

**UMOWA nr ………………………**

**NAJMU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ**

**W SKARŻYSKIM INKUBATORZE PRZEDSIĘBIORCZOŚCI**

zawarta w dniu ………………………………. pomiędzy

1. **Gminą Skarżysko - Kamienna,** z siedzibą w Skarżysku - Kamiennej przy ul. Sikorskiego 18, posiadającą NIP: 6630008207, REGON: 291009870, działającą za pomocą jednostki budżetowej **Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku – Kamiennej**, z siedzibą przy ul. Legionów 122D w Skarżysku - Kamiennej, działającym na podstawie Statutu nadanego Uchwałą Nr VIII/58/2015 Rady Miasta Skarżyska - Kamiennej z dn. 23 kwietnia 2015 r. ze zm., reprezentowanym przez **………………………………. – Dyrektora Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku - Kamiennej,** na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Skarżyska – Kamiennej.

zwaną dalej „**Wynajmującym”**,

a

1. (nazwa firmy, adres , NIP, REGON ) reprezentowaną przez …………………………………………..

zwaną dalej „**Najemcą**”

**Preambuła**

Skarżyski Inkubator Przedsiębiorczości został utworzony w ramach Projektu nr RPSW.02.01.00-26-0001/16 pn.: „*Skarżyska Strefa Kreatywnego Biznesu*” współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Działania 2.1 ,,Wsparcie świętokrzyskich IOB w celu zwiększenia poziomu przedsiębiorczości w regionie” Osi 2 „Konkurencyjna gospodarka” Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2014-2020.

Zawarcie niniejszej umowy wiąże się z udzieleniem Najemcy przez Wynajmującego pomocy *de minimis* w rozumieniu Rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 roku w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* (O.J. L 352 z 24.12.2013).

**§ 1.**

**Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem Umowy jest najem powierzchni użytkowej wraz z wyposażeniem, zlokalizowanej w budynku Skarżyskiego Inkubatora Przedsiębiorczości przy ul. Legionów 122 D (5. piętro) w Skarżysku – Kamiennej (dalej jako Obiekt) **o całkowitej powierzchni użytkowej ……………………**
2. Z przedmiotu Umowy wskazanego w ust. 1 wynika ponadto prawo Najemcy do:
3. posługiwania się adresem SIP jako adresem pod którym prowadzona jest działalność gospodarcza;
4. dostępu do wskazanych pomieszczeń biurowych;
5. dostępu do infrastruktury elektronicznej budynku (telefon, internet) z wyłączeniem usług, za świadczenie których Najemca ponosi oddzielną odpłatność na podstawie umów zawartych z operatorami;
6. dostępu do infrastruktury elektrycznej, sanitarnej i grzewczej budynku;
7. dostawy wody ciepłej i zimnej;
8. dostępu do niestrzeżonego, monitorowanego parkingu przed budynkiem SIP, bez możliwości wydzielenia miejsca parkingowego;
9. korzystania ze strony internetowej SIP w zakresie prezentacji działalności gospodarczej;
10. korzystania z kontaktów i ofert gospodarczych będących w posiadaniu SIP;
11. korzystania z sali konferencyjnej w wymiarze 10 godzin miesięczne, w terminach uzgodnionych z COI;
12. promocji swojej oferty w mediach elektronicznych COI oraz w trakcie imprez targowych, w których COI bierze udział;
13. wsparcia w zakresie aplikowania o środki zewnętrzne na rozwój działalności gospodarczej;
14. doradztwa w postaci szkoleniowej z zakresu oferowanego przez COI;

**§ 2.**

1. Przekazanie przedmiotu Umowy wskazanego w ust. 1 nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Przedmiot najmu zostanie przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej zadeklarowanej w złożonym i pozytywnie zaopiniowanym formularzu aplikacyjnym, który stanowi **załącznik nr 1 do Umowy.**
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu Umowy i stwierdza, że nadaje się on do umówionego użytku.

**§ 3.**

1. Wynajmujący nie dopuszcza możliwości prowadzenia przez Najemcę w wynajętym lokalu jakichkolwiek prac adaptacyjnych zakładających trwałą ingerencję w jego kształt bądź wyposażenie.
2. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonywać żadnych zmian w przedmiocie najmu, ani też oddać go w podnajem lub bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej.
3. Najemca jest zobowiązany używać wynajętej powierzchni oraz korzystać z części wspólnych w sposób należyty, ze starannością oraz nie zaśmiecać otoczenia budynku.
4. W przypadku dewastacji pomieszczeń, części wspólnych czy też powierzchni wokół budynku, Wynajmujący wezwie Najemcę do niezwłocznego przywrócenia stanu poprzedniego albo obciąży Najemcę kosztami poniesionymi przez siebie na dokonanie niezbędnych napraw.
5. Najemca jest zobowiązany do utrzymania porządku wewnątrz najmowanych powierzchni użytkowych oraz sali konferencyjnej w przypadku jej wykorzystywania.
6. Najemca zobowiązany jest przestrzegać postanowień Regulaminu Skarżyskiego Inkubatora Przedsiębiorczości, który stanowi **załącznik nr 2** **do Umowy**.

