



**Projekt**

**Umowa Nr .....  
na prowadzenie Inkubatora Przedsiębiorczości w Bytowie,  
funkcjonującego w ramach Sieci Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości  
w Bytowie, Kościerzynie, Lęborku i Kartuzach**

zawarta w ..... dnia ..... pomiędzy:

..... z siedzibą .....

reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej „Wydierżawiającym”,

przy kontrasygnacie Skarbnika,

a

.....

reprezentowaną przez:

.....

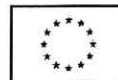
zwanym dalej „Dzierżawcą”,

w rezultacie dokonania przez Wydierżawiającego, w trybie otwartego konkursu, wyboru oferty Dzierżawcy w zakresie zadania polegającego na wykorzystaniu i prowadzeniu Inkubatora Przedsiębiorczości w Bytowie funkcjonującego w ramach Sieci Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości, (zwanego dalej SKIP), realizowanego w ramach projektu pn. „Kaszubski Inkubator Przedsiębiorczości szansą rozwoju innowacyjnych przedsiębiorstw w Bytowie, Kościerzynie, Lęborku i Kartuzach” (zwanego dalej Projektem), współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013, strony zawierają umowę o następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem umowy jest prowadzenie Inkubatora Przedsiębiorczości w Bytowie zgodnie z ofertą złożoną przez Dzierżawcę w konkursie na wybór Operatora prowadzącego ten Inkubator, wybraną przez Wydierżawiającego jako najkorzystniejszą.
2. Oferta Dzierżawcy stanowi integralną część niniejszej umowy (**Załącznik nr 1**).
3. Zadanie określone w § 1 ust. 1 obejmuje **Etap dzierżawy**, trwający 8 lat i 11 miesięcy, liczony od dnia protokolarnego przekazania Dzierżawcy obiektu Inkubatora.
4. W ramach etapu dzierżawy, o którym mowa w ust. 3 Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę nieruchomość zlokalizowaną w Bytowie ul. Podzamcze 34, w tym budynek o powierzchni całkowitej 969,00 m<sup>2</sup> (na działce nr 65/7 o powierzchni 678 m<sup>2</sup>) z przeznaczeniem na prowadzenie Inkubatora Przedsiębiorczości działającego w ramach SKIP.
5. Szczegółowy opis dzierżawionego obiektu stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy.



## **§ 2**

### **Oświadczenia stron**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że:
  - 1) posiada prawo własności nieruchomości wskazanej w § 1 ust. 4 niniejszej Umowy,
  - 2) nieruchomość wskazana w § 1 ust. 4 niniejszej Umowy jest wolna od roszczeń i zobowiązań osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić wykonanie przez Dzierżawcę obowiązków określonych niniejszą Umową,
  - 3) wyraża zgodę na dysponowanie przez Dzierżawcę nieruchomością oraz majątkiem ruchomym na cele związane z realizacją niniejszej umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że:
  - 1) prowadzi swoją działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności posiada wszelkie zezwolenia, koncesje, licencje i pozwolenia niezbędne do wykonania przedmiotu niniejszej Umowy,
  - 2) zobowiązuje się używać nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i celami Projektu. Działalność Dzierżawcy w przedmiocie dzierżawy powinna być zgodna z celami Projektu i zadaniami określonymi w § 7 niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem uprawnień i obowiązków określonych niniejszą Umową,
  - 3) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponuje osobami zdolnymi do wykonania przedmiotu niniejszej Umowy, w tym osobami posiadającymi uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności związanych z przedmiotem niniejszej Umowy, zaś w przypadku braku tychże osób zobowiązuje się do ich pozyskania,
  - 4) znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie przedmiotu niniejszej Umowy,
  - 5) zobowiązuje się do utrzymania czystości (w tym do pielęgnacji oraz czynności porządkowych) w dzierżawionym obiekcie Inkubatora oraz na dzierżawionych terenach wokół tychże budynków,
  - 6) po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy zwróci nieruchomość wskazaną w § 1 ust. 4 niniejszej Umowy wraz z wyposażeniem w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich, pozwalającym na jej dalsze funkcjonowanie, nie gorszym niż w dniu ich oddania do eksploatacji przy uwzględnieniu normalnego zużycia, za wyjątkiem elementów, które uległy całkowitej amortyzacji lub zostały zniszczone, co zostało potwierdzone stosownym protokołem zniszczenia zaakceptowanym przez Wydzierżawiającego.

## **§ 3**

### **Okres obowiązywania umowy**

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.
2. Okres Dzierżawy trwa przez czas określony, tj. 8 lat i 11 miesięcy, przy czym bieg tego okresu jest liczony od dnia przekazania obiektu Inkubatora Dzierżawcy do użytkowania.
3. Umowa wygasa po upływie okresu dzierżawy, w ostatnim dniu roboczym poprzedzającym oznaczony okres.





