

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

Załącznik nr 2

..... NUMER UMOWY
----------------------

## ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY NAJMU

### UMOWA NAJMU

pomiędzy

**Dolnośląskim Parkiem Innowacji i Nauki Spółka Akcyjna**

a

.....

Wrocław, dnia ..... 2022 rok

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

Niniejsza Umowa została zawarta w dniu ..... 2022 roku we Wrocławiu, pomiędzy:

**Dolnośląski Park Innowacji i Nauki S.A.** z siedzibą we Wrocławiu (kod pocztowy: 52-326), ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego 4, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział VI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000319739, o kapitale zakładowym 90 130 000,00 PLN (właconym w całości), o numerze NIP 898–214–16–56 i numerze REGON 020795886, reprezentowanym przez:

1. Maciej Klóska – Prezes Zarządu
2. Łukasz Apolenis – Wiceprezes Zarządu

zwaną w dalszej części Umowy „**DPIN S.A.**” lub „**Wynajmującym**”,

a

..... z siedzibą ..... (kod pocztowy: .....), ul. ...., wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego ....., pod nr KRS ....., o numerze NIP ..... i numerze REGON ....., reprezentowaną przez:

1. ....
2. ....

zwaną w dalszej części Umowy „**Najemcą**”.

W dalszej części Umowy „Wynajmujący” i „Najemca” zwani będą również indywidualnie „**Stroną**” lub łącznie „**Stronami**”.

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

## § 1.

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości ....., dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta ..... („Budynek DC3D”).
2. Wynajmujący oświadcza, że jest podmiotem uprawnionym do zawarcia umów najmu dotyczących Budynku DC3D. .
3. Najemca oświadcza, że w dacie składania Wniosku w Konkursie oraz zawierania niniejszej Umowy jest mikro/małym/średnim przedsiębiorstwem w rozumieniu przepisów Załącznika I do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z 26.06.2014 r., dalej jako Rozporządzenie 651/2014).
4. Najemca oświadcza, że nie jest przedmiotem postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego oraz nie spełnia przesłanki uznania za przedsiębiorstwo znajdujące się w trudnej sytuacji w rozumieniu art. 2 pkt 18 Rozporządzenia Komisji 651/2014,
5. Najemca oświadcza, że nie zalega w opłacaniu należności publicznoprawnych, w tym w szczególności składek na ubezpieczenia społeczne oraz podatków,
6. Najemca zobowiązuje się prowadzić w Budynku DC3D działalność gospodarczą w sposób zgodny z mającymi zastosowanie przepisami prawa, w tym w szczególności w sposób zgodny z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody oraz ochrony środowiska, jak również dopuszczalną do prowadzenia Budynku DC3D.
7. Niniejsza Umowa została zawarta w wyniku rozstrzygnięcia konkursu, ogłoszonego przez Wynajmującego celem wyboru najemców Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu. W konkursie tym Najemca złożył wniosek, który został oceniony przez Wynajmującego na podstawie obowiązujących kryteriów.
8. W świetle Wniosku z dnia ..... (dalej jako „Wniosek”), Najemca zobowiązał się:
  - 1) wynajmując ..... m<sup>2</sup> powierzchni biurowych / ..... m<sup>2</sup> powierzchni

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

- produkcyjnych<sup>1</sup>;
- 2) opłacać czynsz w wysokości ..... złotych netto za 1 m2 powierzchni biurowych / ..... złotych netto za 1 m2 powierzchni produkcyjnych;
  - 3) wynajmować Przedmiot Najmu przez okres [..... zgodnie z treścią Wniosku];
  - 4) Prowadzić w Budynku DC3D działalność wpisującą się w inteligentne specjalizacje Dolnego Śląska, polegającą na: [..... zgodnie z treścią Wniosku].
9. Postanowienia Regulaminu Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu (dalej jako: „Regulamin”) – w tym Cenników stanowiących załączniki do Regulaminu, Ogłoszenia Konkursu oraz Wniosku złożonego przez najemcę w Konkursie określają prawa i obowiązki Stron niniejszej Umowy.
10. Najemca oświadcza, iż jest świadomy tego, iż w wyniku rozstrzygnięcia Konkursu, Wynajmujący uprawniony jest zawrzeć umowy najmu także z innymi przedsiębiorstwami.

## § 2.

### PRZEDMIOT UMOWY

2. Wynajmujący w terminie i na zasadach przewidzianych Umową zobowiązuje się oddać Najemcy do wyłącznego używania Przedmiot Najmu a Najemca zobowiązuje się używać Przedmiot Najmu zgodnie z Umową oraz płacić Wynajmującemu umówiony Czynsz, Koszty Eksploatacyjne oraz Opłatę za Media na zasadach określonych w Umowie.
3. Przedmiot Najmu będzie się składał z:
  - 3.1. pomieszczenia biurowego o powierzchni łącznej ..... m<sup>2</sup> na ..... piętrze Budynku DC3D
  - 3.2. części hali produkcyjnej o powierzchni ..... m<sup>2</sup> w Budynku DC3D

---

<sup>1</sup> Pole wypełniane na podstawie Wniosku Najemcy.

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

**Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”**

Usytuowanie Przedmiotu Najmu w Budynku DC3D DC3D przedstawia Plan Budynku, na którym obrysowano Przedmiot Najmu czerwonym kolorem (Załącznik nr 1 do Umowy).

4. Przedmiot Najmu przez cały okres najmu (dalej: „Okres Najmu”) będzie wykorzystywany na cele: .....[określone w treści Wniosku, złożonego w Konkursie]. Zmiana przeznaczenia lub sposobu wykorzystania Przedmiotu Najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Zmiana przeznaczenia lub sposobu wykorzystania Przedmiotu Najmu bez uzyskania uprzedniej i pisemnej zgody Wynajmującego stanowi istotne naruszenie postanowień Umowy, uprawniające Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy.
5. Przedmiot Najmu – bez uprzedniej, pisemnej i wyraźnej zgody Wynajmującego – nie może być przedmiotem jakichkolwiek stosunków zobowiązaniowych, na mocy których Najemca udostępniłby lub przekazał Przedmiot Najmu, lub umożliwił korzystanie z Przedmiotu Najmu, przez jakikolwiek podmiot trzeci. Naruszenie tego postanowienia ma charakter istotny i uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy.
6. Najemca, bez uprzedniej, pisemnej i wyraźnej zgody Wynajmującego, nie jest uprawniony do prowadzenia przebudowy Przedmiotu Najmu. W przypadku adaptacji lub aranżacji Przedmiotu Najmu nie jest wymagana wskazana zgoda Wynajmującego tylko w przypadku, gdy nie ingeruje ona w strukturę Budynku DC3D. Naruszenie tego postanowienia ma charakter istotny i uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy.
7. W ramach stosunku najmu, Najemcy będzie przysługiwało także uprawnienie do korzystania z powierzchni wspólnych Budynku DC3D.
8. Najemca uprawniony jest korzystać z dostępu do wyposażenia laboratorium druku 3D z pierwszeństwem przed przedsiębiorstwami, które nie są najemcami Budynku DC3D.
9. Najemca ma prawo dostępu do Przedmiotu Najmu na zasadach określonych w Regulaminie Dolnośląskiego Parku Innowacji i Nauki.
10. Najemca przyjmuje do wiadomości, że w okresie najmu Budynek DC3D, otoczenie Nieruchomości i plany oraz rozkład lokali mogą zostać zmienione. Wynajmujący zastrzega sobie prawo i możliwość zmiany charakteru lokali oraz przebudowy i rozbudowy Budynku DC3D lub niektórych części Nieruchomości, za wyjątkiem Przedmiotu Najmu..

