

**Umowa z Klientem**  
**Ośrodka Wspierania Przedsiębiorczości – Inkubatora Technologicznego w Ławie**  
nr ...  
**PROJEKT**

zawarta w dniu xx.xx.2024 r. w Ławie, pomiędzy:

Powiatowym Urzędem Pracy w Ławie z siedzibą ul. 1 Maja 8B, 14-200 Ława, reprezentowanym przez Agatę Steiner-Dembińską - Dyrektora, zwanym dalej „Wynajmującym”

a

...  
zwanym dalej „Najemcą”

Wynajmujący oświadcza, że w stosunku do nieruchomości - budynku Ośrodka Wspierania Przedsiębiorczości - Inkubatora Technologicznego w Ławie przy ul. Andersa 12, zwanego dalej „Inkubatorem”, przysługuje mu tytuł prawny.

Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu, jego wyposażeniem i stanem technicznym i spełnia on jego oczekiwania a sytuacja finansowa Najemcy gwarantuje należyte wywiązanie się ze wszystkich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Najemca oświadcza nadto, że przedmiot najmu będzie wykorzystywał na prowadzenie działalności w zakresie ..... (ze zgłoszenia).

**§ 2**

**Przedmiot najmu**

1. Przedmiotem najmu jest biuro nr ... o powierzchni ... m<sup>2</sup>, zaznaczone na schemacie pomieszczeń Inkubatora, stanowiącym załącznik nr 4 do Umowy, wraz z możliwością korzystania z części wspólnych nieruchomości, obejmujących: pomieszczenie socjalne, klatkę schodową, korytarze i pomieszczenia wc.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy przedmiot najmu do odpłatnego korzystania na warunkach określonych w Umowie, a Najemca przedmiot najmu do odpłatnego korzystania przyjmuje na warunkach określonych w Umowie.
3. Wydanie biura Najemcy nastąpi w dniu ..., co zostanie potwierdzone przez Strony protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym w dwóch egzemplarzach. Do protokołu może zostać dołączona dokumentacja fotograficzna.

**§ 3**

**Okres najmu**

1. Strony ustalają okres najmu od dnia ... na czas ... (ze zgłoszenia).
2. W okresie najmu Umowa może zostać rozwiązana lub wypowiedziana z przyczyn wskazanych w § 7.
3. Umowa może zostać rozwiązana w dowolnym czasie za zgodnym porozumieniem Stron, wyrażonym w formie pisemnej.
4. W ostatnim dniu okresu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić poprzez wydanie wszystkich kluczy do pomieszczenia, w którym przedmiot najmu się znajduje, uprzątnięte biuro w stanie nie pogorszym ponad normalne zużycie.
5. Zwrot przedmiotu najmu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym. Do protokołu może zostać dołączona dokumentacja fotograficzna.

6. W przypadku niedokonania zwrotu **biura** pomimo wygaśnięcia Umowy Wynajmujący uprawniony jest do otwarcia i wejścia do biura oraz jednostronnego sporządzenia protokołu odbioru. W przypadku, gdy po opuszczeniu **biura** przez Najemcę pozostaną jakiegokolwiek przedmioty należące do Najemcy, Wynajmujący będzie uprawniony do opróżnienia oraz sprzątnięcia **biura** na koszt i ryzyko Najemcy. W tej sytuacji przedmioty pozostawione przez Najemcę będą uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 K.C. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do przechowywania takich przedmiotów.
7. Z tytułu bezumownego korzystania z **biura** po zakończeniu okresu najmu Najemca zapłaci na rzecz Powiatowego Urzędu Pracy w Łławie karę umowną w wysokości 100 zł za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.