## **§ 4**

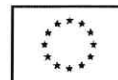
### **Czynsz dzierżawny**

1. Przekazanie przez Wydierżawiającego i oddanie w dzierżawę obiektu Inkubatora wraz z infrastrukturą Dzierżawcy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego szczegółowy opis obiektu Inkubatora wraz z jego wyposażeniem, placami i pozostałą infrastrukturą, które stanowić będą zaktualizowane zał. Nr 2 do niniejszej umowy.
2. Okres dzierżawy trwa przez czas określony tj. 8 lat i 11 miesięcy., przy czym bieg tego czasu liczony jest zgodnie §3 ust.2.
3. Za oddany Dzierżawcy zgodnie z §1 ust. 4 obiekt Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu czynsz miesięczny.
4. Czynsz dzierżawny będzie naliczany zgodnie z poniższymi zasadami:  
począwszy od dnia rozpoczęcia okresu dzierżawy określonego w § 3 ust. 2 niniejszej Umowy według stawki dzierżawy określonej w ust. 6 niniejszego paragrafu z zastrzeżeniem, iż w przypadku gdy w okresie od dnia rozpoczęcia okresu dzierżawy do dnia 31 grudnia 2015 r. zasiedlenie powierzchni biurowej przeznaczonej dla inkubowanych przedsiębiorców określone według stanu z ostatniego dnia poprzedniego miesiąca rozliczeniowego będzie niepełne, stawka dzierżawy w danym miesiącu będzie obliczona według wzoru:

czynsz do zapłaty stanowi iloczyn czynszu netto określonego w ust 6 oraz procentowego wynajmu powierzchni przeznaczonej dla inkubowanych przedsiębiorców, plus właściwa stawka VAT, przy czym minimalna wysokość czynszu nie może wynosić mniej niż 10% stawki określonej w ust. 6. Dzierżawca obowiązany jest składać Wydierżawiającemu do 3 dnia każdego miesiąca rozliczeniowego oświadczenie o wielkości powierzchni wynajętej przedsiębiorcom (według stanu z ostatniego dnia poprzedniego miesiąca rozliczeniowego), które będzie podstawą do obliczenia stawki czynszu za dany miesiąc i wystawienia faktury przez Wydierżawiającego. W przypadku nie złożenia oświadczenia w tym terminie zastosowanie będzie miała stawka dzierżawy określona w ust. 6;

Za pomieszczenia przeznaczone dla firm inkubowanych uznaje się pomieszczenia o charakterze biurowym określone w projekcie budowlanym dla każdego obiektu jako inkubatory. Wykaz pomieszczeń stanowi załącznik nr 5.

5. Wysokość miesięcznego czynszu ustalono zgodnie ze złożoną przez Dzierżawcę ofertą w Konkursie Otwartym na wybór Operatora prowadzącego Inkubator Przedsiębiorczości w Bytowie, funkcjonującego w ramach SKIP w Bytowie, Kościerzynie, Lęborku i Kartuzach, w wyniku wyboru tej oferty przez Wydierżawiającego jako najkorzystniejszej.
6. Wysokość czynszu dzierżawnego obejmuje całkowitą powierzchnię budynku, jego wyposażenie oraz place wokół budynku i wynosi:  
miesięcznie .....zł netto (słownie: ..... ) oraz podatek VAT wg obowiązującej stawki ,



Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

7. Czynsz dzierżawny płatny jest miesięcznie z dołu, do dnia 20 każdego miesiąca kalendarzowego, z uwzględnieniem sytuacji określonej w § 4 ust. 4, wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę w razie uchybienia terminowi płatności, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego:
- .....
8. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
9. Stawka czynszu określona w § 4 ust. 6 będzie raz do roku waloryzowana w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie I półrocza, ustalony dla potrzeb wzrostu stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych. Waloryzacja stawki będzie następować z dniem 1 stycznia każdego roku, począwszy od stycznia 2016 roku. Wskazana waloryzacja stawki nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga każdorazowej zgody Dzierżawcy ani zawierania aneksu do Umowy.
10. Dzierżawca jest zobowiązany uiszczać podatek od nieruchomości od daty protokolarnego przekazania obiektu Inkubatora. Deklarację podatkową Dzierżawca składa właściwemu organowi podatkowemu.
11. W związku z realizacją niniejszej umowy Dzierżawcy przysługuje prawo do pobierania z tego tytułu pożytków, w szczególności czynszu, opłat za media, które jest zobowiązany zapewnić w obiektach Inkubatorów we własnym zakresie (energia elektryczna, Internet, telefon) i odpłatności za inne usługi świadczone na rzecz przedsiębiorców w ramach prowadzonego Inkubatora przez okres obowiązywania niniejszej umowy.
12. Dzierżawca zobowiązuje się nieodpłatnie udostępniać Wydierżawiającemu niewykorzystaną powierzchnię Inkubatora, po uprzedniej rezerwacji.

