawarty jest również koszt energii elektrycznej w zakresie nieprzekraczającym ilości wymaganej do prowadzenia działalności o charakterze biurowym w Lokalu. W przypadku wszczęcia działalności, której skutkiem jest zużycie energii w zakresie przekraczającym ilość, o której mowa w zd. poprzednim, Klient zobowiązuje się do zainstalowania na własny koszt licznika energii elektrycznej oraz pokrycia całkowitych kosztów energii elektrycznej konsumowanej na potrzeby jego działalności.
- 3.5. W stawce czynszu zawarty jest również koszt korzystania z linii telefonicznej w zakresie określonym w pkt 2.6. niniejszej umowy.
- 3.6. Klient zobowiązuje się zapewnić na własny koszt wywóz oraz zagospodarowanie wszelkich odpadów poprodukcyjnych.
- 3.7. Klient zobowiązuje się do nieprowadzenia w Lokalu działalności mogącej prowadzić do zaśmiecenia, uszkodzenia lub zniszczenia Pomieszczenia, terenów go otaczających lub mienia JCI, UJ lub innych przedsiębiorców prowadzących działalność w Pomieszczeniu.

- 3.8. Klient zobowiązuje się nie stosować urządzeń elektrycznych o mocy większej niż moc przyłączeniowa doprowadzona do dzierżawionego lokalu.
- 3.9. Wszelkie uszkodzenie lub zniszczenie mienia JCI lub UJ muszą być niezwłocznie zgłoszone do JCI. Klient zobowiązuje się do naprawy tego mienia, jeżeli jego uszkodzenie lub zniszczenie było następstwem okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.
- 3.10. Czynsz jest płatny przelewem na rachunek JCI nr 88 1020 2906 0000 1902 0114 6547 w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uważa się dzień zarachowania wpłaty na rachunku JCI.

4. CZAS TRWANIA UMOWY. WYPowiedzenie

- 4.1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia do dnia
- 4.2. JCI może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku jej rażącego naruszenia przez Klienta, w szczególności:
 - 1) Klient odda lokal w podnajem, w używanie lub dzierżenie osobie trzeciej bez zgody JCI,
 - 2) Klient zalega z opłatami czynszowymi za jeden pełny okres rozliczeniowy,
 - 3) Klient dokona przeróbek lokalu bez zgody JCI,
 - 4) Klient uszkodzi lub zniszczy mienie JCI, UJ lub innych przedsiębiorców prowadzących działalność w Pomieszczeniu,
 - 5) Klient nie udostępni JCI dokumentów i informacji, o których mowa w punkcie 4.3. niniejszej umowy,oraz w przypadku:
 - 6) popełnienia przez Klienta wobec innego przedsiębiorcy prowadzącego działalność w Pomieszczeniu czynu nieuczciwej konkurencji, przy czym dla wypowiedzenia nie jest konieczne ustalenie stosowania takiego czynu przez sąd,
 - 7) braku prowadzenia przez Klienta w Lokalu działalności określonej w punkcie 1.4 niniejszej Umowy przez okres 30 dni.
- 4.3. JCI może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 2 miesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli Klient osiągnie w danym roku rozrachunkowym przychód przekraczający 500.000 zł oraz rentowność netto w wysokości 25% w okresie rocznym. Klient zobowiązuje się do przedstawienia JCI wszelkich dokumentów i informacji umożliwiających ustalenie powyższych okoliczności.

5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 5.1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
- 5.2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 5.3. Spory wynikające z niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu ze względu na siedzibę JCI.
- 5.4. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia dokonywane na podstawie Umowy lub z nią związane będą dokonywane na piśmie i przesyłane listem poleconym lub pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru lub faksem z potwierdzeniem przesłania.
- 5.5. Adresy Stron są następujące:

Klient

.....
do wiadomości :
.....

JCI Sp. z o.o.
ul. Gołębia 24,
31-007 Kraków
do wiadomości: Paweł Błachno, Prezes Zarządu.

- 5.6. Zmiana adresu do korespondencji następuje przez pisemne zawiadomienie drugiej Strony i jest skuteczna od dnia doręczenia zawiadomienia.
- 5.7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

JCI

Klient