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

11. Na Najemcy ciąży obowiązek uzyskania wszelkich zezwoleń, koncesji lub/i licencji niezbędnych dla prowadzenia przez Najemcę działalności, w tym także dotyczących używania nazwy/oznaczenia handlowego, logo oraz znaków towarowych/usługowych.
12. W sytuacji, jeżeli zmiana przepisów prawa spowoduje w trakcie trwania Umowy konieczność przeprowadzenia w Przedmiocie Najmu dodatkowych prac – niezbędnych do prowadzenia działalności określonej we Wniosku – w tym dotyczących substancji wynajętego Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązany jest do ich wykonania na własny koszt.
13. Najemca oświadcza, iż ilość osób świadczących pracę i/lub usługi w Przedmiocie Najmu na jakiegokolwiek podstawie prawnej nie przekroczy łącznie maksymalnej liczby osób ustalonej zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego w zakresie prawa budowlanego oraz przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Przekroczenie wskazanego limitu osób stanowić może podstawę do rozwiązania przez Wynajmującego Umowy ze skutkiem natychmiastowym na warunkach określonych w §10 ust. 2 pkt 6.

### § 3.

#### OKRES NAJMU

1. Umowa zawarta jest na czas oznaczony począwszy od dnia jej podpisania przez obie Strony Umowy do końca dnia, w którym zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu upływać będzie Okres Najmu.
2. Okres Najmu wynosi, zgodnie z Wnioskiem .....
3. Okres Najmu liczony jest od dnia protokolarnego przekazania Przedmiotu Najmu na rzecz Najemcy..
4. Po upływie Okresu Najmu określonego w ust. 2 niniejszego paragrafu, Umowa ulega rozwiązaniu .
5. Zgodnie z Regulaminem, Okres Najmu jest nie krótszy niż dwa lata, zaś Umowa została zawarta na okres wskazany we Wniosku. Najemca nie jest uprawniony do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu lub rozwiązaniu Umowy przed upływem Okresu Najmu w przypadkach innych, niż określone w Umowie.

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

Najemca nie może podejmować działań lub dopuszczać się zaniechań, nakierowanych na skrócenie Okresu Najmu, zadeklarowanego w złożonym przez niego Wniosku. Postanowienie to nie uchybia uprawnieniom Wynajmującego do wypowiedzenia lub rozwiązania niniejszej Umowy na zasadach wyraźnie określonych w Umowie, jak również uprawnieniom Stron, wynikającym z przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących ustawowego odstąpienia od umowy wzajemnej.

6. Zgodnie z Regulaminem, w ostatnim roku obowiązywania Umowy, Najemca może złożyć do Wynajmującego wniosek o przedłużenie Okresu Najmu.

#### § 4.

#### WYDANIE PRZEDMIOTU NAJMU

1. Przedmiot Najmu, zostanie wydany Najemcy przez Wynajmującego najpóźniej w dniu ..... (Dzień Wydania).
2. Z czynności wydania Przedmiotu Najmu Strony sporządzą Protokół Wydania. Załącznikami do Protokołu Wydania będą: opis stanu faktycznego oraz przedmiotów i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie Przedmiotu Najmu.
3. Najemca może odmówić odbioru Przedmiotu Najmu wyłącznie w razie stwierdzenia wad Przedmiotu Najmu stanowiących zagrożenie dla zdrowia, życia ludzkiego lub mienia, jak również wad uniemożliwiających prowadzenie działalności określonej we Wniosku. W razie odmowy odbioru Przedmiotu Najmu z przyczyn wskazanych powyżej, Wynajmujący określi termin usunięcia stwierdzonych wad nieprzekraczający 14 dni. Po usunięciu wad, Wynajmujący ponownie wyznaczy nową datę wydania Najemcy Przedmiotu Najmu, powiadamiając o tym Najemcę z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.  
Powyższa procedura zostanie powtórzona w razie stwierdzenia podczas ponownej czynności wydania Przedmiotu Najmu wad, o których mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ust. 3.  
Jeżeli po powtórnie przeprowadzonej procedurze wydania Przedmiotu Najmu zostaną po raz kolejny stwierdzone wady, o których mowa w zdaniu pierwszym, Najemca, według swojego wyboru: wyznaczy nową datę wydania przedmiotu Najmu, albo złoży oświadczenie o

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

- odstąpieniu od Umowy. Oświadczenie o odstąpieniu może być złożone w terminie 7 dni od dnia, w którym nie doszło do powtórnie prowadzonej procedury wydania Przedmiotu Najmu.
4. W przypadku nieprzystąpienia Najemcy do czynności wydania Przedmiotu Najmu w terminie uzgodnionym lub w przypadku bezzasadnej odmowy przejęcia przez Najemcę Przedmiotu Najmu, Wynajmujący wyznacza Najemcy dodatkowy, 7-dniowy termin na przeprowadzenie wydania Przedmiotu Najmu. W przypadku bezskutecznego upływu tak wyznaczonego dodatkowego terminu, Wynajmującemu przysługuje prawo, według wyboru do:
- 1) natychmiastowego odstąpienia od Umowy. Prawo to Wynajmujący wykonuje w terminie 14 dni od bezskutecznego upływu dodatkowego terminu. W przypadku tym Wynajmującemu przysługuje prawo do żądania od Najemcy zwrotu nakładów na Przedmiot Najmu, poczynionych przez Wynajmującego na zlecenie Najemcy po wyborze jego Wniosku.
  - albo
  - 2) jednostronnego podpisania Protokołu Wydania, równoznacznego z protokolarnym przekazaniem Przedmiotu Najmu na rzecz Najemcy.
5. Najemca nie podejmie jakichkolwiek działań, które spowodowałyby lub mogłyby spowodować uszkodzenie Budynku DC3D, bądź jakiegokolwiek jego części, jakichkolwiek urządzeń Wynajmującego dostarczających media do pomieszczeń lub w inny sposób służących pomieszczeniom znajdującym się na terenie Dolnośląskiego Parku Innowacji i Nauki.

## § 5

### CZYNSZ I INNE OPŁATY

1. Najemca będzie płacił z góry Wynajmującemu miesięczny czynsz za korzystanie z Przedmiotu Najmu oraz korzystanie z części wspólnych Budynku DC3D w kwocie stanowiącej:
  - 1.1. za pomieszczenia biurowe: iloczyn ..... m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni Przedmiotu Najmu oraz stawki jednostkowej ..... zł (słownie:



Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

..... 00/100) netto za m<sup>2</sup> oraz za korzystanie z części wspólnych - iloczyn  
..... m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni Przedmiotu Najmu oraz stawki  
jednostkowej ..... zł (słownie: ..... 00/100) netto za m<sup>2</sup> tj.  
łącznie..... zł (słownie: ..... 00/100) netto,  
powiększonej o podatek VAT, o ile zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa  
podatek taki będzie naliczany.

