Zmiany w Załączniku nr 2 - Projekt umowy najmu

**BYŁO:**

Zważywszy, że oferta Najemcy została wyłoniona w przetargu na najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie niepublicznego przedszkola lub niepublicznego punktu przedszkolnego na okres 3 lat, położonego w Akceleratorze biznesowym KSSENON przy ul. Rozwojowej 2 w Żorach, zorganizowanym przez Wynajmującego na podstawie Regulaminu postępowania przy zawieraniu umów najmu, dzierżawy i innych umów o oddanie składnika majątkowego Akceleratora biznesowego KSSENON do odpłatnego korzystania innym podmiotom zewnętrznym, a także Regulaminu określającego zasady odpłatnego udostępniania powierzchni podmiotom zainteresowanym prowadzeniem działalności w ramach projektu Akceleratora biznesowego KSSENON, stanowiącego Załącznik nr 1 do Umowy (dalej: „***Regulamin***”), uwzględniając misję Akceleratora biznesowego KSSENON, określonego w § 3 Regulaminu, Strony zawierają niniejszą umowę najmu (dalej: „***Umowa***” lub „***Umowa Najmu***”), o następującej treści:

**JEST:**

Zważywszy, że oferta Najemcy została wyłoniona w przetargu na najem lokalu użytkowego, który powstał w wyniku realizacji projektu „Akcelerator biznesowy KSSENON - budowa centrum kreatywności, innowacyjności oraz przedsiębiorczości w Żorach” - Projekt współfinansowany z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020 (Priorytet I Nowoczesna gospodarka; Działanie 1.4 Wsparcie ekosystemu innowacji, Poddziałanie 1.4.2 Wsparcie regionalnych oraz lokalnych centrów kreatywności i innowacji) (dalej: **„Projekt”)** z przeznaczeniem na prowadzenie niepublicznego przedszkola lub niepublicznego punktu przedszkolnego na okres 3 lat, położonego w Akceleratorze biznesowym KSSENON przy ul. Rozwojowej 2 w Żorach, zorganizowanym przez Wynajmującego na podstawie Regulaminu postępowania przy zawieraniu umów najmu, dzierżawy i innych umów o oddanie składnika majątkowego Akceleratora biznesowego KSSENON do odpłatnego korzystania innym podmiotom zewnętrznym, a także Regulaminu określającego zasady odpłatnego udostępniania powierzchni podmiotom zainteresowanym prowadzeniem działalności w ramach projektu Akceleratora biznesowego KSSENON, stanowiącego Załącznik nr 1 do Umowy (dalej: „***Regulamin***”), uwzględniając misję Akceleratora biznesowego KSSENON, określonego w § 3 Regulaminu, Strony zawierają niniejszą umowę najmu (dalej: „***Umowa***” lub „***Umowa Najmu***”), o następującej treści:

