

**UMOWA NAJMU CZĘŚCI POWIERZCHNI OTWARTEJ - (OPEN - SPACE)**  
**NR ...../GIP-OS**

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

Anetę Zielińską - Pełnomocnika

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

..... reprezentowanym przez:

Panią/ Pana ..... – właściciela firmy

zwanym dalej „Najemcą”

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

5. W ramach umowy Najemca upoważniony jest do korzystania z biurka i krzesła w strefie open space przez ..... godz. miesięcznie. W przypadku przekroczenia limitu ..... godz. odpłatność w danym miesiącu, za każdą przekroczoną godzinę wynosi 3,00 zł. netto.
6. Zapłata czynszu 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 2.
10. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w czystości 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 ..... r. 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 naruszania 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.

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.

W przypadku braku zwrotu przedmiotu najmu w terminie Wynajmujący obciąży Najemcę 400% stawką czynszu płatne w ciągu 14 dni od dnia wystawienia faktury na co Najemca wyraża zgodę.

17. Niniejsza umowa najmu może zostać rozwiązana za zgodą obu stron w każdym czasie.
18. W przypadku nie dokonania w terminie przez Najemcę zwrotu przedmiotu najmu, Najemca niniejszym udziela Wynajmującemu upoważnienia do 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.
19. 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.
20. W sprawach nie uregulowanych umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, Regulaminu porządkowego GIP.
21. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem pkt 8, pkt 19.
22. Najemca nie może dokonać przelewu praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez uprzedniej zgody Wynajmującego.

23. Strony deklarują, że spory między stronami rozstrzygane będą w trybie polubownym, lecz ostatecznie spory będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
24. Załącznikami do niniejszej umowy są:
- Załącznik nr 1 - Protokół stanu przedmiotu najmu, plan sytuacyjny, dowód wydania przedmiotu najmu
- Załącznik nr 2 - Regulamin Porządkowy GIP
25. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla Wynajmującego i Najemcy.

Wynajmujący

Najemca