UMOWA NAJMU POMIESZCZENIA
W BUDYNKU ZATORSKIEGO INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI
WZÓR

Sporządzona w dniu ……pomiędzy Regionalnym Ośrodkiem Kultury Doliny Karpia w Zatorze im. Jana Matejki, Pl. Jana Matejki 1, 32-640 Zator, NIP 549-20-60-417, REGON 357215729, reprezentowanym przez Elżbietę Mostowik - Dyrektora Regionalnego Ośrodka Kultury Doliny Karpia w Zatorze, zwanym w dalszej części niniejszej umowy Wynajmującym,
a
……. zwaną w dalszej części niniejszej umowy Najemcą.

§1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest pomieszczenie nr……o powierzchni ……. m2 znajdujące się w budynku Zatorskiego Inkubatora Przedsiębiorczości położonego w Zatorze przy ul. J. Słowackiego 15.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy opisane w ust. 1 pomieszczenie z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej:
PKD ……..

§2

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia ……..r. do dnia 31 maja 2022 r.

§3

1. Najemca z tytułu najmu płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości ustalonej przez Regionalny Ośrodek Kultury Doliny Karpia w Zatorze. Wynajmujący będzie wystawiał Najemcy fakturę opiewającą na wartość czynszu.
2. Ustala się: stawkę czynszu miesięcznego w wysokości złotych netto za 1 m2 powierzchni
2. Przy wynajmowanej powierzchni: m2 u w okresie trwania umowy czynsz najmu netto, stanowiący iloczyn zajmowanej powierzchni i stawki za 1 m2, wynosić będzie zł z zastosowaniem stawki VAT w wys. 23%.
3. Rynkowa cena najmu pomieszczeń biurowych w Zatorskim Inkubatorze Przedsiębiorczości została oszacowana na poziomie 40,00 złotych netto za 1 m2. Różnica pomiędzy oszacowaną stawką rynkową, a stawką określoną w §3 pkt 2 stanowi pomoc de minimis dla najemcy.
4. Najemca nie będzie ponosił dodatkowych opłat za energię cieplną i klimatyzację oraz energię elektryczną.
5. Ustalone w ust. 2 opłaty wnoszone będą na wskazane w fakturze konto Regionalnego Ośrodka Kultury Doliny Karpia w Zatorze po wystawieniu faktury w terminie w niej określonym.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmującemu przysługiwać będą odsetki naliczone na zasadach określonych Kodeksem Cywilnym.
7. Na zabezpieczenie roszczeń Regionalnego Ośrodka Kultury Doliny Karpia w Zatorze z tytułu czynszu oraz wystąpienia szkód w związku z wynajmem pomieszczenia i prowadzeniem działalności przez Najemcę, Najemca zobowiązany jest wnieść, a następnie stosownie uzupełniać, kaucję do wysokości swojego aktualnego 2-miesięcznego czynszu brutto na wskazane przez Wynajmującego konto bankowe (Nr konta 13 8136 0000 0011 4765 2000 0010). Kaucja zostanie zwrócona po zakończeniu umowy najmu. Wynajmujący zastrzega sobie prawo potrącania ze złożonej kaucji zaległości czynszowych oraz innych kosztów związanych z wynajmem pomieszczenia i prowadzeniem działalności przez najemcę. Nie pozbawia to Regionalnego Ośrodka Kultury Doliny Karpia w Zatorze możliwości dochodzenia dalszego odszkodowania, w przypadku wystąpienia szkód, których wartość przekracza złożoną kaucję. W przypadku zaspokojenia się Regionalnego Ośrodka Kultury Doliny Karpia w Zatorze ze złożonej kaucji, Najemca jest zobowiązany do jej uzupełnienia do pełnej wymaganej umową wysokości w terminie 2 tygodni od naprawienia szkody lub potrącania zaległości czynszowych oraz innych kosztów związanych z wynajmem pomieszczenia i prowadzeniem działalności przez najemcę.

§4

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zawiera umowę na przyłącz telefonu i Internetu.
2. Najemca jest zobowiązany do dokonywania na własny koszt napraw w wynajmowanym pomieszczeniu w sposób uzgodniony z Wynajmującym.

