**Załącznik nr 3 – wzór umowy**

…………………...………, zwanym/ą dalej w treści umowy **„Wynajmującym**” lub **„Wykonawcą”** reprezentowanym przez: …………………………….,

a łącznie zwanych „Stronami”.

Niniejsza umowa została zawarta po przeprowadzeniu postępowania o numerze **1b/2021** zgodnie z Zasadą konkurencyjności opisaną w Wytycznych w zakresie kwalifikowalności wydatków w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Funduszu Spójności na lata 2014-2020.

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest **najem nieruchomości do prowadzenia badań przemysłowych i prac rozwojowych oraz przedwdrożeniowych, na warunkach określonych w ofercie Wykonawcy stanowiącej załącznik nr 2 do umowy i zgodna z warunkami specyfikacji stanowiącej załącznik nr 3 do umowy.**
2. Umowa jest realizowana w ramach realizacji dotyczące dotyczącej projektu POIR.01.01.01-00-2169/20 pt. „Opracowanie technologii zagospodarowania niepełnowartościowych jak spożywczych w przedsiębiorstwach MŚP celem przeciwdziałania marnotrawieniu żywności” w ramach PO IR 2014-2020 Priorytet I: Wsparcie prowadzenia prac B+R przez przedsiębiorstwa, Działanie 1.1: Projekty B+R przedsiębiorstw, Poddziałanie 1.1.1: Badania przemysłowe i prace rozwojowe realizowane przez przedsiębiorstwa realizowanego w ramach działania Projekty B+R przedsiębiorstw w konkursie 7/1.1.1/2020 Szybka Ścieżka Agrotech
3. Wynajmujący oddaje nieruchomość w najem przy ul ..................... o powierzchni:
4. Część laboratorium ............... m2
5. Część powierzchnia montażowa ………….. m2
6. Część niezabudowana (grunt-miejsca parkingowe) ............... .m2
7. Wynajmujący oświadcza, że ma prawo do władania wynajmowanymi pomieszczeniami i powierzchniami przez okres niezbędny do realizacji niniejszej umowy, a dla w/w nieruchomości położonej …………………….(adres).................. dz. Nr .............., Sąd Rejonowy w ............. prowadzi Księgę wieczystą o Nr .....................).
8. Wynajmujący oddaje w użytkowanie wyżej wymienioną nieruchomość z prawem do wykonania w nich wszelkich niezbędnych modyfikacji i dostosowań budowlanych (pod warunkiem nie naruszenia konstrukcji budowlanej i zmiany wyglądu zewnętrznego elewacji.
9. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość spełni warunki określone w specyfikacji technicznej stanowiącej załącznik nr 3 do umowy na dzień 01.11.2021 r.
10. Wynajmujący wyraża zgodę na ulokowanie sprzętu i narzędzi niezbędnych do prac badawczych oraz do prac montażowych na ww powierzchni.
11. W przypadku niewypełnienia zobowiązania przez Wynajmującego, o którym mowa w ustępie 7 powyżej, umowa ulega rozwiązaniu.

**§ 2**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas 25 miesięcy od dnia 01.11.2021 r. od dnia 30.11.2023 r.
2. Wydanie nieruchomości spełniającej warunki specyfikacji nastąpi w dniu 01.11.2021r.
3. Jeżeli po upływie terminu wskazanego powyżej, Najemca nadal używa lokal za zgodą Wynajmującego, uważa się, że najem został przedłużony na czas nieokreślony.
4. Umowa wygasa o ile przedmiot najmu utraci prawo do prowadzenia działalności gospodarczej.
5. Na wniosek Najemcy czas trwania umowy może zostać wydłużony lub skrócony o maksymalnie 12 miesięcy. Wniosek w tej sprawie wynajmujący powinien złożyć najpóźniej z wyprzedzeniem 1 miesiąca przez początkiem biegu skrócenia lub wydłużenia terminu.

**§ 3**

1. Strony ustalają, że z tytułu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz w wysokości wynikającej z harmonogramu stanowiącego załącznik nr 1 do umowy, a jego łączna wartość w okresie obowiązywania niniejszej umowy nie przekroczy kwoty .............. zł **(netto) (słownie: ....................)**
2. Czynsz, o jakim mowa w ust. 1 zostanie odpowiednio powiększone o podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.
3. Czynsz płatny będzie z góry, w terminie 14 dni od wystawienia faktury, dopuszcza się zapłatę za pierwsze trzy miesiące w terminie płatności 60 dni.
4. Najemca obowiązany jest uiszczać ciężary związane z posiadaniem przedmiotu najmu (energia elektryczna wg wskazań licznika, gaz wg wskazań licznika, woda wg wskazań licznika, centralne ogrzewanie wg wskazań licznika, wywóz nieczystości wg obciążenia).
5. Podniesienie czynszu może nastąpić po uprzednim zawiadomieniu Najemcy i może dotyczyć wyłącznie zmiany w zakresie wysokości inflacji ogłaszanej przez GUS oraz każdorazowo w przypadku wzrostu podatku od nieruchomości o kwotę podatku przypadającego na wynajmowaną powierzchnię, jednak nie częściej niż raz na 6 miesięcy, a także o zmianę wysokości podatku VAT w przypadku wystąpienia takiej zmiany.