#### **§ 4**

##### **Obowiązki i uprawnienia Najemcy**

1. Najemca działa w Inkubatorze jako podmiot niezależny, na własny rachunek i ryzyko.
2. Najemca i jego pracownicy są zobowiązani do przestrzegania Regulaminu Ośrodka Wspierania Przedsiębiorczości - Inkubatora Technologicznego w Łławie.
3. Za przestrzeganie Regulaminu przez swoich pracowników odpowiada Najemca.
4. Działalność Najemcy prowadzona będzie w dniach i godzinach otwarcia Ośrodka Wspierania Przedsiębiorczości - Inkubatora Technologicznego w Łławie, tj. w dni powszednie w godzinach 8:00 - 18:00 oraz w innych terminach po wcześniejszym uzgodnieniu z pracownikiem Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest korzystać z przedmiotu najmu w sposób nie utrudniający innym najemcom korzystanie z ich przedmiotów najmu oraz z części wspólnych.
6. Szkody powstałe w zajmowanych przez Najemcę pomieszczeniach powstałe w wyniku niewłaściwej eksploatacji bądź z winy pracowników Najemcy należy niezwłocznie zgłaszać pracownikowi Wynajmującego. Będą one naprawiane na koszt Najemcy.
7. Najemca ma prawo posługiwać się adresem Inkubatora.
8. Wynajmujący dopuszcza umieszczanie reklam Najemcy w przestrzeni Inkubatora po uzgodnieniu miejsca i formy.
9. Najemca może dokonywać drobnych prac adaptacyjnych w wynajmowanych biurach wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody pracownika Wynajmującego. Koszt takich prac ponosi Najemca.
10. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu sprawozdania częściowego (data – 14 dni przed upływem 6/12 miesięcy ) i końcowego (data – 14 dni przed upływem 12/24 miesięcy) z realizacji działań służących rozwiązaniu problemu społecznego lub gospodarczego powiatu łławskiego, zgodnie z propozycją stanowiącą załącznik nr 7 do Umowy.

#### **§ 5**

##### **Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego**

1. Wynajmujący oznakuje drzwi wejściowe wynajmowanego pomieszczenia tabliczką wizytową z nazwą i logo Najemcy.
2. Wynajmujący ma obowiązek poinformowania Najemcy o zmianach w Regulaminie Inkubatora, mających wpływ na pobyt Najemcy w Inkubatorze.
3. Wynajmujący ma obowiązek zapewnić Najemcy warunki pobytu w Inkubatorze zgodnie z zawartą Umową i Regulaminem Inkubatora.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli biura wynajmowanego przez Najemcę przy współudziale przedstawiciela Najemcy, w szczególności w zakresie sposobu ich użytkowania i zgodności z warunkami Umowy.

5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia Najemcy znajdującego się na terenie będącym przedmiotem najmu objętym niniejszą umową.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone osobom trzecim przez Najemcę, jego pracowników oraz inne osoby, za które Najemca odpowiada.

## **§ 6**

### **Opłata za korzystanie z Inkubatora**

1. Z tytułu wynajmu powierzchni i pobytu w Inkubatorze Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego miesięcznej opłaty zgodnie ze stawką bazową określoną w Cenniku Usług Inkubatora, która w przypadku Najemcy wynosić będzie: ....
2. W kwotę miesięcznej opłaty wliczone są koszty eksploatacyjne, w tym energia elektryczna, o ile jej zużycie nie jest ponadnormatywne i ogranicza się do zużycia wynikającego z używania podstawowego sprzętu biurowego, jak komputer, drukarka, skaner, telefon.
3. Stawka bazowa będzie podlegać aktualizacji przez Wynajmującego raz w roku. Informacja ta będzie zamieszczana na stronach internetowych Wynajmującego i aktualizowana w Cenniku Usług Inkubatora.
4. Naliczanie opłat rozpocznie się od dnia podpisania umowy.
5. Opłata będzie płatna w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury, którą Wynajmujący wystawi za miesiąc bieżący najpóźniej do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu korzystania z przedmiotu najmu.
6. Opłatę należy wpłacić na konto Wynajmującego **83 2030 0045 1110 0000 0167 0600**, wskazane na fakturze.
7. Najemca ma obowiązek terminowego wnoszenia opłaty wynikającej z zawartej Umowy.
8. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek Wynajmującego
9. Za każdy dzień zwłoki w płatności będą naliczane odsetki ustawowe.
10. Od daty poinformowania o zmianie opłaty, wynikającej z aktualizacji stawki bazowej przez Wynajmującego, Najemca będzie miał 14 dni na akceptację bądź odrzucenie zmiany poprzez podpisanie lub niepodpisanie zmienionej indywidualnej kalkulacji opłaty miesięcznej dla Najemcy za pobyt w Inkubatorze.
11. Brak wyrażenia zgody na zmianę opłaty w określonym w punkcie 10 terminie będzie skutkowało rozwiązaniem umowy z końcem miesiąca, w którym upłynął termin akceptacji zmienionych warunków.