§5

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za właściwe prowadzenie działalności zgodnie zobowiązującymi przepisami prawnymi, w szczególności w zakresie przepisów przeciwpożarowych, BHP, ochrony środowiska, przepisów sanitarnych oraz w zakresie prawa budowlanego.
2. Każdorazowa zmiana działalności lub branży prowadzonej w wynajmowanych pomieszczeniach wymagać będzie każdorazowo zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania Regulaminu Zatorskiego Inkubatora Przedsiębiorczości nadanego przez Regionalny Ośrodek Kultury Doliny Karpia w Zatorze

§6

1. Najemca zobowiązany jest użytkować przedmiot najmu jedynie na cel przewidziany umową i zgodnie z warunkami określonymi w umowie i regulaminie Zatorskiego Inkubatora Przedsiębiorczości.
2. Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego przenosić praw wynikających z umowy ani odpłatnie, ani nieodpłatnie na rzecz osób trzecich. Naruszenie tego zakazu spowoduje rozwiązanie niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w myśl § 10.

§7

Wynajmującemu służy prawo przeprowadzenia kontroli wykonania umowy, szczególnie w zakresie podnajmowania pomieszczenia i sposobu jego użytkowania.

§8

1.Najemca zobowiązuje się utrzymać czystość i porządek na powierzchni wynajmowanej oraz do niej przyległej.
2. Wszelkie zmiany konstrukcyjne i budowlane dotyczące przedmiotu najmu tj. budowa lub rozbudowa wynajmowanego pomieszczenia, a także jego remont wymagają zgody Wynajmującego.

§9

Umowa niniejsza może być rozwiązana:
1. W ramach porozumienia stron w każdym czasie;
2. Z ważnych powodów przez każdą ze stron za uprzednim pisemnym jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia dokonanym najpóźniej ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego okres wypowiedzenia.

§ 10

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca nie dotrzymuje warunków umowy, a w szczególności gdy:

1. używa pomieszczenie niezgodnie z przeznaczeniem,
2. podnajmuje pomieszczenie, o czym mowa w § 6 ust. 2,
3. zalega z opłatami przez okres dłuższy niż 1 miesiąc,
4. dokonuje zmian w wyglądzie zewnętrznym obiektu lub jego konstrukcji bez zgody Wynajmującego,
5. narusza postanowienia określone w § 6 ust. 1 i § 8,
6. dopuszcza się naruszenia innych postanowień umowy lub Regulaminu Zatorskiego Inkubatora Przedsiębiorczości,
7. prowadzi działalność sprzeczną z obowiązującym prawem,
8. działa na szkodę Zatorskiego Inkubatora Przedsiębiorczości lub innych podmiotów działających w Zatorskim Inkubatorze Przedsiębiorczości lub zagraża ich bezpieczeństwu,
9. nie spełnia warunków objęcia pomocą w ramach Zatorskiego Inkubatora Przedsiębiorczości,
10. zmieni profil działalności na inny - nieakceptowany przez Wynajmującego,

11. zmieni sektor małych i średnich przedsiębiorstw,
12. zawiesi lub zlikwiduje działalność gospodarczą,
13. złoży niezgodne z prawdą oświadczenie o posiadaniu uregulowanych należności publiczno - prawnych względem właściwego Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub danej Gminy.

§ 11

1. Najemca zobowiązany jest do opuszczenia pomieszczenia opisanego w § 1 ust.1 i przywrócenia pomieszczenia do stanu pierwotnego:
   1) z upływem terminu najmu,
   2) w okresie wypowiedzenia o którym mowa w § 9 ust. 2.
   3) w terminie 7 (siedmiu) dni od rozwiązania umowy, w przypadkach o których mowa w § 10
2. W przypadku nie wykonania obowiązku określonego w ust. 1 w ustalonym terminie, Wynajmujący ma prawo uporządkować pomieszczenie na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 12

1. W przypadku gdy Najemca będzie zainteresowany dalszym najmem pomieszczenia objętego niniejszą umową – składa wniosek do Regionalnego Ośrodka Kultury w Zatorze o przedłużenie umowy najmu najpóźniej na jeden miesiąc przed zakończeniem terminu umowy najmu, o którym umowa w § 2.
2. Przedłużenie terminu umowy najmu może nastąpić tylko za zgodą Wynajmującego w formie pisemnej poprzez zawarcie nowej umowy najmu.
3. W przypadku nie wyrażenia zgody na przedłużenie terminu najmu, Najemcy nie przysługuje roszczenie o wskazanie pomieszczenia zamiennego.

§ 13

Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 14

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 15

Umowa niniejsza została spisana w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których otrzymują: 1 egz. Najemca, 2 egz. Wynajmujący.

Wynajmujący: Najemca: