



WARUNKOWA UMOWA NAJMU SZKLARNI DOŚWIADCZALNEJ nr 1/FELB/2024
/projekt/

zawarta w w pomiędzy:

INTERNATIONAL CHEMICAL COMPANY S.A. z siedzibą w Świebodzinie przy ulicy Łużyckiej 50, NIP 5252588099, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000510220, reprezentowaną przez:

zwaną dalej „Najemcą”

a

..... z siedzibą, posiadającą, REGON, reprezentowaną przez:
zwaną dalej „Wynajmującym”.

KLAUZULA WARUNKOWA

Strony zawierają niniejszą umowę na wykonanie badań z zastrzeżeniem warunku wejścia w życie tej umowy po uzyskaniu przez Najemcę dofinansowania realizacji projektu o roboczym tytule „**Bioherbicydy nowej generacji**” (zwany dalej „Projekt”) w ramach programu Fundusze Europejskie dla Lubuskiego 2021-2027, działanie „1.1. Badania i rozwój” w ramach naboru nr **FELB.01.01-IZ.00-002/23** prowadzonego przez Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego.

1. Niniejsza umowa jest umową warunkową.
2. Najemca oświadcza, że zamierza aplikować do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubuskiego (dalej UMWL) o dofinansowanie Projektu w ramach naboru nr **FELB.01.01-IZ.00-002/23**.
3. Najemca oświadcza, że postępując zgodnie z „Wytycznymi dotyczącymi kwalifikowalności wydatków na lata 2021-2027”, aktualnymi na dzień ogłoszenia zapytania ofertowego (dostęp: <https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/dokumenty/wytyczne-dotyczace-kwalifikowalnosci-2021-2027/>) dokonał wyboru jako wynajmującego szklarnię doświadczalną na potrzeby realizacji Projektu.
4. W ramach umowy warunkowej, Strony zobowiązują się, że umowa wejdzie w życie z chwilą łącznego Strony zobowiązują się, że niniejsza umowa wejdzie w życie z chwilą łącznego spełnienia się poniższych warunków (warunki zawieszające):
 - 1) uzyskania przez Najemcę dofinansowania na realizację Projektu ramach programu Fundusze Europejskie dla Lubuskiego 2021-2027, działanie „1.1. Badania i rozwój oraz
 - 2) zawarcia przez Najemcę umowy o dofinansowanie Projektu.
5. W przypadku otrzymania przez Najemcę decyzji nieprzyznającej dofinansowania lub niepodpisaniu umowy o dofinansowanie Projektu, niniejsza umowa nie wejdzie w życie bez konieczności składania przez Strony dodatkowych oświadczeń. O treści decyzji Najemca powiadomi Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania. W przypadku braku wejścia w życie niniejszej umowy na skutek braku zaistnienia warunków zawieszających wskazanych w punkcie 4 powyżej, Wynajmującego nie przysługują żadne roszczenia wobec Najemcy, z jakichkolwiek tytułów prawnych., w tym jakiekolwiek odszkodowanie także odszkodowanie w zakresie ujemnego interesu umownego.



§1

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej w miejscowości, województwo nr ew. działki, spełniającej wymogi określone w pkt. III Zapytania ofertowego nr 1/FELB/2024 z 31.01.2024, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy, zwanej w dalszej części przedmiotem najmu;
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania wydzieloną część nieruchomości w postaci pomieszczeń szklarniowych i towarzyszących, szczegółowy wykaz pomieszczeń i wyposażenia stanowi załącznik nr 5 do niniejszej umowy.

§2

Termin i warunki wykonania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01.03.2025 do dnia 28.02.2026.
2. Najemca oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie wyłącznie w celu prowadzenia badań przemysłowych w ramach Projektu.
3. Wydanie Najemcy Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisane w pierwszym dniu okresu najmu.
4. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i dla celów w umowie określonych z zapewnieniem zgodności podejmowanych działań z przepisami prawa.
5. Przedmiot najmu użytkowany będzie przez Najemcę bez prawa dokonywania istotnych zmian w jego substancji.
6. Planowane przez Najemcę zmiany i adaptacje wymagają każdorazowej pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Najemcy przysługuje prawo pozyskiwania surowców naturalnych z nieruchomości będącej Przedmiotem najmu, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy.
8. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci przedmiot najmu w stanie technicznym i estetycznym nie pogorszonym ponad normalne użytkowanie.
9. Najemca ma prawo do korzystania z przedmiotu najmu 7 dni w tygodniu.
10. Wynajmujący udostępnia Najemcy 3 bezpłatne miejsca parkingowe na terenie nieruchomości.