## § 5

### Kontrola prawidłowego wykonania umowy

- Kontrola prawidłowego wykonania umowy sprawowana jest przez:
  - Wydierżawiającego samodzielnie odpowiednio dla wydierżawianego obiektu,
  - Radę Programową SKIP powołaną przez Partnerów Projektu SKIP.
- Kompetencje Rady Programowej określa Regulamin Funkcjonowania stanowiący **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy.
- Dzierżawca zobowiązuje się do przedkładania odpowiednio Wydierżawiającemu oraz Radzie Programowej sprawozdań z działalności Inkubatora:
  - kwartalnych w terminie do 25 dnia miesiąca następującego po danym kwartale,
  - rocznych w terminie do dnia 31 marca roku następującego po roku, za który składane jest sprawozdanie.
- Dzierżawca zobowiązany jest do udzielania Radzie Programowej wszelkich Informacji dotyczących działalności Inkubatora, w tym w szczególności:
  - o sposobie wykorzystania Inkubatora,
  - o osiągniętych wskaźnikach określonych w § 8 niniejszej umowy w roku poprzednim,
  - o konserwacjach, remontach i innych pracach wykonanych w Inkubatorze.
- Wydierżawiający oraz Rada Programowa opiniują sprawozdania kwartalne. Opinie mogą zawierać uwagi i zalecenia oraz wskazywać uchybienia i nieprawidłowości, które Dzierżawca zobowiązany jest usunąć we wskazanym terminie.





Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

6. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do kontroli prawidłowości wykonywanych zadań i czynności oraz prowadzonej dokumentacji, w tym wynikającej z niniejszej Umowy dokumentacji finansowo - księgowej przez upoważnione ze strony Wyzierżawiającego osoby oraz przez Radę Programową.
7. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy oraz przepisów prawa, w każdym momencie trwania Umowy, Wyzierżawiający poprzez wyznaczone i upoważnione osoby będzie uprawniony do:
  - 1) wstępu na teren obiektu,
  - 2) badania wszelkiej dokumentacji związanej z funkcjonowaniem obiektów oraz wszelkich innych dokumentów pozostających w związku z realizacją przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy,
  - 3) żądania od Dzierżawcy dodatkowych informacji oraz wyjaśnień w zakresie funkcjonowania Inkubatora,
  - 4) żądania udziału właściwego przedstawiciela Dzierżawcy w każdej z powyższych czynności, jeżeli uzna to za konieczne.
8. Kontrola, o której mowa w niniejszym paragrafie, powinna się odbywać w sposób, który nie będzie utrudniał Dzierżawcy realizacji obowiązków nałożonych Umową, m.in.:
  - 1) o terminie przeprowadzenia kontroli przez Wyzierżawiającego Dzierżawca zostanie poinformowany z 7-dniowym wyprzedzeniem,
  - 2) w przypadku podejrzenia nieprawidłowości w wykonywaniu Umowy przez Dzierżawcę, Wyzierżawiający będzie miał prawo do przeprowadzenia kontroli bez uprzedzenia.
9. W ciągu 14 dni od dnia zakończenia kontroli Wyzierżawiający sporządzi i dostarczy Dzierżawcy raport pokontrolny, który będzie zawierał opis przeprowadzonej kontroli wraz z uwagami dotyczącymi nieprawidłowości lub uchybień oraz zalecenia co do dalszej działalności Dzierżawcy.
10. Raport pokontrolny, o którym mowa w ustępie powyżej, wiąże Dzierżawcę w zakresie, w jakim dotyczy naprawienia jakiegokolwiek naruszenia lub niewłaściwego wykonania przez Dzierżawcę usług zarządzania, administrowania i eksploatacji Inkubatora.
11. W razie stwierdzenia przez Wyzierżawiającego i/lub Radę Programową nieprawidłowości i uchybień w wykonywaniu przez Dzierżawcę postanowień niniejszej Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do ich usunięcia w terminie wskazanym przez Wyzierżawiającego. W sytuacji gdy termin ten jest niemożliwy do spełnienia, Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania o tym Wyzierżawiającego pisemnie wraz z uzasadnieniem i podaniem propozycji nowego terminu.

## §6

W przypadku zagrożenia upadłością przedsiębiorstwa Dzierżawcy lub w sytuacji gdy, stan przedsiębiorstwa Dzierżawcy wskazuje na potrzebę podjęcia postępowania naprawczego, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia o tym na piśmie Wyzierżawiającego oraz do przedłożenia odpisów dokumentów finansowych potwierdzających zaistniałe okoliczności.



## **§7**

### **Okres po oddaniu obiektu do użytku**

1. Etap dzierżawy określony w § 1 ust. 3 obejmuje w szczególności:

- 1) prowadzenie naboru do Inkubatora podmiotów gospodarczych prowadzących działalność gospodarczą nie dłużej niż trzy lata od zarejestrowania zgodnie z przyjętym Regulaminem Rekrutacji,
- 2) wynajem podmiotom o których mowa w ust.1 pkt.1 niniejszego paragrafu (wsparcie w ramach SKIP), powierzchni biurowych wraz z ich wyposażeniem według preferencyjnych stawek określonych następująco:
  - a) w 1 roku od zarejestrowania przedsiębiorcy 50% stawki rynkowej na obszarze działania Inkubatora w Bytowie,
  - b) w 2 roku od zarejestrowania przedsiębiorcy 60% stawki rynkowej na obszarze działania Inkubatora w Bytowie,
  - c) w 3 roku od zarejestrowania przedsiębiorcy na rynku 80% stawki rynkowej na obszarze działania Inkubatora w Bytowie.