**BYŁO:**

**§ 3**

**UŻYWANIE LOKALU**

1. Najemca ma prawo dostępu i używania przedmiotu najmu 24 h/dobę, przez wszystkie dni w roku przez cały okres trwania umowy.
2. Drobne naprawy połączone ze zwykłym używaniem przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
3. W przypadku powstania konieczności dokonania naprawy obciążającej Wynajmującego, Najemca niezwłocznie zawiadamia o tym Wynajmującego pod rygorem ewentualnej odpowiedzialności za szkodę jaka powstanie na skutek spóźnionego powiadomienia. Najemca ma obowiązek udostępnić przedmiot najmu w celu dokonania napraw obciążających Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych oraz Regulaminu Obiektu, stanowiącego Załącznik nr 4 do Umowy. Wynajmujący jest uprawniony w każdym czasie, do wprowadzania zmian lub uzupełnień do Regulaminu Wewnętrznego. Zmiany te wejdą w życie począwszy od dnia, w którym Najemca zostanie poinformowany o wprowadzonych zmianach.
5. Przerwy lub zmiany w dostawie wody, gazu lub energii, a w szczególności zmiana napięcia prądu nie upoważnia Najemcy do zgłaszania jakichkolwiek roszczeń (w tym roszczeń pieniężnych) wobec Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie usunąć szkody, za które odpowiada. W przypadku gdy Najemca nie naprawi szkody, za którą odpowiada, Wynajmujący wykona te czynności na koszt Najemcy.
7. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może podnająć, czy też oddać do bezpłatnego używania przedmiot najmu osobom trzecim, a także zmienić przeznaczenie przedmiotu najmu na inny cel niż określony w Umowie.
8. Jakiekolwiek zmiany dokonane przez Najemcę w Lokalu wymagają uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności prawa budowlanego oraz odpowiadać najlepszym praktykom budowlanym, a ponadto podmiotem odpowiedzialnym za uzyskanie wszelkich wymaganych zgód, pozwoleń i decyzji oraz dokonanie wszelkich wymaganych zgłoszeń i zawiadomień do właściwych organów, będzie Najemca. Przed przystąpieniem do wykonania prac, Najemca poinformuje o tym pisemnie Wynajmującego.
9. Koszty dokonania zmian, o których mowa w ust. 8 powyżej, co do zasady obciążają Najemcę i nie podlegają zwrotowi. Przeciwne uzgodnienia Stron zostaną dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
10. W przypadku jakiegokolwiek naruszenia obowiązku opisanego w ust. 8 powyżej, Najemca, niezwłocznie po otrzymaniu od Wynajmującego pisemnego wezwania, przywróci Lokal do stanu sprzed wystąpienia naruszenia. Najemca przekaże Wynajmującemu na jego wezwanie wszelkie zgody, pozwolenia i decyzje oraz wszelkie zgłoszenia i zawiadomienia do właściwych organów (wraz ze złożonymi wnioskami), uzyskane (lub odpowiednio dokonane) przez Najemcę w związku z powyższymi zmianami i pracami Najemcy, jak również dokumentację projektową związaną z takimi zmianami i pracami Najemcy (w szczególności projekty budowlane, wykonawcze i powykonawcze). W przypadku, gdy Najemca nie przywróci niezwłocznie Lokalu do pierwotnego stanu, Wynajmujący będzie miał prawo dokonać tego samodzielnie, obciążając Najemcę kosztami takich prac.