§3

Wynagrodzenie

1. Strony ustalają, że z tytułu umowy najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu, w wysokości zł netto (słownie:)
2. Wynajmujący doliczy do podanej ceny podatek VAT według aktualnie obowiązujących przepisów.
3. Czynsz, o którym mowa powyżej zawiera wszelkie koszty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu, w szczególności koszty energii elektrycznej, odprowadzania ścieków, wody, wywozu odpadów komunalnych, ogrzewania, dostępu do internetu oraz monitoringu przedmiotu najmu.
4. Do faktury strony każdorazowo sporządzają protokół odbioru za dany okres najmu. Protokół stanowi integralną część faktury i jest podstawą do zapłaty kwot wynikających z niniejszej umowy
5. Strony zgodnie ustalają, że wynagrodzenie, o którym mowa w §3 ust. 1 ma charakter stały i jego wysokość nie może ulec zmianie.
6. Wynagrodzenie płatne będzie na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany przez niego na fakturze w terminie 21 dni od otrzymania prawidłowo wystawionej faktury.
7. Wynagrodzenie, o którym mowa w §3 ust. 1 jest współfinansowane przez Unię Europejską.

§4

Zasady komunikacji

1. Celem szybkiej i efektywnej wymiany informacji, ustala się, że w sprawach bieżących związanych z realizacją umowy, strony będą się kontaktować za pośrednictwem poczty internetowej i telefonów.



- a) Po stronie Najemcy, osobą uprawnioną do kontaktów roboczych (w tym do odbioru przedmiotu Umowy) jest:
....., e-mail:, tel.
- b) Po stronie Wynajmującego osobą uprawnioną do kontaktów roboczych (w tym przekazania przedmiotu Umowy) jest:
....., e-mail:, tel.
2. Dokumentacja w wersji papierowej będzie wysyłana na adres:
 - a) Do Najemcy:
ICC S.A. Kalsk 122, 66-100 Sulechów
 - b) Do Wynajmującego:
.....
3. Każda ze stron jest zobowiązana do powiadomienia drugiej strony o każdej zmianie adresu, formy prawnej a także o wszczęciu postępowania układowego, upadłościowego lub likwidacji firmy w terminie 3 dni od zaistnienia tych zmian lub wszczęcia w/w postępowania lub likwidacji.
4. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej i powinny być doręczone osobiście lub listem poleconym na adres wskazany w umowie lub podany przez stronę w zawiadomieniu o zmianie adresu, z zastrzeżeniem przypadków, kiedy umowa dopuszcza zawiadomienie dokonane za pomocą faksu lub maila.

§ 5

Poufność

1. Strony umowy zobowiązują się:
 - a) zachować w ścisłej tajemnicy informacje dotyczące umowy i jej treści, wszelkie informacje związane z wykonaniem umowy oraz informacje techniczne, technologiczne, ekonomiczne, finansowe, handlowe, prawne i organizacyjne dotyczące drugiej strony, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła,
 - b) wykorzystać wymienione informacje jedynie w celach określonych ustaleniami dokonanyymi przez strony,
 - c) podjąć wszelkie niezbędne kroki dla zapewnienia, aby żadna z osób otrzymujących informacje, nie ujawniła tych informacji ani ich źródła, zarówno w całości, jak i w części osobom trzecim bez uzyskania uprzednio wyraźnego upoważnienia na piśmie od Strony, której informacja dotyczy,
 - d) przetrzymywać i traktować dokumenty uzyskane od drugiej strony w sposób zapewniający ich poufność.
2. Postanowienia ust. 1 niniejszego paragrafu nie będą miały zastosowania w stosunku do tych informacji dotyczących drugiej strony, które:
 - a) są opublikowane, znane i urzędowo podane do publicznej wiadomości bez naruszenia postanowień niniejszej umowy,
 - b) zostały przekazane przez osobę trzecią, bez naruszenia jakichkolwiek zobowiązań o nie ujawnianiu w stosunku do stron,
 - c) zostaną podane do publicznej wiadomości przez jedną ze stron za uprzednią pisemną zgodą drugiej strony.
3. Zobowiązanie dotyczące zachowania tajemnicy i klauzul poufności obowiązuje zarówno w trakcie realizacji niniejszej umowy oraz po jej rozwiązaniu lub zakończeniu realizacji prac przez okres 10 lat.
4. Strony zobowiązują się ponadto do zachowania w tajemnicy wszystkiego, czego dowiedziały się przy realizowaniu umowy.



