

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ - ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ

ΕΠΠ Α.Ε. – «Ονομασία Εταιρείας»

Στο Δήμο Ρίου, στην περιοχή Μαυροποδιά Πλατανίου και στις εγκαταστάσεις του Επιστημονικού Πάρκου Πατρών, σήμερα στις 20 Μαΐου 2013, ημέρα Τετάρτη μεταξύ, αφενός του ο οποίος εν προκειμένω ενεργεί ως Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος της εδρεύουσας στο Πλατάκι Ρίου Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία: «Επιστημονικό Πάρκο Πατρών Α.Ε.» (στο εξής αποκαλούμενης **ΕΠΠ**) με ΑΦΜ. 094248423, Α' Δ.Ο.Υ. Πατρών, και αφετέρου του, ο οποίος εν προκειμένω ενεργεί ως νόμιμος εκπρόσωπος της εδρεύουσας στο ΕΠΠ, Πλατάκι Ρίου, οδός Σταδίου εταιρείας με την επωνυμία «.....» (στο εξής αποκαλούμενης: **Εγκατεστημένη Μονάδα**) με ΑΦΜ: και ΔΟΥ: Α' ατρών.

συμφωνήθηκαν και έγιναν αμοιβαία αποδεκτά τα ακόλουθα :

ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

1. Το Επιστημονικό Πάρκο Πατρών έχει σκοπό να δημιουργεί μηχανισμούς και να παρέχει υποδομές και υπηρεσίες, με τη βοήθεια των οποίων συνεισφέρει στην ανάπτυξη (δημιουργία, πρώτη λειτουργία και ανάπτυξη) καινοτομικών, τεχνολογικών μονάδων ή επιχειρήσεων που προωθούν, στηρίζονται και δημιουργούν τεχνογνωσία, καινοτομία ή τεχνολογία (knowledge, innovation, technology - based companies). Ιδιαίτερη προσοχή αποδίδεται στις μονάδες-επιχειρήσεις εκείνες που προσπαθούν να επιτύχουν τη μετατροπή μίας καινοτόμου ιδέας ή ενός αποτελέσματος προερχόμενο από δραστηριότητες έρευνας ή τεχνολογικής ανάπτυξης και που αφορά σε νέα τεχνολογία, προϊόν, υπηρεσία, διαδικασία ή μεθοδολογία, σε επιχειρηματική επιτυχία (εταιρείες ταχείας ανάπτυξης). Για τους λόγους αυτούς το Επιστημονικό Πάρκο Πατρών έχει διαμορφώσει στις εγκαταστάσεις του, στο Πλατάκι, ειδικούς χώρους (θαλάμους) που συναποτελούν την Θερμοκοιτίδα και το Κέντρο Καινοτομίας του Επιστημονικού Πάρκου Πατρών όπου και παρέχονται προς τις εγκατεστημένες μονάδες οι σχετικές υποστηρικτικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες προκειμένου να υλοποιήσουν το προτεινόμενο από αυτές επιχειρηματικό σχέδιο ή σχέδιο δράσης.
2. Σύμφωνα με τα παραπάνω, η Εγκατεστημένη Μονάδα έχει υποβάλλει αίτηση με περιεχόμενο «Φάκελος Αίτησης για εγκατάσταση Καινοτόμων – Τεχνολογικών Μονάδων στο ΕΠΠ» όπου περιγράφονται μεταξύ άλλων η εγκατεστημένη μονάδα, οι βασικοί συντελεστές, οι σκοποί και το προτεινόμενο επιχειρηματικό σχέδιο ή σχέδιο δράσης της Εγκατεστημένης Μονάδας, η οποία και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του συμφωνητικού αυτού.

3. Κατόπιν αποδοχής από το Δ.Σ. του ΕΠΠ της αίτησης του νόμιμου εκπρόσωπου της Εγκατεστημένης Μονάδας, για συμφωνούνται τα ακόλουθα: Το Επιστημονικό Πάρκο Πατρών εκμισθώνει με το συμφωνητικό αυτό στο δεύτερο συμβαλλόμενο, χώρο χρήσης τμ, στον Β' όροφο του Κτηρίου Α του ΕΠΠ.
4. Η εκμίσθωση του χώρου γίνεται με σκοπό να ασκήσει η Εγκατεστημένη μονάδα τις δραστηριότητες τις σχετικές με αυτές που προκύπτουν από το περιεχόμενο του υποβληθέντος φακέλου «Φάκελος Αίτησης για εγκατάσταση Καινοτόμων – Τεχνολογικών Μονάδων στο ΕΠΠ» δεδομένου ότι αυτές εξυπηρετούν και τους σκοπούς του Επιστημονικού Πάρκου Πατρών (ΕΠΠ). Είναι δε προς το μακροπρόθεσμο συμφέρον του ΕΠΠ η παραμονή στις εγκαταστάσεις του και η ανάπτυξη νέων καινοτόμων και τεχνολογικά ανεπτυγμένων εταιρειών. Στην περίπτωση που το ΕΠΠ κρίνει ότι η χρήση των παραχωρούμενων χώρων αποκλίνει είτε από τα αναφερόμενα στο επιχειρηματικό σχέδιο ή το σχέδιο δράσης, είτε αναπτύσσονται δραστηριότητες άλλες από τους σκοπούς του ΕΠΠ, τότε δύναται να καταγγείλει μονομερώς το παρόν συμφωνητικό και να ζητήσει να και του αποδοθεί η χρήση του παραχωρηθέντος χώρου.

ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

5. Η διάρκεια της σύμβασης έχει ισχύ από την .../...../20..... μέχρι και τις/...../20..... Η Εγκατεστημένη μονάδα οφείλει κατά τη λήξη του συμφωνητικού να παραδώσει τον παραπάνω χώρο στην κατάσταση που τον παρέλαβε, εκτός και αν υπάρχει διαφορετική σύμβαση με το ΕΠΠ. Τα συμβαλλόμενα μέρη αναγνωρίζουν ότι η διάρκεια της παρούσας σύμβασης ορίσθηκε αφού έλαβαν υπόψη τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του ΕΠΠ δηλ. ότι αποτελεί εταιρεία του Ελληνικού Δημοσίου και ο σκοπός του είναι αυτός που περιγράφεται πιο πάνω στο άρθρο 1 του παρόντος, γεγονός που επιβάλλει την παραχώρηση των χώρων του με συμβάσεις σύντομης διάρκειας.
6. Σε περίπτωση που η Εγκατεστημένη μονάδα επιθυμεί την περαιτέρω παραμονή της στους χώρους του ΕΠΠ, θα πρέπει να ενημερώσει τη Διοίκηση του ΕΠΠ τουλάχιστον τρεις (3) μήνες πριν από την λήξη της ισχύος του συμφωνητικού, προκειμένου αυτή να εξετάσει το αίτημά της και να απαντήσει εντός 20 ημερολογιακών ημερών.

ΜΙΣΘΩΜΑ

7. Το μίσθωμα για την περίοδο από/...../20.... μέχρι τις/...../20.... ορίζεται σε Ευρώ μηνιαίως πλέον χαρτοσήμου, που βαρύνει την μισθώτρια και θα καταβάλλεται το πρώτο 10ήμερο κάθε μήνα.

ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

8. Συμφωνείται πως η δεύτερη συμβαλλόμενη θα χρησιμοποιεί τις διοικητικές, επιστημονικές και οικονομικές υπηρεσίες του Επιστημονικού Πάρκου καθώς και τις διατιθέμενες λειτουργικές διευκολύνσεις και υποστηρικτικές υπηρεσίες στις ώρες που λειτουργούν οι υπηρεσίες αυτές για την παροχή υπηρεσιών σε σχέση πάντα με το αντικείμενο της δραστηριότητας της Εγκατεστημένης μονάδας. Θα μπορεί να χρησιμοποιεί τη διατιθέμενη προς αυτές υλικοτεχνική υποδομή του Επιστημονικού Πάρκου, τις πληροφορίες, τις επικοινωνιακές - δικτυακές εγκαταστάσεις, τις δυνατότητες πρόσβασης σε δίκτυα δεδομένων και τρίτες εξωτερικές υπηρεσίες, τις ευκαιρίες προβολής μέσω των εκδηλώσεων του ΕΠΠ και τις υφιστάμενες συμβουλευτικές υποστηρικτικές υπηρεσίες. Επίσης η μισθώτρια υποχρεούται να καταβάλλει κοινόχρηστες δαπάνες συνιστάμενες στην αναλογία δαπανών καθαριότητας, συντήρησης και λειτουργίας του κτιρίου, κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος (μετά των σχετικών συνεισπραττομένων ποσών όπως π.χ. δημοτικούς φόρους και τέλη κ.λ.π.), ύδατος και τηλεφώνου με όρους που αναγράφονται παρακάτω, ο δε επιμερισμός των δαπανών αυτών θα γίνεται ανάλογα με το εμβαδόν των παραχωρουμένων χώρων. Η καταβολή γίνεται ταυτόχρονα με την έκδοση του σχετικού φορολογικού παραστατικού από το ΕΠΠ εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στο παρόν.
9. Συμφωνείται ότι η συμμετοχή της Εγκατεστημένης μονάδας για την περίοδο από/...../20..... μέχρι τις/...../20..... στο κόστος καθαρισμού σε Ευρώ μηνιαίως (πλέον ΦΠΑ). Οι δαπάνες αυτές θα καταβάλλονται το πρώτο 10ήμερο κάθε μήνα και δύνανται να αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση ύστερα από απόφαση του Δ.Σ. και σε ποσοστό όχι μεγαλύτερο του 3%.
10. Ως προς τη συντήρηση των διατιθέμενων χώρων γνωστοποιούνται στην Εγκατεστημένη μονάδα τα ακόλουθα:
- 10.1. Η συντήρηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων που αφορούν στον παραχωρούμενο χώρο (όπως ενδεικτικώς αναφέρονται τα δίκτυα ψύξης και θέρμανσης, το τηλεφωνικό δίκτυο, οι ηλεκτρολογικές παροχές, το αποχετευτικό δίκτυο κλπ) γίνεται με μέριμνα και δαπάνες του ΕΠΠ .
- 10.2. Ο καθαρισμός και η συντήρηση των εγκαταστάσεων και εξωτερικών χώρων που περιβάλλουν τα κτίρια, γίνεται με ευθύνη του ΕΠΠ. Η ασφάλιση των χώρων της εταιρείας γίνεται με δική της ευθύνη.
- 10.3. Το ΕΠΠ αναλαμβάνει την υποχρέωση, με ευθύνη του και δαπάνες του, να εγκαθιστά και

να συντηρεί δίκτυο δεδομένων (DATA) το οποίο τίθεται και στη διάθεση των φιλοξενούμενων μονάδων που λειτουργούν στους παραχωρούμενους χώρους, με συνθήκες και όρους που θα εξειδικευτούν από το ΕΠΠ. Τα έξοδα συντήρησης βαρύνουν το ΕΠΠ.

- 10.4. Η διάθεση κάθε είδους δικτύων, και τεχνικών πόρων του ΕΠΠ (π.χ. UPS, τηλεφωνικές γραμμές) γίνεται με ευθύνη και απόφαση της Διοίκησης του ΕΠΠ.
- 10.5. Πριν από την εκτέλεση εργασιών στο χώρο χρήσης, η Εγκατεστημένη μονάδα οφείλει να ζητήσει τη σύμφωνη γνώμη του ΕΠΠ, ενώ εφόσον κριθεί σκόπιμο για τη σωστή λειτουργία των εγκαταστάσεων του κτηρίου, το ΕΠΠ διατηρεί το δικαίωμα να ορίσει αυτό το συνεργείο / εργολάβο που θα εκτελέσει το έργο.
- 10.6. Η Εγκατεστημένη μονάδα υποχρεούται σε καλή χρήση του παραχωρούμενου χώρου και των λοιπών χρησιμοποιούμενων εγκαταστάσεων του ΕΠΠ, διαφορετικά υποχρεούται σε καταβολή αποζημίωσης προς το ΕΠΠ για φθορές και βλάβες, πέραν αυτών που προέρχονται από τη συνήθη χρήση.
- 10.7. Η Εγκατεστημένη μονάδα υποχρεούται στην καταβολή κάθε δημοτικού φόρου, ή τέλους που βαρύνει τους παραχωρούμενους προς αυτήν χώρους του ΕΠΠ, με βάση τα τ.μ. που της αναλογούν. Η ίδια υποχρέωση υφίσταται σχετικά με την κατανάλωση του ηλεκτρικού ρεύματος, του νερού, του τηλεφώνου κλπ. Υποχρεούται επίσης να καταβάλλει αναλογικά, με βάση τα τ.μ. που της αναλογούν, όλα τα έξοδα συντήρησης, καθαρισμού, ψύξης, θέρμανσης κ.λ.π. που βαρύνουν το ΕΠΠ και αναφέρονται σε ανωτέρω εδάφια του παρόντος συμφωνητικού. Με την υπογραφή της παρούσας γίνεται αποδεκτός από την Εγκατεστημένη μονάδα ο τρόπος υπολογισμού της δαπάνης που αναλογεί σε αυτήν και αφορά την ηλεκτροδότηση, την ύδρευση, την τηλεφωνία και άλλες δαπάνες.
11. Απαγορεύεται ρητά κάθε προσθήκη, βελτίωση, τροποποίηση ή γενική σύμβαση στο χώρο χρήσεως από την Εγκατεστημένη μονάδα χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση του ΕΠΠ. Η Εγκατεστημένη μονάδα θα έχει τα κλειδιά του θαλάμου που ορίζεται στην παρούσα σύμβαση και αποτελεί το χώρο χρήσης και κατά συνέπεια θα έχει την ευθύνη για τα έπιπλα, τα σκεύη και τα υλικά που βρίσκονται μέσα σε αυτό. Θα υποχρεούται ανά πάσα στιγμή και όποτε η πρώτη συμβαλλόμενη θελήσει να επιτρέψει την παρακολούθηση του ελέγχου και της καλής συντηρήσεως και χρήσης του χώρου.
12. Ρητώς συνομολογείται ότι η πρώτη των συμβαλλομένων καμιά ευθύνη δεν φέρει στην