Ustalenie stawki rynkowej o której mowa w niniejszym punkcie leży po stronie Operatora i musi być każdorazowo uzasadnione, udokumentowane oraz zatwierdzone przez Radę Programową SKIP. Jej ustalenie następuje poprzez porównanie i uśrednienie trzech (3) ofert komercyjnych podmiotów zajmujących się wynajmem powierzchni biurowej w miejscowości, w której mieści się Inkubator w roku kalendarzowym, poprzedzającym rok dzierżawy.

- 3) zorganizowanie wsparcia przez doświadczonego przedsiębiorcę (mentoring) dla firm korzystających ze wsparcia Inkubatora,
- 4) zapewnienie działalności doradczej: prawnej i podatkowej dla firm korzystających ze wsparcia Inkubatora,
- 5) pomoc w promocji przedsiębiorców korzystających ze wsparcia Inkubatora oraz ich produktów i usług, poprzez m.in. umieszczenie informacji na stronie internetowej Inkubatora, umieszczenie wizytówki firmy w obiekcie Inkubatora,
- 6) zapewnienie firmom korzystającym ze wsparcia Inkubatora doradztwa w zakresie pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na rozwój przedsiębiorstwa,
- 7) zapewnienie firmom korzystającym ze wsparcia Inkubatora usług doradczych w zakresie zagadnień związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i przygotowaniem Biznes Planów,
- 8) wynajem sal konferencyjnych, sal spotkań wraz z ich wyposażeniem oraz innych pomieszczeń biurowych, za wyjątkiem określonych w projekcie budowlanym jako inkubatory wyszczególnione w Załączniku nr 5, według stawek komercyjnych wszystkim zainteresowanym podmiotom w tym podmiotom nie uzyskującym wsparcia w ramach Inkubatora, określonego w niniejszym paragrafie ust. 1pkt2,





Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

- 9) prowadzenie biur z elastycznym czasem wynajmu (coworking), obejmujących stanowiska pracy dla jednej osoby wyposażone w biurko i komputer z dostępem do Internetu,
- 10) prowadzenie usług E-biura (wirtualnego biura) oraz rejestrację firm pod adresem Inkubatora,
- 11) organizowanie szkoleń i warsztatów z zakresu tworzenia i zarządzania własną firmą,
- 12) wsparcie w nawiązywaniu kontaktów biznesowych poprzez organizowanie i prowadzenie wymiany doświadczeń oraz promocji w zakresie rozwoju przedsiębiorczości,
- 13) podstawowa obsługa kancelaryjna w szczególności w zakresie prowadzenia recepcji i punktu informacyjnego, prostych usług biurowych - drukowania, kopiowania (po cenach wg kosztu wykonania), zamieszczania podstawowych informacji (dane teleadresowe, przedmiot działalności, produkty / usługi) na stronie internetowej Inkubatora,
2. Szczegółowy zakres wsparcia oraz zasady jego przyznawania określać będzie Regulamin Funkcjonowania Inkubatora oraz Regulamin Rekrutacji.
3. Zakres działalności Inkubatora zostanie opracowany przez Dzierżawcę we współpracy z Radą Programową i zawierać będzie między innymi:
  - 1) prowadzenie korespondencji w sprawach dotyczących Inkubatora,
  - 2) planowanie, przekazywanie, wdrażanie, koordynowanie i nadzorowanie wszystkich spraw związanych z kreowaniem wizerunku Inkubatora oraz SKIP w Polsce i poza jej granicami oraz innych działań promocyjnych dotyczących SKIP,
  - 3) organizację imprez mających na celu promocję działalności Inkubatora oraz SKIP,
  - 4) wykorzystywanie potencjału Inkubatora oraz SKIP poprzez realizowanie optymalnego programu akcji edukacyjnych, promocyjnych, informacyjnych,
  - 5) prowadzenie polityki informacyjnej dotyczącej działalności Inkubatora i jego lokatorów poprzez:
    - a) prowadzenie strony internetowej Inkubatora, obejmującej m.in. pełne informacje o Inkubatorze, możliwościach lokalowych, warunkach zasiedlania i lokatorach Inkubatora,
    - b) zamieszczanie ogłoszeń, materiałów sponsorowanych i informacji w prasie lokalnej, uczelnianej, specjalistycznej,
    - c) organizowanie konferencji naukowych i szkoleń dla środowiska biznesu organizacji pozarządowych, świata nauki i sektora publicznego,
    - d) opracowywanie i wykonywanie planów marketingowych dla Inkubatora, zarządzanie marką Inkubatora oraz SKIP,
    - e) utrzymywanie stałych kontaktów z mediami, sponsorami, reklamodawcami i innymi instytucjami w ramach polityki informacyjnej i Public relations (PR),
    - f) prowadzenie Inkubatora zgodnie z dobrymi praktykami społecznej odpowiedzialności biznesu (CSR – corporate social responsibility) oraz promocję tych praktyk wśród pracowników oraz firm Inkubatora.