5. Strony ponoszą odpowiedzialność za przestrzeganie zobowiązań i klauzul wymienionych powyżej przez ich pracowników i ewentualne inne osoby zaangażowane przez Strony do realizacji poszczególnych zobowiązań wynikających z umowy.

§ 6

Zmiany Umowy

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do umowy muszą być dokonywane w formie pisemnych aneksów do umowy podpisanych przez obie strony, pod rygorem nieważności.
2. Zakazuje się wprowadzania istotnych zmian postanowień umowy w stosunku do treści oferty.
Strony dopuszczają zmianę umowy, w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z okoliczności wymienionych poniżej, z uwzględnieniem podawanych warunków ich wprowadzenia:
 - 2.1. Termin bądź zakres realizacji zamówienia może ulec zmianie w następujących sytuacjach:
 - a. zmiany umownego terminu wykonania umowy w związku z pojawieniem się okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy - termin realizacji umowy zostanie wydłużony o czas niezbędny do eliminacji okoliczności;
 - b. zmiany umownego terminu wykonania umowy z powodu działania siły wyższej, mającej bezpośredni wpływ na terminowość wykonania przedmiotu zamówienia - maksymalnie o czas jej występowania;
 - c. zmiany umownego terminu wykonania umowy na skutek działania organów administracji, a w szczególności odmowy lub opóźnienia wydania przez organy administracji lub inne podmioty wymaganych decyzji, zezwoleń, uzgodnień, z przyczyn niezawinionych przez strony.
 - d. zmiany umownego terminu wykonania umowy na skutek zobowiązania Najemcy przez instytucję finansującą projekt do wprowadzenia w nim zmian wpływających na realizację umowy,
 - e. zmiana terminu realizacji umowy – w przypadku udzielenia Wynajmującemu zamówienia uzupełniającego,
 - f. zmiany umownego terminu wykonania umowy na skutek konieczności skrócenia okresu najmu przez Najemcę z powodów wystąpienia przyczyn technicznych lub organizacyjnych okresowo uniemożliwiających kontynuowanie wykonywania przedmiotu umowy, o czas zawieszenia. O zawieszeniu Najemca powiadomi Wynajmującego
 - 2.2. Dopuszczalne są inne zmiany umowy wynikające w szczególności ze:
 - a. zmiany jakichkolwiek rozporządzeń i przepisów i innych dokumentów, w tym dokumentów programowych programu Fundusze Europejskie dla Lubuskiego 2021-2027 czy dokumentów programowych naboru,
 - b. zmiany przepisów powszechnie obowiązującego prawa po zawarciu umowy, w zakresie niezbędnym do dostosowania umowy do zmian przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
 - 2.3. Wynagrodzenie Wynajmującego określone w umowie może ulec zmianom w następujących przypadkach:
 - a. zmniejszenie wynagrodzenia – w przypadku zmniejszenia zakresu przedmiotu umowy,
 - b. zwiększenie wynagrodzenia – w przypadku udzielenia zamówień uzupełniających – o kwotę nie przekraczającą 50% wartości zamówienia podstawowego;
 - 2.4. Zmiana umowy może nastąpić także, gdy ze strony Instytucji Finansującej lub Zarządzającej lub też Pośredniczącej pojawi się potrzeba zmiany terminów lub zakresu realizowanego projektu i związana z tym konieczność zmiany sposobu, zakresu bądź terminów wykonania umowy przez Wynajmującego lub taka potrzeba wyniknie za strony Najemcy, który uzyska na to zgodę Instytucji Finansującej lub Zarządzającej lub też pośredniczącej
3. Wprowadzanie zmian w umowie inicjuje pisemny wniosek Najemcy lub Wynajmującego zawierający proponowaną zmianę oraz uzasadnienie zmian.
4. Odstąpienie przez stronę umowy od egzekwowania od drugiej strony któregoś z postanowień umowy nie będzie rozumiane jako stała rezygnacja z tego postanowienia lub jako rezygnacja z egzekwowania innych postanowień umowy i nie będzie skuteczne, dopóki nie zostanie potwierdzone przez stronę na piśmie.
5. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia § 2 pkt. 4 umowy.