**JEST:**

**§ 3**

**UŻYWANIE LOKALU**

1. Najemca ma prawo dostępu i używania przedmiotu najmu 24 h/dobę, przez wszystkie dni w roku przez cały okres trwania umowy.
2. Najemca ma obowiązek udostępnienia Lokalu osobom uprawnionym do przeprowadzania kontroli, w szczególności przedstawicielom Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego, który pełni rolę Instytucji Zarządzającej Regionalnym Programem Województwa Śląskiego na lata 2014-2021 oraz innym uprawnionym do kontroli osobom i organom. Powyższy obowiązek obowiązywać będzie przez cały okres realizacji i trwałości Projektu. Najemca zostanie poinformowany pisemnie o terminie zakończenia ww. okresów. Kontrolujący będą uprawnieni do dostępu do pełnej infrastruktury powstałej w ramach Projektu, w tym do Lokalu.
3. W przypadku planowanej kontroli, o której w ust. 2, Najemca zostanie poinformowany o planowanym terminie kontroli w formie pisemnej.
4. Drobne naprawy połączone ze zwykłym używaniem przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
5. W przypadku powstania konieczności dokonania naprawy obciążającej Wynajmującego, Najemca niezwłocznie zawiadamia o tym Wynajmującego pod rygorem ewentualnej odpowiedzialności za szkodę jaka powstanie na skutek spóźnionego powiadomienia. Najemca ma obowiązek udostępnić przedmiot najmu w celu dokonania napraw obciążających Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych oraz Regulaminu Obiektu, stanowiącego Załącznik nr 4 do Umowy. Wynajmujący jest uprawniony w każdym czasie, do wprowadzania zmian lub uzupełnień do Regulaminu Wewnętrznego. Zmiany te wejdą w życie począwszy od dnia, w którym Najemca zostanie poinformowany o wprowadzonych zmianach.
7. Przerwy lub zmiany w dostawie wody, gazu lub energii, a w szczególności zmiana napięcia prądu nie upoważnia Najemcy do zgłaszania jakichkolwiek roszczeń (w tym roszczeń pieniężnych) wobec Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie usunąć szkody, za które odpowiada. W przypadku gdy Najemca nie naprawi szkody, za którą odpowiada, Wynajmujący wykona te czynności na koszt Najemcy.
9. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może podnająć, czy też oddać do bezpłatnego używania przedmiot najmu osobom trzecim, a także zmienić przeznaczenie przedmiotu najmu na inny cel niż określony w Umowie.
10. Jakiekolwiek zmiany dokonane przez Najemcę w Lokalu wymagają uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności prawa budowlanego oraz odpowiadać najlepszym praktykom budowlanym, a ponadto podmiotem odpowiedzialnym za uzyskanie wszelkich wymaganych zgód, pozwoleń i decyzji oraz dokonanie wszelkich wymaganych zgłoszeń i zawiadomień do właściwych organów, będzie Najemca. Przed przystąpieniem do wykonania prac, Najemca poinformuje o tym pisemnie Wynajmującego.
11. Koszty dokonania zmian, o których mowa w ust. 8 powyżej, co do zasady obciążają Najemcę i nie podlegają zwrotowi. Przeciwne uzgodnienia Stron zostaną dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
12. W przypadku jakiegokolwiek naruszenia obowiązku opisanego w ust. 8 powyżej, Najemca, niezwłocznie po otrzymaniu od Wynajmującego pisemnego wezwania, przywróci Lokal do stanu sprzed wystąpienia naruszenia. Najemca przekaże Wynajmującemu na jego wezwanie wszelkie zgody, pozwolenia i decyzje oraz wszelkie zgłoszenia i zawiadomienia do właściwych organów (wraz ze złożonymi wnioskami), uzyskane (lub odpowiednio dokonane) przez Najemcę w związku z powyższymi zmianami i pracami Najemcy, jak również dokumentację projektową związaną z takimi zmianami i pracami Najemcy (w szczególności projekty budowlane, wykonawcze i powykonawcze). W przypadku, gdy Najemca nie przywróci niezwłocznie Lokalu do pierwotnego stanu, Wynajmujący będzie miał prawo dokonać tego samodzielnie, obciążając Najemcę kosztami takich prac.

**BYŁO:**

**§ 7**

**OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY NAJMU**

1. Umowa najmu zawarta zostaje na czas określony wynoszący 3 lata z zastrzeżeniem możliwości jej wcześniejszego wypowiedzenia przez każdą ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Początek okresu najmu będzie liczony począwszy od dnia podpisania Umowy.
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, za następujące naruszenia Umowy (dalej łącznie: „***naruszenia***”):
   1. jeżeli Najemca będzie zalegał z zapłatą Czynszu za dwa pełne okresy płatności,
   2. jeżeli Najemca będzie zalegał z zapłatą Opłaty eksploatacyjnej za dwa pełne okresy płatności,
   3. jeżeli Najemca będzie wykorzystywał Lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem, odda Lokal osobie trzeciej do używania w jakiejkolwiek formie, także nieodpłatnie, w tym jego podnajmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego lub wydania Lokalu lub jego części takim osobom, a także naruszenia zakazu przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego,
   4. jeżeli Najemca dokona prac adaptacyjnych, czy też innych prac ingerujących w przedmiot najmu bez zgody Wynajmującego,
   5. jeżeli Najemca dopuści się naruszenia innych przepisów lub też innych postanowień Umowy,
   6. gdy Najemca stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów polskiego prawa upadłościowego lub Najemca jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów polskiego prawa restrukturyzacyjnego, lub gdy została podjęta uchwała o rozwiązaniu Najemcy lub nastąpiło otwarcie likwidacji Najemcy; przy czym Najemca ma obowiązek poinformowania Wynajmującego o zaistnieniu któregokolwiek z powyższych zdarzeń w terminie 3 dni roboczych od jego zaistnienia, a w sytuacji naruszenia tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący będzie miał prawo do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym;
   7. w przypadku określonym w § 10 ust. 3 Umowy,
   8. nie zawarcia lub nieodnowienia przez Najemcę umów ubezpieczenia wymaganych na podstawie niniejszej Umowy, jak również w razie obniżenia sumy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemcy poniżej minimum wynikającego z niniejszej Umowy lub niedostarczenia Wynajmującemu dokumentów ubezpieczenia lub dowodów opłacenia składek ubezpieczeniowych.
5. Zanim Wynajmujący wypowie umowę w sposób opisany w § 7 ust. 4, wezwie on uprzednio Najemcę listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru do zaprzestania naruszeń i wyznaczy mu dodatkowy 7-dniowy termin do ich usunięcia, przy czym w przypadkach o których mowa w ust. 4 lit. a i b, Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy 30-dniowy termin na uregulowanie należności.
6. W przypadku rozwiązania umowy zgodnie z ust. 4 Najemca jest zobowiązany opuścić Lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Wynajmujący może dokonać zajęcia rzeczy ruchomych znajdujących się w lokalu na poczet nieuregulowanych należności.
7. Oświadczenie o wypowiedzeniu i/lub rozwiązaniu umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**JEST:**