- 1.2. za powierzchnię hali warsztatowo-produkcyjnej: iloczyn ..... m<sup>2</sup>  
wynajętej powierzchni Przedmiotu Najmu oraz stawki jednostkowej ..... zł  
(słownie: ..... 00/100) netto za m<sup>2</sup>, oraz za korzystanie z części wspólnych  
- iloczyn ..... m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni Przedmiotu Najmu oraz stawki  
jednostkowej ..... zł (słownie: ..... 00/100) netto za m<sup>2</sup> tj.  
łącznie tj. .... zł (słownie: ..... 00/100) netto,  
powiększonej o podatek VAT, o ile zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa  
podatek taki będzie naliczany.
2. Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego Czynnosc z góry za każdy miesiąc kalendarzowy Okresu Najmu. Strony zgodnie ustalają, że Najemca zobowiązany jest do zapłaty Czynnosc począwszy od dnia protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu.
3. W przypadku gdyby początkowy lub/i końcowy miesiąc najmu okazał się miesiącem niepełnym, wysokość Czynnosc za taki miesiąc obliczona zostanie proporcjonalnie do czasu trwania najmu Przedmiotu Najmu. Proporcja ustalana będzie jako stosunek liczby dni najmu w danym miesiącu do liczby dni kalendarzowych danego miesiąca.
4. Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę do 5 dnia miesiąca kalendarzowego, za który Czynnosc jest należny, z zastrzeżeniem, iż faktura za pierwszy miesiąc najmu wystawiona zostanie przez Wynajmującego nie później niż w terminie do 5 dni od daty wydania Przedmiotu Najmu. Najemca oświadcza, iż wyraża zgodę na otrzymywanie faktur w formie elektronicznej przesyłanych na adres e-mail: .....

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

**Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”**

5. Zapłata Czynszu następować będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo na fakturze, w ciągu 7 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT.
6. W razie nieterminowej zapłaty Czynszu Wynajmującemu przysługiwać będą odsetki ustawowe jak za opóźnienia w transakcjach handlowych.
7. Najpóźniej w dniu wydania Przedmiotu Najmu, Najemca tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję gwarancyjną w wysokości Czynszu za jeden miesiąc trwania Umowy, tj. w kwocie ..... zł netto plus należny podatek VAT do dnia ..... r.
8. Kwota kaucji gwarancyjnej przeznaczona jest na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującemu od Najemcy, które mogą powstać w trakcie lub po rozwiązaniu niniejszej Umowy. W szczególności kaucja zabezpiecza roszczenia Wynajmującemu o zapłatę Czynszu Najmu, należności za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, a także odszkodowań należnych Wynajmującemu od Najemcy oraz innych należności, które Najemca jest zobowiązany uiścić na rzecz Wynajmującego na podstawie niniejszej Umowy lub przepisów prawa.
9. Jeżeli Najemca nie wniesie kaucji gwarancyjnej w wyznaczonym terminie, każda dokonana przez niego zapłata dokonana na rzecz Wynajmującego w wykonaniu niniejszej Umowy, będzie w pierwszej kolejności zaliczona na poczet ustanowienia kaucji.
10. W każdym przypadku niezaspokojenia przez Najemcę roszczeń Wynajmującego, o których mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu, Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego potrącenia kwoty roszczenia z kwoty kaucji. Jeżeli w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy na skutek dokonanego potrącenia kaucja zostanie uszczuplona, Najemca będzie zobowiązany do uzupełnienia kwoty kaucji do wysokości określonej w ust. 2 niniejszego paragrafu w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania od Wynajmującego.
11. W przypadku niezaspokojenia przez Najemcę roszczeń Wynajmującego, o których mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu w wyniku potrącenia z kwotą kaucji, Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

12. Kaucję określoną w ust. 7 Wynajmujący zwróci w ciągu 10 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy na pisemny wniosek Najemcy zawierający numer rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot kaucji gwarancyjnej. Roszczenie o zapłatę odsetek od wpłaconej kaucji Najemcy nie przysługuje.
13. Wysokość Czynszu może ulec zmianie w przypadku:
  - 1) Waloryzacji Czynszu, prowadzonej zgodnie z § 16,
  - 2) Zmiany Cennika, stanowiącego załącznik do Regulaminu.
14. Cennik obowiązujący w dacie ogłoszenia Konkursu, w części dotyczącej Czynszu, obowiązuje bez zmian przez dwa lata od daty zawarcia niniejszej Umowy.

## § 6.

### **KOSZTY EKSPLOATACYJNE, MEDIA**

1. Poza Czynszem Najemca z tytułu najmu, zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu:
  - 1.1 Kosztów Eksploatacyjnych - zgodnie z Cennikiem ustanowionym przez Wynajmującego.
  - 1.2 Oplaty za Media – obliczane na podstawie comiesięcznych wskazań liczników zamontowanych w Przedmiocie Najmu oraz na podstawie faktur otrzymanych przez Wynajmującego od dostawców mediów. Rozliczenie Mediów będzie następowało w odniesieniu do energii elektrycznej i ogrzewania Przedmiotu Najmu w okresach miesięcznych.
3. Koszty Eksploatacyjne i Oplata za Media płatne są od dnia Wydania Przedmiotu Najmu, zgodnie z datą Protokołu Wydania.
4. Postanowienia § 5 Umowy w zakresie dotyczącym sposobu i terminu zapłaty oraz zasad wystawiania faktur stosuje się odpowiednio, przy czym faktury za Media będą wystawiane z dołu po otrzymaniu faktur od dostawców mediów.
5. Koszty związane z przyłączeniem i/lub korzystaniem z innych mediów niż opisane powyżej i/lub w Regulaminie a także koszty usuwania odpadów biurowych, postprodukcyjnych oraz

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

innych nieczystości w zakresie nieobjętym niniejszą Umową oraz Regulaminem, Najemca usuwać będzie we własnym zakresie i na własny koszt, w sposób uprzednio uzgodniony z Wynajmującym na piśmie.