6. Najemca ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku ogłoszenia upadłości Wynajmującego.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i inne obowiązujące przepisy prawa.
2. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
3. Nieważność całości lub części któregokolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 §3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw Umowy.
4. Ewentualne spory mogące wyniknąć w przyszłości pomiędzy stronami wskutek interpretacji niniejszej umowy lub w związku z niniejszą umową strony rozstrzygać będą polubownie. W przypadku, gdy strony nie dojdą do porozumienia w ciągu jednego miesiąca od rozpoczęcia negocjacji, właściwym do rozstrzygania sporów będzie sąd miejsca siedziby Najemcy.
5. Umowa niniejsza stanowi całkowite porozumienie między stronami w sprawach w niej opisanych i zastępuje jakiegokolwiek wcześniejsze ustne i pisemne uzgodnienia w materii uregulowanej postanowieniami umowy.
6. Załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy. Lista załączników:
 - a) Załącznik nr 1 - Zapytanie ofertowe nr 1/FELB/2024
 - b) Załącznik nr 1 - Oferta Wynajmującego
 - c) Załącznik nr 3 - Oświadczenie Stron o braku powiązań
 - d) Załącznik nr 4 - Protokół przekazania przedmiotu umowy
 - e) Załącznik nr 5 - Szczegółowy wykaz pomieszczeń i wyposażenia
7. Strony oświadczają, iż w razie jakichkolwiek sprzeczności postanowień niniejszej Umowy z postanowieniami załączników stanowiących integralną część Umowy pierwszeństwo mają postanowienia Umowy.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Najemca

Wynajmujący

.....
(pieczęć firmowa)

.....
(pieczęć firmowa)

.....
(pieczęć i podpis)

.....
(pieczęć i podpis)



Oświadczenie Najemcy o braku powiązań /wzór/

W związku z podpisaniem warunkowej umowy najmu szklarni doświadczalnej nr 1/FELB/2024 oświadczam, że ja, niżej podpisany, nie jestem powiązany osobowo lub kapitałowo* z Wynajmującym, tj.

.....
czytelny podpis osoby upoważnionej do reprezentowania Najemcy

Oświadczenie Wynajmującego o braku powiązań

W związku z podpisaniem warunkowej umowy najmu szklarni doświadczalnej nr 1/FELB/2024 oświadczam, że ja, niżej podpisany, nie jestem powiązany osobowo lub kapitałowo* z Najemcą, tj. INTERNATIONAL CHEMICAL COMPANY Spółka Akcyjna, ul. Łużycka 50, 66-200 Świebodzin.

.....
czytelny podpis osoby upoważnionej do reprezentowania Wynajmującego

* Przez powiązanie kapitałowe i osobowe rozumie się:

- a) uczestniczenie w spółce jako wspólnik spółki cywilnej lub spółki osobowej;
- b) posiadanie udziałów lub co najmniej 10 % akcji;
- c) pełnienie funkcji członka organu nadzorczego lub zarządzającego, prokurenta, pełnomocnika;
- d) pozostawanie w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności w wyborze wykonawcy, w szczególności pozostawanie w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub w stosunku przysposobienia, opieki lub kurateli.