

UMOWA NAJMU NR

zawarta dnia w Gdyni, pomiędzy:

Fundacją Gospodarczą w Gdyni 81-538, ul. Olimpijska 2, zarejestrowaną przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000086705,

NIP 5830009004, reprezentowaną przez:

Irenę Muszkiewicz-Herok - Prezesa Zarządu

Małgorzatę Makiewicz - Członka Zarządu

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

.....

zwanym dalej „Najemcą”

1. Przedmiotem najmu jest lokal biurowy wraz z wyposażeniem położony w Gdynskim Inkubatorze Przedsiębiorczości (GIP) przy ul. Olimpijskiej 2 w Gdyni z przeznaczeniem na prowadzenie biura dla działalności gospodarczej.
2. Protokół stanu przedmiotu najmu, plan sytuacyjny, wyszczególnienie wyposażenia, dowód wydania przedmiotu najmu stanowią załącznik nr 1 do umowy.
3. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na cele zgodne ze złożonym Wnioskiem o przyjęcie do GIP i nie może oddać przedmiotu najmu lub jego części w podnajem lub do użytkowania przez osobę trzecią na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.
4. Wynajmujący oddaje Najemcy przedmiot najmu na warunkach *de minimis* za czynsz preferencyjny w kwocie netto + podatek VAT Razem brutto zł. Pomoc *de minimis* stanowi różnicę pomiędzy stawką czynszu określoną w umowie a stawką rynkową.

- 5.1 Oprócz czynszu najmu Najemca będzie opłacał koszty eksploatacji na zasadzie refaktury, na które składają się:
- koszt energii elektrycznej,
 - koszt dostarczenia ciepła i ciepłej wody,
 - koszt wody i odprowadzania ścieków,
 - koszt wywozu nieczystości,
 - koszt utrzymania czystości, w tym mycia okien,
 - koszt ochrony,
 - koszt serwisu i konserwacji,
 - koszt podatku od nieruchomości,
 - koszt korzystania z Internetu,
- proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i udziału w części wspólnej (dotyczy podpunktów od a do i),
- koszt korzystania z telefonów.

Koszty czynszu i opłat oraz sposób ich wyliczenia zawiera załącznik nr 2.

- 5.2 W przypadku zmiany cen opłat wymienionych wyżej Najemca wyraża zgodę na dokonanie jednostronnej korekty tych wysokości od dnia ich wprowadzenia.
6. Zapłata czynszu i opłat eksploatacyjnych następować będzie w terminie 7 dni od dnia otrzymania faktury na konto Wynajmującego pod rygorem odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności.
7. Najemca wyraża zgodę na odłączenie mediów bez żadnych odszkodowań w przypadku opóźnienia płatności wynikających z niniejszej umowy powyżej 14 dni.
8. W przypadku umów najmu zawartych na okres powyżej jednego roku, czynsz najmu będzie aktualizowany raz w roku od 1 stycznia o współczynnik inflacji wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. O nowej stawce czynszu Najemca będzie informowany przez Wynajmującego w formie jednostronnego oświadczenia pisemnego. Wynajmujący może zastosować zamiast wskaźnika inflacji nową stawkę czynszu zawartą w Uchwale Zarządu Fundacji Gospodarczej dot. stawek czynszu i opłat.
9. Najemca oświadcza, że będzie dbał o przedmiot najmu i części wspólne. W przypadku zauważonych wad, usterek w budynku będzie niezwłocznie zgłaszał je do personelu GIP lub w recepcji oraz będzie przestrzegał Regulaminu Porządkowego GIP, który stanowi załącznik nr 3.
10. Najemca zobowiązany jest do zachowania porządku w przedmiocie najmu oraz odpowiedzialny jest za przestrzeganie przepisów BHP i P.poż.

11. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego pokrycia szkód wyrządzonych Wynajmującemu.
12. Najemca zobowiązany jest do uzyskania uprzedniej zgody, w przypadku zamiaru dokonania zmian adaptacyjnych w przedmiocie najmu, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym i przywrócenia przedmiotu najmu na własny koszt do stanu poprzedniego.
13. Zmiany adaptacyjne i inne nakłady poniesione przez Najemcę nie obciążają Wynajmującego w żadnym przypadku, także po rozwiązaniu umowy najmu niezależnie od przyczyny.
14. Wynajmujący nie ubezpiecza mienia Najemcy i nie ponosi za nie odpowiedzialności.
15. Umowa została zawarta na czas określony od do

Najpóźniej w ostatnim dniu okresu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie. Zwrot przedmiotu najmu oraz jego stan zostaną stwierdzone protokołem przekazania .

- 16.1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy lub Regulaminu Porządkowego GIP, a w szczególności:
 - a. oddania przedmiotu najmu w podnajem lub w bezpłatne używanie całości lub części,
 - b. uporczywego naruszenia Regulaminu Porządkowego GIP,
 - c. złożenia fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, zatajenie istotnych okoliczności mających wpływ na zawarcie niniejszej umowy,
 - d. korzystania z przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem, niezgodnie z Wnioskiem o przyjęcie do GIP,
 - e. z powodu likwidacji lub upadłości Najemcy.
- 16.2 Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu/opłat, w tym odmowa zapłaty czynszu, którego wysokość została zaktualizowana lub podwyższona, stanowić będzie podstawę do rozwiązania stosunku najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca po udzieleniu mu w formie pisemnej dodatkowego miesięcznego terminu, nie dokona zapłaty zaległego czynszu/opłat wraz z ustawowymi odsetkami.
17. W przypadku braku zwrotu przedmiotu najmu w terminie Wynajmujący obciąży Najemcę 400% stawką czynszu i opłatami eksploatacji, płatne w ciągu 14 dni od dnia wystawienia faktury na co Najemca wyraża zgodę.
18. Niniejsza umowa najmu może zostać rozwiązana za zgodą obu stron w każdym czasie.
19. W przypadku nie dokonania w terminie przez Najemcę zwrotu przedmiotu najmu, Najemca niniejszym udziela Wynajmującemu upoważnienia do otwarcia przedmiotu

najmu, opróżnienia z wniesionych przez Najemcę rzeczy na koszt i ryzyko Najemcy. W zakresie objętym niniejszym punktem, Najemca zrzeka się odwołania pełnomocnictwa do wykonania czynności wymienionych w niniejszym punkcie.

20. Najemca zobowiązuje się do podania Wynajmującemu zmiany adresu, na który należy kierować wszelką korespondencję pod rygorem uznania, że korespondencja została właściwie doręczona na adres wskazany w niniejszej umowie.
21. Przy każdorazowej wymianie wkładki Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu kompletu kluczy zapasowych w zamkniętej kopercie. Klucze odpowiednio zabezpieczone przechowywane będą w GIP.
22. W sprawach nie uregulowanych umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, Regulaminu porządkowego GIP.
23. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem pkt. 5.2, pkt. 8, pkt. 20.
24. Najemca nie może dokonać przelewu praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez uprzedniej zgody Wynajmującego.
25. Strony deklarują, że spory między stronami rozstrzygane będą w trybie polubownym, lecz ostatecznie spory będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
26. Załącznikami do niniejszej umowy są:
 - Załącznik nr 1 - Protokół stanu przedmiotu najmu, plan sytuacyjny, wyszczególnienie wyposażenia, dowód wydania przedmiotu najmu
 - Załącznik nr 2 - Koszty czynszu i opłat oraz sposób ich wyliczenia
 - Załącznik nr 3 - Regulamin Porządkowy GIP
27. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla Wynajmującego i Najemcy.

Wynajmujący

Najemca