## **§ 7**

### **Rozwiązanie umowy**

1. W okresie obowiązywania Umowa może zostać rozwiązana w ramach porozumienia stron w każdym czasie i przez każdą ze stron za uprzednim pisemnym miesięcznym okresem wypowiedzenia, dokonany najpóźniej ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego okres wypowiedzenia.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w szczególności w przypadku:
  - a. stwierdzenia naruszenia warunków Umowy,
  - b. rażącego naruszenia regulaminu
  - c. podania nieprawdziwych danych w zgłoszeniu o przyjęcie
  - d. nieregulowania należnych opłat wynikających z Umowy
  - e. działań sprzecznych z obowiązującymi przepisami prawa

- f. zawieszenia działalności przez Firmę oraz ogłoszenia upadłości lub likwidacji
3. W przypadku wypowiedzenia Umowy, Najemca jest zobowiązany opuścić wynajmowane pomieszczenie w terminie 14 dni od rozwiązania Umowy.
  4. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązku określonego w punkcie 3 we wskazanym terminie, Wynajmujący ma prawo uporządkować pomieszczenie na koszt Najemcy.
  5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania w mocy przez cały okres trwania niniejszej Umowy/od dnia wydania biura umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, w której przedmiot ubezpieczenia winna stanowić odpowiedzialność cywilna. Suma gwarancyjna winna być nie mniejsza niż 30 000 zł. Zakres ubezpieczenia powinien obejmować w szczególności szkody w nieruchomościach i ruchomościach Wynajmującego.
  6. Najemca przedłoży umowę ubezpieczenia przed wydaniem przedmiotu najmu.
  7. Nieutrzymywanie ciągłości umowy ubezpieczenia w okresie obowiązywania niniejszej Umowy skutkuje rozwiązaniem Umowy.

## § 8

### Pozostałe warunki Umowy

1. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
2. Każda zmiana w Umowie za wyjątkiem przypadków wskazanych w Umowie wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie będą miały postanowienia Regulaminu Ośrodka Wspierania Przedsiębiorczości - Inkubatora Technologicznego w Łławie oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporów wynikłych na tle niniejszej Umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Najemcy i jednym dla Wynajmującego.

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca

Załączniki do Umowy:

1. Oświadczenie lub zaświadczenie o niezaleganiu z płatnościami wobec ZUS i US
2. Regulamin Ośrodka Wspierania Przedsiębiorczości - Inkubatora Technologicznego w Iławie podpisany przez osobę uprawnioną do reprezentowania firmy
3. Protokół przekazania biura/biurka w Inkubatorze.
4. Schemat pomieszczeń Inkubatora z zaznaczeniem wynajmowanej powierzchni.
5. Umowa ubezpieczenia
6. Oświadczenie w sprawie zarejestrowania działalności gospodarczej (dla osób nieprowadzących działalności gospodarczej)
7. Propozycja działań służących rozwiązaniu wskazanego problemu społecznego lub gospodarczego powiatu iławskiego
8. Indywidualna kalkulacja opłaty miesięcznej.