## § 7.

### PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Niezależnie od innych obowiązków Wynajmującego określonych w Umowie Wynajmujący zobowiązuje się:
  - 1) zapewnić Najemcy, na zasadach przewidzianych Umową, prawo do możliwego realizowania przez 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu, dostępu, jak i używania Przedmiotu Najmu, z zastrzeżeniem wskazanych w Umowie przypadków ograniczania tego prawa;
  - 2) zapewnić świadczenia, za które pobierane są Koszty Eksploatacyjne i opłata za Media;
  - 3) z zastrzeżeniem art. 681 kodeksu cywilnego- dokonywać napraw Przedmiotu Najmu, z wyłączeniem znajdujących się w nim urządzeń Najemcy, które zgodnie z prawem i Umową obciążają Najemcę, w terminie uzgodnionym z Najemcą;
  - 4) umożliwić Najemcy dostęp na jego koszt do usług telekomunikacyjnych, poprzez zezwolenie na zainstalowanie w Przedmiocie Najmu telefonu, telewizji, Internetu oraz podłączenie ich do sieci telekomunikacyjnych przez operatorów telekomunikacyjnych.
2. Wynajmujący może podejmować wszelkie czynności, które w jego ocenie będą pozwalały na prawidłową realizację wynikających z Umowy praw i obowiązków Wynajmującego lub będą zmierzały do rozwoju lub zachowania substancji Budynku DC3D. W związku z powyższym Strony postanawiają, że Wynajmującemu przysługują w szczególności:
  - 1) prawo prowadzenia robót budowlanych związanych z budową, rozbudową, remontem lub modernizacją Budynku DC3D, jego wyposażenia lub infrastruktury (w tym wznoszenia rusztowań) oraz prawo swobodnego i niezakłóconego używania wszystkich istniejących i przyszłych instalacji;

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

- 2) prawo wstępu do Przedmiotu Najmu w celu: sprawdzenia jego stanu technicznego, usunięcia awarii, naprawy, konserwacji, zmiany lub przebudowy dowolnej części Budynku DC3D lub jego wyposażenia lub usunięcia skutków naruszenia przez Najemcę obowiązków wynikających z Umowy lub zapobieżenia popełnienia przestępstwa (kradzież, włamanie itp.) lub podłączenia Przedmiotu Najmu do jakichkolwiek instalacji obsługujących Budynek DC3D lub wypełnienia jakichkolwiek obowiązków Wynajmującego wynikających z Umowy Najmu. W sytuacji, gdy Wynajmujący będzie działał w celu odwrócenia, od siebie lub od Najemcy, od pozostałych najemców korzystających z Budynku DC3D lub od osób trzecich, niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio tym osobom lub ich majątkowi, Wynajmujący nie będzie odpowiedzialny za szkodę powstałą w wyniku wykonywania prawa wstępu do Przedmiotu Najmu, jeżeli niebezpieczeństwa sam nie wywołał, a niebezpieczeństwu nie można było inaczej zapobiec i jeżeli ratowane dobro jest oczywiście ważniejsze aniżeli dobro naruszone; Wynajmujący obowiązany jest uprzednio uzgodnić z Najemcą termin wejścia do Przedmiotu Najmu, chyba że jego konieczność powodowana jest sytuacjami nagłymi/ niecierpiącymi zwłoki (awarie, itp.). W takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest do zawiadomienia Najemcy o dokonanym wejściu do Przedmiotu Najmu oraz do odpowiedniego zabezpieczenia Przedmiotu Najmu w czasie wykonywania prawa wejścia w nagłej sytuacji;
  - 3) prawo do braku wyrażenia zgody na przekazanie przez Najemcę Przedmiotu Najmu lub jakiegokolwiek jego części podmiotowi trzeciemu do używania w jakiegokolwiek formie prawnej, w przypadku gdyby zagrażało to realizacji Przedmiotu Umowy, groziło naruszeniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa, Regulaminu, decyzji administracyjnych i innych aktów lub postanowień wiążących Strony.
3. Przysługujące Wynajmującemu na podstawie Umowy prawo wstępu do Przedmiotu Najmu może być realizowane przez osoby upoważnione przez Wynajmującego. Powyższe uprawnienie będzie wykonywane przez Wynajmującego za uprzednim powiadomieniem Najemcy i w jego obecności lub za zgodą Najemcy tylko przez Wynajmującego, chyba, że

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

**Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”**

okoliczności konkretnego przypadku będą uzasadniały natychmiastowe samodzielne wejście Wynajmującego do Przedmiotu Najmu (w szczególności w przypadku: wystąpienia awarii w obrębie Przedmiotu Najmu, przebywania w Przedmiocie Najmu osób nieupoważnionych lub uzasadnionego podejrzenia wystąpienia takich zdarzeń itp.). Powyższe uprawnienie przysługuje Wynajmującemu także w przypadku wystąpienia sytuacji, o której mowa w § 13 ust. 5 Umowy.

4. Z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na elementy związane z Przedmiotem Najmu lub Budynkiem DC3D, poniesione w związku z prowadzoną przez niego przebudową, remontem lub aranżacją Przedmiotu Najmu, a także wszelkie inne nakłady prowadzące do ulepszenia Przedmiotu Najmu, których dokona Najemca, stają się własnością Wynajmującego i nie podlegają zwrotowi po zakończeniu Umowy a Najemcy nie przysługuje uprawnienie do żądania od Wynajmującego zwrotu ich wartości.
5. Najemca uprawniony jest do usunięcia na własny koszt nakładów, o których mowa w ust. 4 i przywrócenia stanu Przedmiotu Najmu zgodnego z Protokołem Wydania.
6. Wynajmujący uprawniony jest do zażądania od Najemcy, by po zakończeniu Okresu Najmu doprowadził Przedmiot Najmu do stanu zgodnego z Protokołem Wydania.
7. Najemcy nie przysługuje żądanie zwrotu nakładów (kosztów) wykonania napraw obciążających Wynajmującego, jeżeli uprzednio nie poinformował Wynajmującego o konieczności dokonania takiej naprawy wraz z wyznaczeniem mu odpowiedniego terminu do jej wykonania.
8. W przypadku, gdy Najemca wbrew żądaniu Wynajmującego nie przywróci Przedmiotu Najmu do stanu zgodnego z Protokołem Wydania w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący będzie miał prawo, po uprzednim zakreśleniu Najemcy, w treści pisma lub drogą poczty elektronicznej, dodatkowego terminu, co najmniej 7 dniowego, dokonać tego samodzielnie i obciążyć Najemcę kosztami takich robót, które płatne będą przez Najemcę na żądanie Wynajmującego.

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

## § 8.

### PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca w Okresie Najmu przez 24 godziny na dobę i przez 7 dni w tygodniu ma prawo do używania Przedmiotu Najmu w sposób i w zakresie wynikającym z Umowy, z zastrzeżeniem, iż Najemca zgadza się na ograniczenie powyższego uprawnienia w przypadkach wynikających z Umowy, Regulaminu Dolnośląskiego Parku Innowacji i Nauki.
2. Najemca może oddać Przedmiot Najmu lub jakąkolwiek jego część w Okresie Najmu do bezpłatnego lub odpłatnego używania (najem, podnajem, dzierżawa, użyczenie itp.), wyłącznie za uprzednią zgodą Wynajmującego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wykonywanie przez Najemcę praw i obowiązków przewidzianych Umową musi odbywać się w sposób zgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, obowiązującym Regulaminem oraz aktami administracyjnymi, określającymi sposób korzystania z Budynku DC3D lub Przedmiotu Najmu.
4. Oprócz innych obowiązków obciążających Najemcę na podstawie Umowy, Najemca zobowiązuje się:
  - 1) używać Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz nie zmieniać jego przeznaczenia w Okresie Najmu;
  - 2) prowadzić w Przedmiocie Najmu działalność określoną we Wniosku oraz w sposób zgodny z mającymi zastosowanie przepisami prawa,
  - 3) zaniechać używania Przedmiotu Najmu w sposób mogący utrudnić korzystanie z innych powierzchni Budynku DC3D, w szczególności nie używać Przedmiotu Najmu w sposób powodujący powstawanie immisji, które mogą przeszkadzać innym podmiotom i osobom korzystającym z Budynku DC3D.;
  - 4) nie niszczyć, ani nie uszkadzać Przedmiotu Najmu oraz znajdujących się w nich sprzętów i urządzeń, do których prawa przysługują Wynajmującemu lub osobom trzecim, w tym podejmować wszelkie starania w celu zachowania substancji wskazanych wyżej rzeczy w stanie niepogorszonym;