## §8

### Wskaźniki rezultatu

Dzierżawca zobowiązany jest do osiągnięcia następujących wskaźników rezultatu:



Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

1. Liczba przedsiębiorców innowacyjnych korzystających z infrastruktury Inkubatora Przedsiębiorczości w Bytowie:

b) na koniec 2015r. i do końca okresu obowiązywania Umowy: 7 przedsiębiorstw

2. Liczba przeprowadzonych szkoleń z wykorzystaniem komputerów będących na wyposażeniu Inkubatora dla podmiotów w tym podmiotów nie uzyskujących wsparcia w ramach Inkubatora (na podstawie prowadzonego rejestru):

b) na koniec 2015r. i do końca okresu obowiązywania Umowy: 6 szkoleń.

## **§9**

### **Ubezpieczenie**

1. Dzierżawca jest zobowiązany dołożyć wszelkich starań mających na celu zapobieganie powstawaniu szkód w mieniu Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej dzierżawionego majątku na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 500 000 zł. od dnia zawarcia niniejszej umowy do upływu jednego miesiąca po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy.
3. Wydierżawiający jest zobowiązany do ubezpieczenia nieruchomości Inkubatora wraz ze zlokalizowanymi na nich budynkami i ich wyposażeniem na okres obowiązywania niniejszej umowy w zakresie od ognia i zdarzeń losowych, włamania, kradzieży i zniszczenia.
4. Dzierżawca przedłoży Wydierżawiającemu w terminie 10 dni od dnia, o którym mowa w §3 ust. 2. dowód zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej oraz dowód opłacenia wymagalnej składki.
5. Jeżeli umowa ubezpieczenia zostanie zawarta na czas krótszy niż wskazany w ust. 4 niniejszego paragrafu, Dzierżawca jest zobowiązany przedłożyć Wydierżawiającemu kopię umowy ubezpieczenia na kolejny okres wraz z dowodem opłacenia składek. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymać ciągłość ubezpieczenia wszystkich obiektów przez cały okres trwania Umowy.
6. Dzierżawca jest zobowiązany udostępniać Wydierżawiającemu dowód opłacenia wymaganych składek na każde żądanie.

## **10**

### **Zakres działalności i odpowiedzialność Dzierżawcy.**

1. Dzierżawca będzie świadczył usługi objęte niniejszą Umową na rzecz osób trzecich w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność.
2. W związku z wykonywaniem usług z wykorzystaniem Inkubatora dzierżawca jest zobowiązany w szczególności do:
  - 1) ponoszenia wszelkich nakładów związanych z wykonywaniem tych usług, w tym opłat za wywóz śmieci, bieżące utrzymanie (w tym sprzątanie, mycie okien, drzwi, utrzymanie w czystości sanitariatów), opłat za energię elektryczną, telefon i Internet, utrzymanie terenów wokół obiektów Inkubatora,
  - 2) zatrudniania na podstawie umowy o pracę minimum jednej osoby potrzebnej do realizacji postanowień Umowy,





Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

- 3) prowadzenia zgodnie z prawem pełnej dokumentacji oraz ksiąg rachunkowych związanych z realizacją postanowień niniejszej Umowy, tj. do prowadzenia odrębnej księgowości dotyczącej Inkubatora,
  - 4) obsługi przedsiębiorców korzystających ze wsparcia Inkubatora (przygotowywanie, zawieranie, rozwiązywanie umów najmu itp.) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - 5) prowadzenia rejestru z informacją o wysokości pomocy *de minimis* dla przedsiębiorców korzystających ze wsparcia Inkubatora,
  - 6) zapewnienie przedsiębiorcom korzystającym ze wsparcia Inkubatora usług podstawowych dostępnych w ramach zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej:
    - a) dostępu do pomieszczeń biurowych przez 24 godz. na dobę, 7 dni w tygodniu,
    - b) dostawy prądu,
    - c) dostępu do łącza internetowego, telefonicznego i faxu,
    - d) wywozu nieczystości stałych,Umowy o dostawę mediów do obiektu Inkubatora, o których mowa w niniejszym punkcie, Dzierżawca zawiera bezpośrednio z dostawcami tych mediów i rozlicza się bezpośrednio z nimi.
3. Dzierżawca jest zobowiązany używać wydzierżawiony obiekt wraz z jego wyposażeniem z zachowaniem należytej staranności, w tym przeprowadzać na własny koszt naprawy konieczne do technicznego utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, w ramach zwykłego codziennego utrzymywania oraz zarządzać obiektem i częściami niezabudowanymi poprzez:
- 1) prowadzenie na bieżąco wszelkiej dokumentacji technicznej, w tym ksiąg obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wymaganych przez przepisy prawa budowlanego,
  - 2) przygotowanie i przeprowadzanie (lub nadzór nad zaangażowanymi podmiotami) wszelkich przeglądów serwisowych, pomiarów, badań, konserwacji, napraw, remontów i modernizacji obiektu Inkubatora, wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie Inkubatora lub nieruchomości, w tym wynikających z odrębnych przepisów i z normalnego zużycia. Dzierżawca będzie odpowiedzialny za zapewnienie, że wszystkie bieżące naprawy, wymiany i konserwacje będą jakości i klasy co najmniej równej tej, co przedmiot takiej naprawy lub konserwacji,
  - 3) opłacanie podatków i innych opłat publiczno-prawnych przypadających od nieruchomości,
  - 4) archiwizowanie i przechowywanie dokumentów związanych z zarządzaną nieruchomością, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  - 5) coroczne sporządzanie pisemnej inwentaryzacji wszystkich mebli, wyposażenia, sprzętu biurowego, materiałów przy współudziale Wydierżawiającego i dostarczenie pisemnego sprawozdania z powyższej inwentaryzacji Wydierżawiającemu i Radzie Programowej,
  - 6) dokumentowanie wszelkich poważnych uszkodzeń lub strat w inwentarzu powstałych w trakcie trwania umowy niezwłocznie po ich stwierdzeniu,
  - 7) pisemne informowanie Wydierżawiającego o wszelkich awariach, uszkodzeniach na terenie nieruchomości oraz możliwościach ich wystąpienia wraz ze wskazaniem możliwości naprawienia uszkodzenia w ramach posiadanych przez Wydierżawiającego gwarancji lub rękojmi,
4. Dzierżawca będzie ponosił koszty utylizacji sprzętu i wyposażenia, jeśli taka potrzeba wystąpi.



Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

5. Dzierżawca zobowiązany jest do zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi regulaminami utrzymania czystości i porządku (w samorządzie Wydzierżawiającego), w tym złożenia stosownych deklaracji. Dzierżawca ponosi wszelkie konsekwencje mogące wyniknąć z naruszenia obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
6. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego czynić zmian w obiektach wymagających zgłoszenia lub decyzji o pozwoleniu na budowę.
7. Jeżeli powyższe zmiany okażą się niezbędne z uwagi na funkcję i przeznaczenie obiektu Inkubatora, Dzierżawca wystąpi do Wydzierżawiającego w formie pisemnej ze stosownym zgłoszeniem. Wydzierżawiający decyduje o wprowadzeniu zmian i podjęciu działań związanych ze zgłoszeniem lub wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

## **§ 11**

### **Obowiązki Wydzierżawiającego**

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się do pełnej współpracy i wsparcia Dzierżawcy na rzecz prawidłowej realizacji założeń i celów Umowy. Wydzierżawiający zobowiązuje się do promocji Inkubatora oraz SKIP poprzez nieodpłatne korzystanie Dzierżawcy z mediów, materiałów promocyjnych należących lub zależnych od Wydzierżawiającego, w uzgodnionym zakresie i terminie. Strony rozumieją przez to w szczególności: strony www, media drukowane, informacje na ulotkach, miejsce na targach, imprezach, organizowanych przez Wydzierżawiającego, lub w których Wydzierżawiający bierze udział.
2. Wydzierżawiający we własnym zakresie zapewnia do obiektu Inkubatora i pokrywa w okresie dzierżawy koszty dotyczące:
  - 1) dostaw ciepła w sezonie grzewczym,
  - 2) dostępu do wody (ciepłej i zimnej),
  - 3) odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - 4) dozoru obiektu Inkubatora,
  - 5) ubezpieczenia nieruchomości o którym mowa w §9 pkt 3 niniejszej umowy.

## **§12**

### **Komunikacja z Wydzierżawiającym**

1. Za wyjątkiem sytuacji, kiedy w niniejszej umowie zastrzeżono konkretną formę przekazania informacji, Strony mogą przekazywać sobie informacje związane z wykonaniem niniejszej umowy w formie pisemnej, za pomocą faksu lub poczty elektronicznej, zgodnie z danymi wskazanymi w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. W związku z realizacją niniejszej umowy Strony ustalają następujące dane do korespondencji i kontaktu:

**Wydzierżawiający :**

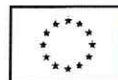
..... (ogólne dane teleadresowa)

Osoba do kontaktu:

.....(imię i nazwisko, stanowisko, nr. tel./fax, adres, e-mail)

**Dzierżawca:**





Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

..... (ogólne dane teleadresowa)

Osoba do kontaktu:

.....(imię i nazwisko, stanowisko, nr. tel./fax, adres, e-mail)

3. Strony są zobowiązane do niezwłocznego wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie danych, podanych w ust. 2 niniejszego paragrafu. Zmiana ta nie wymaga formy aneksu do umowy.
4. Zaniechanie obowiązku określonego w ust. 3 niniejszego paragrafu powoduje, że informacje wysłane zgodnie z powyższymi danymi będą uznawane za doręczone w terminie, w którym w normalnym toku czynności powinny dotrzeć do adresata, jednak nie później niż z upływem 5 dni od ich daty wystania.