**§ 7**

**OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY NAJMU**

1. Umowa najmu zawarta zostaje na czas określony wynoszący 3 lata z zastrzeżeniem możliwości jej wcześniejszego wypowiedzenia przez każdą ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Początek okresu najmu będzie liczony począwszy od dnia podpisania Umowy.
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, za następujące naruszenia Umowy (dalej łącznie: „***naruszenia***”):
   1. jeżeli Najemca będzie zalegał z zapłatą Czynszu za dwa pełne okresy płatności,
   2. jeżeli Najemca będzie zalegał z zapłatą Opłaty eksploatacyjnej za dwa pełne okresy płatności,
   3. jeżeli Najemca będzie wykorzystywał Lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem, odda Lokal osobie trzeciej do używania w jakiejkolwiek formie, także nieodpłatnie, w tym jego podnajmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego lub wydania Lokalu lub jego części takim osobom, a także naruszenia zakazu przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego,
   4. jeżeli Najemca dokona prac adaptacyjnych, czy też innych prac ingerujących w przedmiot najmu bez zgody Wynajmującego,
   5. jeżeli Najemca dopuści się naruszenia innych przepisów lub też innych postanowień Umowy,
   6. gdy Najemca stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów polskiego prawa upadłościowego lub Najemca jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów polskiego prawa restrukturyzacyjnego, lub gdy została podjęta uchwała o rozwiązaniu Najemcy lub nastąpiło otwarcie likwidacji Najemcy; przy czym Najemca ma obowiązek poinformowania Wynajmującego o zaistnieniu któregokolwiek z powyższych zdarzeń w terminie 3 dni roboczych od jego zaistnienia, a w sytuacji naruszenia tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący będzie miał prawo do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym;
   7. w przypadku określonym w § 10 ust. 5 oraz/lub § 10 ust. 6 Umowy,
   8. niezawarcia lub nieodnowienia przez Najemcę umów ubezpieczenia wymaganych na podstawie niniejszej Umowy, jak również w razie obniżenia sumy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemcy poniżej minimum wynikającego z niniejszej Umowy lub niedostarczenia Wynajmującemu dokumentów ubezpieczenia lub dowodów opłacenia składek ubezpieczeniowych,
   9. gdy Najemca nie udostępni Lokalu we wskazanym przez Wynajmującego terminie, zgodnie z § 3 ust. 2 i 3 Umowy, w celu przeprowadzenia kontroli.
5. Zanim Wynajmujący wypowie umowę w sposób opisany w § 7 ust. 4, wezwie on uprzednio Najemcę listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru do zaprzestania naruszeń i wyznaczy mu dodatkowy 7-dniowy termin do ich usunięcia, przy czym w przypadkach o których mowa w ust. 4 lit. a i b, Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy 30-dniowy termin na uregulowanie należności.
6. W przypadku rozwiązania umowy zgodnie z ust. 4 Najemca jest zobowiązany opuścić Lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Wynajmujący może dokonać zajęcia rzeczy ruchomych znajdujących się w lokalu na poczet nieuregulowanych należności.
7. Oświadczenie o wypowiedzeniu i/lub rozwiązaniu umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.