*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

- 5) nie wytwarzać, nie wносить i nie przechowywać na terenie Budynku DC3D, w tym w obrębie Przedmiotu Najmu, jakichkolwiek przedmiotów, które stwarzają zagrożenie dla zdrowia, życia ludzkiego lub mienia (broń, przedmioty niebezpieczne, itp.), bądź, których posiadanie i przechowywanie jest niezgodne z powszechnie obowiązującym prawem lub Regulaminem, lub aktami administracyjnymi określającymi zasady korzystania z Budynku DC3D.;
  - 6) umożliwić Wynajmującemu wejście do Przedmiotu Najmu w terminie wspólnie ustalonym przez Strony, jednak nie później niż 7 dni od przedstawienia takiego życzenia przez Wynajmującego, celem zbadania jego stanu technicznego, wykonania inwentaryzacji lub wykonania innych praw Wynajmującego wynikających z Umowy, powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub Regulaminem Dolnośląskiego Parku Innowacji i Nauki;
  - 7) dokonywać napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem Przedmiotu Najmu;
  - 8) niezwłocznie informować Wynajmującego, o wszelkich wadach i uszkodzeniach w Przedmiocie Najmu, w tym znajdujących się w nim sprzętów lub urządzeń, do których prawa przysługują Wynajmującemu oraz podjąć wszelkie działania niezbędne do zminimalizowania wielkości tych uszkodzeń, poprzez zgłoszenie powyższego na adres [pomoc@dpin.pl](mailto:pomoc@dpin.pl).
  - 9) nie zanieczyszczać Przedmiotu Najmu i natychmiast usuwać wszelkie nieczystości i odpady z Przedmiotu Najmu do miejsc do tego przeznaczonych;
  - 10) postępować z wytwarzanymi w obrębie Przedmiotu Najmu nieczystościami i odpadami w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r., poz. 699.).
  - 11) nie podejmować w obrębie Budynku DC3D działań, które mogą naruszać dobre obyczaje, mogą obrażać uczucia religijne lub które będą niestosowne z innych przyczyn.
5. Najemca zobowiązany jest zapewnić, aby wszystkie osoby używające w jego imieniu Przedmiot Najmu oraz wszystkie inne osoby przebywające za jego zgodą w Przedmiocie Najmu, w



*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

szczegółności osoby zatrudnione u Najemcy, klienci oraz goście Najemcy, przestrzegaly przewidzianych w Umowie zasad odnoszących się do używania Przedmiotu Najmu, zachowania porządku oraz bezpieczeństwa. Najemca przyjmuje na siebie odpowiedzialność za wszelkie skutki spowodowane niezgodnym z powyższym zobowiązaniem zachowaniem tych osób w czasie ich pobytu w Przedmiocie Najmu i na terenie Obiektu.

6. Najemca otrzyma od Wynajmującego w ramach Umowy nieodpłatnie ..... indywidualnych kart dostępu dla swojego personelu, umożliwiających wjazd na teren Dolnośląskiego Parku Innowacji i Nauki . Każda kolejna karta oraz wymiana kart już wydanych będzie płatna zgodnie z aktualnym cennikiem za wydanie kart.
7. Najemca niezwłocznie poinformuje Wynajmującego o wszelkich zdarzeniach, które mogą dotyczyć zmiany statusu jego przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów Załącznika I do Rozporządzenia 651/2014. W szczególności Wynajmujący ma obowiązek informować o:
  - 1) zamiarze przekształcenia formy prowadzonej działalności,
  - 2) zamiarze podziału lub połączenia,
  - 3) zamiarze sprzedaży lub zakupu zorganizowanej części przedsiębiorstwa,
  - 4) zmianie udziałowców, akcjonariuszy lub wspólników,
  - 5) zakupie udziałów w innych spółkach handlowych.
8. Najemca, na wezwanie Wynajmującego, niezwłocznie przedłoży Wynajmującemu oświadczenie zawierające informację o wzroście ilości zatrudnionych osób na potrzeby realizacji celów, określonych we Wniosku składanym w ramach projektu.

## § 9.

### UBEZPIECZENIE I ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. W przypadku wyrządzenia przez Najemcę jakiegokolwiek szkody Wynajmującemu bądź osobom trzecim, choćby nawet nie ponosił za nie winy, a związanej z wykonywaniem postanowień niniejszej Umowy, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie następstwa działań lub zaniechań z których szkoda wynikła, w tym także w przypadku gdy szkoda wynikła wskutek działań lub zaniechań pracowników Najemcy, jego personelu, kontrahentów, klientów oraz

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

wszelkich innych osób, które przebywają w przedmiocie Najmu za jego wiedzą bądź zgodą. W razie powstania szkody, o której mowa w zdaniu poprzednim, Wynajmujący - oprócz innych przysługujących jej w takim wypadku uprawnień - jest uprawniony do dochodzenia od Najemcy naprawienia szkody na zasadach ogólnych.

2. Niezależnie od powyższego Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie niniejszej Umowy, jak również za naruszenie lub niedotrzymanie warunków niniejszej Umowy.
3. Z chwilą wydania Przedmiotu Najmu, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za jego zużycie, pogorszenie lub zniszczenie, w tym przypadkową utratę powierzonych składników majątkowych. Najemca ponosi odpowiedzialność za pogorszenie stanu Przedmiotu Najmu ponad normalne zużycie spowodowane działaniami bądź zaniechaniami jego pracowników, kontrahentów, klientów oraz wszelkich innych osób, które przebywają w przedmiocie najmu za jego wiedzą bądź zgodą, a także za niedobory w powierzonych mu przez Wynajmującego składnikach majątkowych, w tym straty wynikłe z kradzieży.
4. Najemca zobowiązuje się do zawarcia z zakładem ubezpieczeń odpowiednich umów ubezpieczeń i utrzymywania przez cały okres trwania niniejszej Umowy ważnych polis ubezpieczeniowych obejmujących:
  - 4.1. ubezpieczenie mienia ruchomego Najemcy znajdującego się w Przedmiocie Najmu oraz dotyczącego elementów wyposażenia Przedmiotu Najmu od wszelkich zdarzeń losowych, w szczególności ognia, powodzi, trzęsienia ziemi, eksplozji, burzy, itd., a także zdarzeń spowodowanych przez osoby trzecie w wyniku kradzieży, aktów wandalizmu itp.,
  - 4.2. ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej Najemcy związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą.

W przypadku braku zawarcia przez Najemcę umowy ubezpieczenia, o której mowa w niniejszym postanowieniu, Najemca ponosił będzie odpowiedzialność we własnym zakresie.

5. Najemca ma obowiązek niezwłocznie i skutecznie powiadomić Wynajmującego o zdarzeniach losowych, wypadkach nieprawidłowości w funkcjonowaniu Lokalu Usługowego, w tym

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

szkodach lub zniszczeniach, pod rygorem odpowiedzialności za skutki niedotrzymania terminu zgłoszenia roszczeń ubezpieczeniowych.

6. Jakakolwiek odpowiedzialność Wynajmującego za szkody osobowe lub szkody w mieniu wniesionym przez Najemcę lub osoby trzecie do przedmiotu najmu lub na teren nieruchomości zostaje wyłączona niezależnie od przyczyn jego utraty lub uszkodzenia.
7. Wyłączona zostaje również jakakolwiek odpowiedzialność Wynajmującego za szkody osobowe i rzeczowe osób trzecich powstałe wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę tej umowy, albo wskutek działań lub zaniechania działań przez Najemcę lub osoby za które ponosi odpowiedzialność.
8. Wynajmujący ubezpieczy Budynek DC3D w zakresie niezbędnym do wykonywania obowiązków wynikających z umowy.
9. Kopie polisy wymienionej w niniejszym paragrafie stanowią Załącznik nr 7 do Umowy.
10. Najemca będzie zobowiązany, bez dodatkowego wezwania przez Wynajmującego, przedstawić Wynajmującemu nową polisę (umowę) ubezpieczeniową przed upływem daty ważności polisy (umowy), o której mowa ust. 4. niniejszego paragrafu.

## § 10.

### ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Strony mogą rozwiązać Umowę w przypadkach przewidzianych prawem lub określonych w Umowie.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy bez zachowania okresów wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - 1) jeżeli Najemca utraci status mikro, małego lub średniego przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów Załącznika I do Rozporządzenia Komisji 651/2014,
  - 2) jeżeli Najemca opóźnia się z zapłatą Czynszu i/lub innych opłat przewidzianych Umową, za dwa pełne okresy płatności, i nie ureguluje zaległości pomimo otrzymania dodatkowego wezwania z wyznaczonym minimum 7 dniowym dodatkowym terminem,

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

- 3) gdy pomimo pisemnego, uzasadnionego upomnienia przez Wynajmującego, Najemca wykorzystuje Przedmiot Najmu niezgodnie z Umową w sposób istotny, a wyznaczony Najemcy na piśmie dodatkowy miesięczny termin do zmiany sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu upłynie bezskutecznie,
  - 4) Najemca korzysta z Przedmiotu Najmu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w Umowie, w tym prowadzi działalność inną niż określona we Wniosku i mimo upomnienia, przekazanego mu w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej, nie przestaje korzystać z niej w taki sposób,
  - 5) braku wpłacenia do dnia przekazania przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym kwoty kaucji gwarancyjnej o której mowa w § 5 ust. 7 Umowy oraz braku uzupełnienia przez Najemcę kwoty kaucji do wysokości określonej w Umowie, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego,
  - 6) braku przestrzegania przez Najemcę obowiązujących przepisów prawa, w szczególności dotyczących przepisów przeciwpożarowych, dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz dotyczących ochrony środowiska,,
  - 7) braku posiadania przez Najemcę wymaganych przepisami prawa uprawnień i zezwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności określonej we Wniosku,
  - 8) braku ubezpieczenia przez Najemcę przedmiotu najmu,
  - 9) Najemca przystąpił do likwidacji przedsiębiorstwa, z wyjątkiem likwidacji przeprowadzanej w celu przekształcenia, dokonywanej za wiedzą Wynajmującego,
  - 10) istotna część majątku Najemcy, mająca wpływ na realizację niniejszej Umowy została zajęta przez organy egzekucyjne lub wierzycieli,
  - 11) Najemca zostanie postawiony w stan likwidacji, zostanie wszczęte przeciwko niemu postępowanie upadłościowe lub postępowanie w sprawie ogłoszenia upadłości, lub zostanie wszczęte wobec Wykonawcy postępowanie na podstawie ustawy prawo restrukturyzacyjne.
3. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy w trybie określonym w ust. 2 powyżej Najemca wyraża zgodę na wejście Wynajmującego do wynajmowanego lokalu

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

i zobowiązuje się w tym celu natychmiast udostępnić lokal celem zinventaryzowania i zabezpieczenia znajdującego się w nim mienia. W tym celu Najemca winien stawić się w lokalu w terminie wskazanym przez Wynajmującego z zachowaniem dowolnej formy składania oświadczeń woli, stosownie do treści art. 60 i 61 Kodeksu Cywilnego.

4. W przypadku rozwiązania umowy w trybie ust. 2 powyżej Wynajmujący ma prawo do odłączenia wszystkich lub niektórych mediów doprowadzonych do Lokalu Usługowego.
5. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Wynajmujący zastrzega sobie prawo usunięcia znajdującego się w wynajmowanych pomieszczeniach wszelkiego mienia, na koszt i ryzyko Najemcy, któremu umowę w tym trybie wypowiedziano lub do zabezpieczenia znajdujących się tam ruchomości będących własnością Najemcy, zgodnie z ustawowym prawem zastawu celem pokrycia zadłużenia Najemcy.

## § 11.

### **KARY UMOWNE**

1. W przypadku naruszenia postanowień Umowy Wynajmujący będzie miał prawo do naliczenia następujących kar umownych:
  - 1) kwotę 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy rozpoczęty dzień (powyżej 14 dnia od ustalonego terminu) opóźnienia w przekazaniu przez Najemcę polis ubezpieczeniowych wymienionych w § 9 ust. 1 zgodnie z postanowieniami § 9 Umowy;
  - 2) kwotę 500,00zł (słownie: pięćset złotych) za każdy przypadek nieprzystąpienia Najemcy do czynności wydania Przedmiotu Najmu, jak też bezzasadnej odmowy podpisania Protokołu Wydania,
  - 3) kwotę 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy przypadek rażącego naruszenia przez Najemcę Umowy lub Regulaminu. Rażącym naruszeniem umowy jest m.in. brak terminowego uiszczenia Oplat za Media.
  - 4) kwotę 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy przypadek naruszenia postanowień § 8 ust. 7 niniejszej Umowy przez Najemcę.