**§ 4**

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu za cztery miesięczne okresy płatności.

**§ 5**

1. Najemca będzie używał przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, na własny koszt i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.
2. Wynajmującego obciążają wszelkie ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości. Drobne naprawy związane ze zużywaniem przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
3. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym poza normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowego gospodarowania.
4. Przedmiot najmu pozostaje własnością Wynajmującego.

**§ 6**

1. Najemca zastrzega sobie prawo do dokonania zmian postanowień niniejszej umowy w stosunku do treści oferty w następujących przypadkach:
   1. terminu realizacji umowy i/lub zamówienia,
   2. nastąpi zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację umowy;
   3. nastąpi zmiana stawki podatku od towarów i usług na usługi stanowiące przedmiot umowy.
   4. gdy konieczność wprowadzenia zmian będzie następstwem zmian wytycznych lub zaleceń Instytucji, która przyznała środki na sfinansowanie umowy,
   5. wystąpią okoliczności, których strony umowy nie były w stanie przewidzieć, pomimo zachowania należytej staranności;
   6. wystąpi siła wyższa uniemożliwiającej wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z jej postanowieniami.
2. Wszelkie zmiany umowy mogą nastąpić za zgodą obu Stron wyrażoną na piśmie, w formie aneksu do umowy, pod rygorem nieważności takich zmian.
3. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem umowy ponosi Najemca.
4. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 29 stycznia 2004 r. oraz inne przepisy właściwe dla przedmiotu umowy.
5. Wszelkie spory wynikające z realizacji umowy Strony rozstrzygać będą w miarę możliwości w sposób polubowny.
6. W przypadku niemożności osiągnięcia porozumienia w sposób określony ust. 5, sprawy sporne będą rozstrzygane przez Sąd właściwy miejscowo dla Zamawiającego.
7. Umowa niniejsza została zawarta w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy.

**Wynajmujący: Najemca:**

**Załączniki, stanowiące integralną część umowy:**

1. Załącznik nr 1 – Harmonogram płatności
2. Załącznik nr 2 - Oferta Wykonawcy.
3. Załącznik nr 3 – Specyfikacja techniczna.

Załącznik nr 1 do umowy z dnia …….. nr ………….

HARMONOGRAM PŁATNOŚCI

**Płatność za dzierżawę będzie realizowana miesięcznie w następujący sposób:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Miesiąc** | **Kwota netto** | **VAT 23%** | **Kwota brutto** |
| **1** | **Wrzesień 2021 r. w 10.2021** | **------------** | **------------** | **----------------** |
| **2** | **Październik 2021 r. z 09.2021** |  |  |  |
| **3** | **Listopad 2021 r.** |  |  |  |
| **4** | **Grudzień 2021 r.** |  |  |  |
| **5** | **Styczeń 2022 r.** |  |  |  |
| **6** | **Luty 2022 r.** |  |  |  |
| **7** | **Marzec 2022 r.** |  |  |  |
| **8** | **Kwiecień 2022 r.** |  |  |  |
| **9** | **Maj 2022 r.** |  |  |  |
| **10** | **Czerwiec 2022 r.** |  |  |  |
| **11** | **Lipiec 2022 r.** |  |  |  |
| **12** | **Sierpień 2022 r.** |  |  |  |
| **13** | **Wrzesień 2022 r.** |  |  |  |
| **14** | **Październik 2022 r.** |  |  |  |
| **15** | **Listopad 2022 r.** |  |  |  |
| **16** | **Grudzień 2022 r.** |  |  |  |
| **17** | **Styczeń 2023 r.** |  |  |  |
| **18** | **Luty 2023 r.** |  |  |  |
| **19** | **Marzec 2023 r.** |  |  |  |
| **20** | **Kwiecień 2023 r.** |  |  |  |
| **21** | **Maj 2023 r.** |  |  |  |
| **22** | **Czerwiec 2023r.** |  |  |  |
| **23** | **Lipiec 2023r.** |  |  |  |
| **24** | **Sierpień 2023** |  |  |  |
| **25** | **Wrzesień 2023r.** |  |  |  |
| **26** | **Październik 2023r.** |  |  |  |
| **27** | **Listopad 2023** |  |  |  |
|  | **RAZEM** |  |  |  |