**§4.**

1. Najmowana powierzchnia użytkowa winna być oznakowana odpowiednim szyldem, wskazującym podstawowe dane identyfikujące Najemcę oraz prowadzoną przez niego działalność.
2. Dane, o których mowa w ust.1 Najemca winien zamieścić w miejscu udostępnionym przez Wynajmującego.
3. Nie dopuszcza się zamieszczania dodatkowych reklam, oznakowań i innych informacji niż te wskazane w ust.1 bez zgody Wynajmującego.

**§5.**

1. Podstawowy okres najmu w Skarżyskim Inkubatorze Przedsiębiorczości wynosi 12 miesięcy.
2. Na pisemny wniosek Najemcy oraz po spełnieniu warunków wskazanych w Regulaminie, umowa najmu może zostać przedłużona o kolejny 12 miesięczny okres albo inny okres wskazany przez najemcę, z zastrzeżeniem, że maksymalny okres trwania umowy nie może przekroczyć 60 miesięcy.

**§6.**

1. Strony ustalają miesięczną zryczałtowaną opłatę czynszową za powierzchnię użytkową w następującej wysokości:
2. **Czynsz za powierzchnię biurową:**
3. stawka podstawowa czynszu netto za 1 m2 ………………………………………………………...
4. wielkość powierzchni biurowej: ……………………………………………………
5. wartość netto czynszu za powierzchnię biurową (AxB): ………………………….
6. obowiązująca stawka podatku VAT: ………………………………………………………………
7. całkowita wartość brutto czynszu za powierzchnię biurową: (C+(CxD)): …………………… (słownie: ………………………………………………………………………)
8. Kwota wskazana w ust. 1 nie zwalnia Najemcy z obowiązku uregulowania innych opłat na rzecz gminy Skarżysko – Kamienna, które wynikają z przepisów prawa powszechnego.
9. W związku z zastosowaniem preferencji w zakresie wysokości miesięcznej zryczałtowanej opłaty czynszowej w odniesieniu do stawki rynkowej, Wynajmujący wyda Najemcy stosowne zaświadczenie o udzielonej pomocy *de minimis*.

**§7.**

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat wskazanych w §6 Umowy z zachowaniem zasad wskazanych w Regulaminie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat, Najemca zobowiązuje się niezwłocznie przedłożyć niezbędne dokumenty do przeprowadzenia oceny dopuszczalności udzielenia pomocy *de minimis* przez Wynajmującego.
3. Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie o zmianie wysokości opłat wprowadzonych zgodnie z ust.1 i konieczności zawarcia aneksu do umowy.

**§8.**

1. Czynsz najmu jest płatny z góry, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
2. Za dotrzymanie terminu płatności przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. W razie zwłoki w uiszczaniu należności z tytułu czynszu najmu, Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych.
4. Należność Najemca uiszcza na konto wskazane w fakturze.

**§9.**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy znajdujące się w najmowanym lokalu. Obowiązek zabezpieczenia rzeczy spoczywa na Najemcy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawach mediów spowodowane przyczynami leżącymi po stronie dostawców lub działaniami siły wyższej, jak również za szkody powstałe w wyniku działania tych sił.
3. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie do podpisania i przedstawienia Wynajmującemu umowy na wywóz nieczystości stałych.

**§10.**

1. Strony zawierają umowę na czas określony od dnia ……………..……... do dnia……………………....
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron w dowolnym czasie w trakcie jej trwania, z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo natychmiastowego wypowiedzenia umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
4. rażącego naruszenie postanowień Regulaminu przez Najemcę;
5. zaległości w płatnościach przez Najemcę za co najmniej dwa pełne miesięczne okresy;
6. prowadzenia przez Najemcę działalności zagrażającej innym Lokatorom;
7. prowadzenia przez Najemcę działalności niezgodnej z obowiązującym prawem.
8. W przypadku rozwiązania umowy najmu z zachowaniem okresu wypowiedzenia, Najemca winien opuścić zajmowaną powierzchnię użytkową i przekazać przedmiot najmu Wynajmującemu wraz z upływem terminu wypowiedzenia.
9. W przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, z przyczyn wskazanych w ust. 3, Najemca winien opuścić zajmowaną powierzchnię i przekazać przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty oświadczenia Wynajmującego o wypowiedzeniu Umowy.
10. Jeżeli Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust. 4 albo ust. 5, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną za korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 100,00 zł brutto za każdy dzień zwłoki.
11. Jeżeli szkoda poniesiona przez Wynajmującego przewyższy kwotę kary umownej, będzie on uprawniony do dochodzenia od Najemcy– na zasadach ogólnych – odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywistej szkody.

**§11.**

Zmiany istotnych treści niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§12.**

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej Umowy, rozpatrywane będą polubownie, a w przypadku braku rozwiązania polubownego, rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

**§13.**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy oraz dwa egzemplarze dla Wynajmującego.

**Załączniki**

1. **Załącznik nr 1** – Formularz aplikacyjny złożony przez Najemcę;
2. **Załącznik nr 2** – Regulamin Skarżyskiego Inkubatora Przedsiębiorczości;

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**

…………………………….. ……………………………………