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

2. Najemca będzie miał prawo do naliczenia Wynajmującemu kar umownych w przypadku:
  - 1) braku dotrzymania terminu wydania Przedmiotu Najmu określonego w §4 ust. 1 Wynajmujący zapłaci Najemcy kwotę 1000,00 zł (słownie: tysiąc złotych) kary umownej za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w przekazaniu Przedmiotu Najmu.
  - 2) braku uprzedzenia Najemcy w terminie określonym w § 14 ust. 3 o konieczności przeprowadzenia robót budowlanych określonych w przytoczonym paragrafie, Wynajmujący zapłaci Najemcy kwotę 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy przypadek naruszenia obowiązku,
  - 3) 1.3. kwotę 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy przypadek rażącego naruszenia przez Umowy przez Wynajmującego.
3. Kary umowne będą płatne na wezwanie kierowane listem poleconym, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Od kary umownej, która nie zostanie zapłacona w wyznaczonym przez Stronę terminie, będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienia.
4. Kary umowne naliczone przed rozwiązaniem umowy albo przed odstąpieniem od umowy pozostają w mocy.
5. Kary umowne zastrzeżone w niniejszym paragrafie podlegają sumowaniu. Zapłata kary umownej za dane naruszenie nie upoważnia Strony do utrzymywania stanu naruszenia.
6. Stronom przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania w wysokości przewyższającej kwotę zastrzeżonych kar umownych, do pełnej wysokości poniesionej szkody, na zasadach ogólnych.

## § 12.

### ODŁĄCZENIE MEDIÓW

1. Najemca nieodwołalnie upoważnia Wynajmującego do odłączenia mediów doprowadzonych do Przedmiotu Najmu, za które pobierana jest Opłata za Media w przypadku: rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym albo po upływie okresu wypowiedzenia w przypadku rozwiązania umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia, albo po odstąpieniu od Umowy.

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

### § 13.

#### ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. W terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu Najemca zobowiązany jest opuścić, opróżnić i wydać Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego stopnia zużycia, z zastrzeżeniem postanowienia § 7 ust. 5-7.
2. Z czynności zwrotu Przedmiotu Najmu Strony sporządzą Protokół Zwrotu, w którym m.in. szczegółowo opisany zostanie stan techniczny Przedmiotu Najmu i znajdujących się w nim urządzeń, bądź wyposażenia, stanowiących własność Wynajmującego, wykaz i opis ewentualnych uszkodzeń powstałych w Przedmiocie Najmu innych, niż wynikających z normalnego zużycia, oraz termin, do którego Najemca zobowiązany będzie do usunięcia (naprawienia) stwierdzonych szkód lub wykonania obciążających go na podstawie Umowy lub obowiązujących przepisów prawa napraw lub remontów.
3. W razie dwukrotnej nieusprawiedliwionej nieobecności Najemcy podczas czynności zwrotu Przedmiotu Najmu lub odmowy podpisania przez Najemcę Protokołu Zwrotu, może on zostać podpisany jednostronnie przez Wynajmującego. W okresie wskazanym w ust. 1 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązany jest do uregulowania wszystkich zaległych należności z tytułu używania Przedmiotu Najmu.
4. W razie nieusunięcia przez Najemcę wskazanych w Protokole Zwrotu uszkodzeń Przedmiotu Najmu, w ustalonym terminie nie dłuższym niż 14 dni, Najemca upoważnia Wynajmującego do ich usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy.
5. W przypadku braku zwrócenia przez Najemcę Przedmiotu Najmu po rozwiązaniu lub wypowiedzeniu Umowy, Wynajmujący będzie obciążony wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu, w wysokości dwukrotności Czynszu Najmu. Ponadto w takim przypadku Najemca, po uprzednim wezwaniu w terminie 14 dni upoważnia, nieodwołalnie Wynajmującego do wejścia do Przedmiotu Najmu i usunięcia, w celu zmagazynowania, rzeczy Najemcy pozostawionych w Przedmiocie Najmu na koszt i ryzyko Najemcy. W tym zakresie Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego oraz podmiotów, za



*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

pomocą których nastąpi usunięcie lub zmagazynowanie rzeczy Najemcy wszelkich roszczeń, w szczególności roszczeń o charakterze odszkodowawczym.

#### § 14.

### ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność wobec Najemcy za szkody powstałe z jego winy na zasadach ogólnych, z zastrzeżeniem poniższych postanowień.
2. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody odnoszące się do Przedmiotu Najmu, jak również za uciążliwości, niedogodności lub niewygody, które mogą zostać poniesione przez Najemcę, pracowników lub gości Najemcy, jeżeli zostały one spowodowane przez osobę trzecią, w szczególności innego najemcę lub użytkownika jakiegokolwiek części Budynku DC3D w ramach korzystania przez tego najemcę z oddanej mu do korzystania powierzchni lub przez użytkownika pobliskich nieruchomości, bądź dostawcę mediów.
3. Najemca przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że nie przysługują mu jakiegokolwiek roszczenia wobec Wynajmującego w przypadku rozbudowy Budynku DC3D i prowadzenia przez Wynajmującego robót budowlanych, dobudowania dodatkowych części lub przebudowy niektórych części Budynku DC3D celem jego rozbudowy, z tym zastrzeżeniem, iż Najemcy przysługuje prawo żądania obniżenia Czynszu w przypadku gdyby prace powyższe uniemożliwiały bądź też istotnie utrudniały korzystanie z Przedmiotu Najmu – proporcjonalnie do czasu trwania tego rodzaju ograniczeń. Wynajmujący zobowiązuje się uprzedzić Najemcę o konieczności prowadzenia prac jak wyżej w terminie 21 dni przed rozpoczęciem prac. Wynajmujący podejmie rozsądne działania, aby ograniczyć do minimum wpływ robót na możliwość korzystania z Przedmiotu Najmu przez Najemcę.
4. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za szkody wyrządzone Najemcy lub osobie trzeciej spowodowane warunkami atmosferycznymi, lub niezawinionym przez Wynajmującego administracyjnym zakazem wstępu do Przedmiotu Najmu lub przerwami w dostawie wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, przerwami w działaniu wentylacji lub problemami z



*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

dostarczaniem powietrza lub zakłóceniami w działaniu jakiegokolwiek instalacji lub spowodowanymi pożarem, eksplozją lub innymi okolicznościami powodującymi zakłócenia w korzystaniu z Przedmiotu Najmu lub innymi zakłóceniami w świadczeniu usług, o ile powstanie tych okoliczności nie będzie wynikiem braku należytej staranności w utrzymaniu stanu technicznego Budynku DC3D, jego infrastruktury lub Przedmiotu Najmu – w zakresie, w jakim Wynajmujący jest odpowiedzialny za utrzymanie Przedmiotu Najmu na podstawie Umowy – jak również jeżeli Wynajmujący podejmie wszelkie gospodarczo i racjonalnie uzasadnione czynności w celu usunięcia skutków zdarzeń opisanych powyżej.

5. Wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za szkody wyrządzone Najemcy przez działania innych Najemców lub osoby trzecie.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za niezawinione przez siebie szkody, spowodowane działaniem lub zaniechaniem dostawców mediów do Budynku DC3D i Przedmiotu Najmu. W szczególności Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku przerw w dostawie tych mediów, jednak zobowiązuje się niezwłocznie poinformować o tym fakcie Najemcę.
7. Wynajmujący zobowiązuje się do podejmowania możliwych działań w razie zakłócania przez innego najemcę z korzystania z Przedmiotu Najmu przez Najemcę.
8. Strony wskazują następujące dane teleadresowe do kontaktu:

WYNAJMUJĄCY: ..... tel.+48....., mail:.....