### **§ 13**

#### **Zwrot nieruchomości**

1. Ostatniego dnia obowiązywania niniejszej Umowy zgodnie z zapisami § 3 ust. 2 i 3 Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wydierżawiającemu nieruchomość, o której mowa w § 1 niniejszej umowy, wraz ze zlokalizowanymi na niej budynkami i ich wyposażeniem w stanie wynikającym z należytego wykonywania niniejszej umowy, co zostanie potwierdzone w podpisanym przez Strony protokole zwrotu nieruchomości, po przeprowadzonej inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej.
2. Najpóźniej na rok przed upływem okresu obowiązywania niniejszej umowy lub niezwłocznie po zaistnieniu zdarzenia skutkującego skróceniem okresu obowiązywania niniejszej umowy strony powołają wspólną komisję, składającą się z dwóch osób ze strony Dzierżawcy i dwóch osób ze strony Wydierżawiającego, w celu ustalenia w formie protokołu stanu nieruchomości, zlokalizowanych na nich budynków i ich wyposażenia, a także konserwacji, napraw, wymiany i modernizacji koniecznych do doprowadzenia ich do stanu, w jakim powinny się one znajdować w razie należytego wykonywania niniejszej Umowy.
3. W przypadku niewywiązania się przez Dzierżawcę ze zobowiązania, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, Wydierżawiający dokona we własnym zakresie stosownych ustaleń oraz zleci wykonanie konserwacji, napraw, wymiany i modernizacji koniecznych do doprowadzenia ich do stanu, w jakim powinny się one znajdować w razie należytego wykonywania niniejszej umowy na koszt Dzierżawcy niezwłocznie po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy. Zakres tych prac zostanie podany w protokole zwrotu nieruchomości.
4. W przypadku wydania Wydierżawiającemu nieruchomości wraz ze zlokalizowanymi na nich budynkami i ich wyposażeniem w stanie nieuwzględniającym wszystkich ustaleń wskazanych zgodnie z ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu z powodu braku obiektywnej możliwości ich uwzględnienia ze względu na zbyt krótki czas, Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy czas na wykonanie ustaleń, a w razie jego bezskutecznego upływu, zleci ich wykonanie na koszt Dzierżawcy.
5. W przypadku niewydania przez Dzierżawcę nieruchomości wraz ze zlokalizowanymi na niej budynkami i ich wyposażeniem w terminie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu Wydierżawiający będzie uprawniony do żądania od Dzierżawcy wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wraz ze zlokalizowanymi na niej budynkami i ich wyposażeniem, w wysokości odpowiadającej miesięcznemu czynszowi dzierżawnemu

Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

za podobną nieruchomość. Wysokość tego wynagrodzenia określi rzeczoznawca majątkowy powołany przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy.

## **§ 14**

### **Przedłużenie i skrócenie okresu obowiązywania umowy**

1. Okres obowiązywania niniejszej umowy może ulec przedłużeniu za zgodą obu Stron o czas, w ciągu którego Dzierżawca nie będzie mógł realizować postanowień niniejszej Umowy z powodu Siły Wyższej, jednak nie dłużej niż o okres 12 miesięcy.
2. Okres obowiązywania niniejszej umowy ulegnie skróceniu w razie:
  - 1) wypowiedzenia niniejszej umowy przez Wydierżawiającego jedynie z ważnych powodów,
  - 2) rozwiązania niniejszej umowy przez obie Strony,
  - 3) podjęcia przez odpowiedni organ Dzierżawcy uchwały o rozwiązaniu Przedsiębiorstwa Dzierżawcy i jego likwidacji.
3. Dzierżawcy nie przysługują w stosunku do Wydierżawiającego żadne roszczenia z tytułu zwrotu nakładów poniesionych w związku z realizacją niniejszej umowy, ani z tytułu utraconych pożytków za skrócony okres obowiązywania niniejszej umowy. Jeżeli skrócenie okresu obowiązywania niniejszej umowy nastąpi wskutek odstąpienia od niej, Strony dokonają rozliczenia za okres, w czasie którego Dzierżawca świadczył usługi na podstawie niniejszej Umowy, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy uwzględniając rozliczenia dokonane do dnia odstąpienia od niniejszej Umowy. Jeżeli zakończenie okresu obowiązywania niniejszej Umowy przypadnie na inny dzień niż kończący miesiąc kalendarzowy, rozliczenia zgodnie z § 4 niniejszej Umowy zostaną dokonane proporcjonalnie do czasu obowiązywania niniejszej Umowy przypadającego na ostatni niepełny miesiąc kalendarzowy.
4. Niezwłocznie, nie później niż w ciągu 7 dni od zaistnienia zdarzenia skutkującego skróceniem okresu obowiązywania niniejszej Umowy Dzierżawca, po uprzedniej inwentaryzacji z udziałem Wydierżawiającego, jest zobowiązany wydać Wydierżawiającemu nieruchomość wraz ze zlokalizowanymi na niej budynkami i ich wyposażeniem w stanie wynikającym z należytego wykonywania niniejszej umowy, co zostanie potwierdzone w podpisanym przez obie Strony protokołem zwrotu nieruchomości.