περίπτωση μερικής ή ολικής καταστροφής ή βλάβης των εναποθηκευμένων επίπλων, συσκευών, υλικών, εξοπλισμού κλπ, από οποιαδήποτε αιτία και αν προέλθει, όπως πυρκαγιά, σεισμός, διακοπή ηλεκτρικού ρεύματος, κακή λειτουργία κλιματισμού, κλπ., καθώς και για όποια γεγονότα λάβουν χώρα σε βάρος προσωπικού της Εγκατεστημένης μονάδας ή οποιουδήποτε άλλου προσώπου εντός του παραχωρηθέντος χώρου.

13. Το ΕΠΠ διατηρεί το δικαίωμα να ζητήσει, εφόσον κριθεί σκόπιμο, από την εταιρεία τη μεταφορά της σε άλλο χώρο που διαχειρίζεται το ΕΠΠ, ίσης επιφάνειας προκειμένου να εξυπηρετηθούν ευρύτερες ανάγκες του ΕΠΠ.
14. Απαγορεύεται στη Εγκατεστημένη μονάδα να παραχωρήσει σε τρίτους το χώρο χρήσεως χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της πρώτης. Με τη λήξη της παρούσας σύμβασης, η Εγκατεστημένη μονάδα υποχρεούται να εκκενώσει και να παραδώσει το χώρο χρήσης στην πρώτη κενό και στην κατάσταση στην οποία τον παρέλαβε. Σε περίπτωση αρνήσεώς της να αποδώσει τον χώρο και μέχρι της οριστικής απομακρύνσεώς της από αυτόν, υποχρεούται να πληρώνει το ποσό των 150,00 Ευρώ ημερησίως, το οποίο συμφωνείται ως ποινική ρήτρα, την οποία τα μέρη θεωρούν εύλογη, δίκαιη και ανάλογη των περιστάσεων. Επιπροσθέτως η πρώτη των συμβαλλομένων δικαιούται να απαιτήσει και αποζημίωση για κάθε περαιτέρω ζημία της θετική ή αποθετική.
15. Με το συμφωνητικό αυτό, η Εγκατεστημένη μονάδα παρέλαβε, ανέγνωσε και αποδέχεται πλήρως τον εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας του ΕΠΠ που αφορά τη λειτουργία των φιλοξενούμενων μονάδων. Δηλώνει επίσης ότι έλεγξε τον μισθούμενο χώρο και τον βρήκε της απολύτου αρεσκείας της και απολύτως κατάλληλο για την χρήση που τον προορίζει.
16. Συνομολογείται ότι εφόσον η δεύτερη των συμβαλλομένων δεν τηρεί τους όρους του παρόντος συμφωνητικού που συμφωνούνται ως ουσιώδεις, ή δεν καταβάλλει κατά τον προσδιοριζόμενο χρόνο το καθοριζόμενο μίσθωμα καθώς και τις κοινόχρηστες δαπάνες προς την πρώτη των συμβαλλομένων, η πρώτη, αφού πρώτα καλέσει τη δεύτερη εγγράφως να συμμορφωθεί εντός πέντε ημερών και εφόσον παρέλθει άπρακτη και η προθεσμία αυτή, δικαιούται σωρευτικώς:
 - 16.1. Να καταγγείλει το συμφωνητικό, να επιδιώξει δικαστικά την απομάκρυνση της δεύτερης από το χώρο χρήσης και την εις βάρος της καταψήφιση των οφειλομένων καθώς και τυχούσας άλλης αποζημιώσεώς της.
 - 16.2. Να προβεί στην διακοπή των παροχών προς τον χώρο συμπεριλαμβανομένης της ηλεκτροδοτήσεως και του κλιματισμού χωρίς να ευθύνεται για οποιαδήποτε ζημιά, αλλοίωση, καταστροφή ή γενικότερη βλάβη επέλθει στη δεύτερη.

Πάτρα,/...../20.....

Οι Συμβαλλόμενοι

Για το Επιστημονικό Πάρκο Πατρών ΑΕ

Για την

.....

Διευθύνων Σύμβουλος ΕΠΠ Α.Ε.

.....

Νόμιμος Εκπρόσωπος