NAJEMCA: ..... tel.+48....., mail:.....

## § 15.

### POUFNOŚĆ

1. Strony zobowiązują się do utrzymania w poufności treści Umowy, jak również wszelkich innych informacji zebranych w trakcie negocjacji Umowy oraz jej realizacji, w tym odnoszących się do przedmiotu Umowy oraz dotyczących Stron, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz ust. 3 niniejszego paragrafu.

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

2. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy informacji, które:
  - 1) są ujawniane w celu prawidłowej realizacji przedmiotu Umowy;
  - 2) dotyczą faktu zawarcia Umowy, co w szczególności oznacza, że zwolnienie z obowiązku zachowania poufności obejmuje uprawnienie Wynajmującego do ujawniania faktu zawarcia Umowy, w szczególności we własnych materiałach reklamowych, promocyjnych oraz marketingowych;
  - 3) przekazywane są instytucjom finansującym działalność Stron;
  - 4) przekazywane są organom spółek Stron (m.in. Radzie Nadzorczej, Zgromadzeniu Wspólników).
3. Zobowiązanie do zachowania poufności, określone w niniejszym paragrafie, nie narusza obowiązku dostarczania informacji uprawnionym do tego podmiotom na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa w szczególności na podstawie ustawy o dostępie do informacji publicznej.

## § 16.

### WALORYZACJA

1. Czynsz, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy oraz Koszty Eksploatacyjne, o której mowa w Umowie będą podlegały podwyższeniu w drodze waloryzacji, w każdym kolejnym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za ubiegły rok, ogłaszany przez Prezesa GUS. Składniki w nowej wysokości będą naliczane począwszy od 1 stycznia roku, w którym opublikowano obwieszczenie Prezesa GUS. W tym zakresie Wynajmujący pisemnie powiadomi Najemcę o nowej wysokości Czynszu. O każdorazowej zmianie wysokości czynszu i opłaty eksploatacyjnej Wynajmujący poinformuje Najemcę na adres wskazany w § 14 ust. 8 Umowy. Skuteczność waloryzacji nie jest uzależniona od doręczenia Najemcy zawiadomienia o nowej wysokości opłat.

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

2. W przypadku, gdy wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie będzie wykazywał wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, wysokość opłat pozostanie niezmienną

#### § 17.

#### ZMIANA WALUTY

1. W przypadku zmiany obowiązującej w Polsce waluty (PLN) na euro (EUR) w okresie obowiązywania Umowy (np. przez przyjęcie przez Polskę EUR jako obowiązującej waluty zamiast PLN), Strony niniejszym uzgadniają, że wartość wszelkich należności Stron związanych z niniejszą Umową zostanie przeliczona z PLN na EUR w dacie i według kursu wymiany PLN na EUR ustalonych przez odpowiednie przepisy o zmianie waluty.
2. W celu uniknięcia wątpliwości, jeżeli wymiana waluty nastąpi w sytuacji, gdy Najemca będzie miał względem Wynajmującego zaległości pieniężne w PLN, kwoty te powinny być przeliczone na EUR wg kursu wymiany PLN na EUR ustalonego przez odpowiednie przepisy o zmianie waluty, bądź wg kursu z dnia powstania zobowiązania, w zależności od tego, który z tych kursów będzie korzystniejszy dla Wynajmującego.

#### § 18.

#### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Umowa stanowi całość porozumienia między Stronami. Umowa oraz dokumenty, które zostały w niej wymienione, regulują stosunki między Stronami w sposób kompleksowy w zakresie działań będących jej przedmiotem.
2. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy stanie się, bądź zostanie uznane za nieważne lub niewykonalne, pozostałe postanowienia zachowają pełną moc i skuteczność, chyba, że okoliczności będą wskazywać na to, że bez tego rodzaju unieważnionych lub niewykonalnych postanowień Umowa nie zostałaby zawarta.

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

**Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”**

3. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Umowie, wszelkie uzupełnienia lub zmiany Umowy, bądź załączników do Umowy, wymagają zgody obu Stron wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony postanawiają, że zmiana lub uzupełnienie Regulaminu i będzie dokonywane jednostronnie przez Wynajmującego. Zmiany takie będą wiążące dla Najemcy od dnia, w którym zostaną upublicznione przez Wynajmującego. W celu uniknięcia wątpliwości wskazuje się, że zmiana Regulaminu nie stanowi zmiany Umowy.
5. W sprawach nieregulowanych w niniejszej Umowie, zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią integralną część Umowy.
7. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny miejscowo właściwy dla miejsca położenia Dolnośląskiego Parku Innowacji i Nauki S.A..
8. Osoby podpisujące niniejszą Umowę potwierdzają, że są uprawnione i właściwie umocowane do jej zawarcia, w tym – jeżeli dla ważności niniejszej Umowy jest to niezbędne - posiadają odpowiednie pełnomocnictwa i uchwały właściwych organów.
9. Każde zawiadomienie lub inne pismo wysłane w związku z realizacją niniejszej Umowy jest uważane za właściwie doręczone – odpowiednio – Wynajmującemu lub Najemcy, jeżeli:
  - zostanie doręczone listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub przez firmę kurierską pod podany w komparycji Umowy adres lub
  - zostanie doręczone osobiście za potwierdzeniem odbioru przedstawicielom Stron lub
  - zostanie doręczone osobiście za potwierdzeniem odbioru do sekretariatów Stron
10. Najemca zobowiązany jest do powiadomienia o każdej zmianie adresu lub informacji podanych w komparycji Umowy, pod rygorem uznania skuteczności doręczeń korespondencji pod adres w niej wskazany.
11. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, w języku polskim. Każda ze Stron otrzymuje po jednym (1) egzemplarzu Umowy.

*Projekt realizowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2020*

Tytuł projektu: „Wsparcie przedsiębiorców sektora MŚP dzięki utworzeniu nowoczesnego Dolnośląskiego Inkubatora Druku 3D we Wrocławiu”

---

**WYNAJMUJĄCY**  
(pieczęć firmowa i czytelny podpis)

---

**NAJEMCA**  
(pieczęć firmowa i czytelny podpis)

Załączniki do Umowy Najmu nr ..... pomiędzy Dolnośląskim Parkiem Innowacji i Nauki a ..... zawartej w dniu .....

- |                |   |
|----------------|---|
| Załącznik nr 1 | Plan Budynku DC3D ze wskazaniem wynajmowanych powierzchni składających się na Przedmiot Najmu |
| Załącznik nr 2 | Protokół Wydania  |
| Załącznik nr 3 | Protokół wydania kart dostępu   |
| Załącznik nr 4 | Protokół Zwrotu   |
| Załącznik nr 5 | Regulamin Dolnośląskiego Parku Innowacji i Nauki  |
| Załącznik nr 6 | Klauzula informacyjna   |
| Załącznik nr 7 | Kopie polis ubezpieczeniowych   |