## **§ 15**

### **Rozwiązanie umowy**

1. Strony są uprawnione do rozwiązania niniejszej umowy na podstawie porozumienia, w którym określą warunki zakończenia wzajemnej współpracy.
2. Obydwie strony umowy są uprawnione do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku wystąpienia ważnych powodów uzasadnionych pisemnie, jeżeli w wyznaczonym terminie nie krótszym niż 1 miesiąc nie zostaną usunięte uchybienia będące ich podstawą.
3. Wydierżawiający jest uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:
  - 1) nie przystąpi do realizacji niniejszej Umowy w terminie dwóch tygodni od dnia jej zawarcia,





Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

- 2) nie zawrze umowy ubezpieczenia na warunkach określonych w niniejszej Umowie,
  - 3) zaprzestanie realizacji niniejszej Umowy na okres przekraczający dwa tygodnie,
  - 4) będzie w stanie likwidacji lub upadłości,
  - 5) będzie wykonywał niniejszą Umowę w sposób niezgodny z jej postanowieniami nie przywróci w wyznaczonym terminie nie krótszym niż 1 miesiąc wszelkich uzasadnionych niezgodności,
  - 6) zalega z uiszczaniem czynszu na rzecz Wydierżawiającego przez okres dłuższy niż 60 dni,
  - 7) przeniesie prawa wynikające z niniejszej umowy na osoby trzecie.
4. Wydierżawiający po okresie trwałości Projektu, o którym mowa w preambule zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy lub renegotiacji jej warunków jeżeli dalsza realizacja umowy nie leży w interesie publicznym.
5. Przed rozwiązaniem niniejszej umowy w trybie ust. 3 Wydierżawiający jest zobowiązany wezwać Dzierżawcę do zmiany postępowania, o ile będzie to możliwe, wyznaczając mu w tym celu okres co najmniej 7 dni.
6. Najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania Umowy, niezależnie od przyczyny:
- 1) Dzierżawca niezwłocznie zakończy wykonywanie wszystkich usług wynikających z niniejszej Umowy,
  - 2) Dzierżawca przekaze Wydierżawiającemu wszystkie dane, pliki elektroniczne, dokumenty (w tym umowy z przedsiębiorcami uzyskującymi wsparcie w ramach Inkubatora), raporty, dane szacunkowe, streszczenia i inne tego typu informacje i materiały w odniesieniu do Inkubatora oraz Sieci Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości, jakie zostały zgromadzone przez niego w ramach wykonywania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy. Wydierżawiający jest zobowiązany do pokrycia kosztów nośników danych jak również kosztów archiwizacji, przygotowania danych oraz kosztów ich przekazania wg stawek rynkowych zaakceptowanych przez Wydierżawiającego.
- 3) Strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy na okoliczność rozwiązania umowy.

## **§ 16**

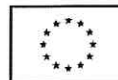
### **Zabezpieczenie wykonania umowy**

W dniu zawarcia niniejszej Umowy Dzierżawca składa Wydierżawiającemu podpisany przez siebie weksel in blanco, celem zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy. Do weksla dołączona jest deklaracja wekslowa stanowiąca **Załącznik nr 4** do niniejszej umowy.

## **§ 17**

### **Rozstrzyganie sporów**

1. W razie wystąpienia sporu związanego z wykonywaniem niniejszej Umowy Strony będą dążyły do jej polubownego rozwiązania, mając na uwadze w szczególności zapewnienie ciągłości świadczenia usług i niezakłóconego funkcjonowania Inkubatora oraz całej Sieci Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości.
2. W przypadku braku porozumienia, spory pomiędzy Stronami Umowy mogą być rozstrzygane w drodze mediacji zgodnie z przepisami art. 183<sup>1</sup> – 183<sup>15</sup> Kodeksu Postępowania Cywilnego.



Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

3. W przypadku braku polubownego rozwiązania spory będą rozpatrywane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wyzdierżawiającego.

## § 18

### Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Nieważność jakiegokolwiek postanowienia umownego nie wpływa na ważność pozostałych postanowień umownych. W takiej sytuacji Strony dokonają zmiany niniejszej Umowy, zastępując postanowienie nieważne innym.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych właściwych ustaw.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wyzdierżawiającego oraz dla Dzierżawcy.

**Wyzdierżawiający**

**Dzierżawca**

#### Załączniki:

**Załącznik 1** Oferta Operatora (Załącznik stanowi pełna kserokopia oferty Operatora wraz ze wszystkimi załącznikami.)

**Załącznik nr 2** Szczegółowy opis dzierżawionego obiektu

**Załącznik nr 3** Regulamin Funkcjonowania Rady Programowej

**Załącznik nr 4** Deklaracja Wekslowa

**Załącznik nr 5** Wykaz pomieszczeń przeznaczonych dla firm inkubowanych