

**UMOWA Z BENEFICJENTEM
STRZELIŃSKIEGO GMINNEGO INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI**

Nr.....

zawarta w dniu..... w Strzelinie, pomiędzy:

Gminą Strzelin, reprezentowaną przez Centrum Usług Komunalnych i Technicznych z siedzibą w Strzelinie, ul. A. Mickiewicza 8, 57-100 Strzelin, NIP: 9141535802, REGON: 020659321

reprezentowanym przez:

..... – Kierownika

zwanym w dalszej części niniejszej umowy „**Wynajmującym**”

a

....., zamieszkałym, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą, NIP..... REGON.....

zwanym w dalszej części niniejszej umowy „**Beneficjentem**”

a łącznie zwanych „**Stronami**”, a każda z osobna zwana również „**Stroną**”,

o następującej treści:

§ 1. Definicje

Ilekroć w dalszych postanowieniach niniejszej Umowy jest mowa o:

- a) **Beneficjencie** – należy przez to rozumieć Wnioskodawcę, z którym została zawarta umowa na korzystanie z form wsparcia realizowanych w ramach Inkubatora;
- b) **Cenniku** – należy przez to rozumieć zestawienie opłat za korzystanie z form wsparcia, realizowanych w ramach Inkubatora;
- c) **Inkubatorze** – należy przez to rozumieć projekt pn. „Strzeliński Gminny Inkubator Przedsiębiorczości, realizowany ze środków budżetu Gminy Strzelin, prowadzony i realizowany przez Gminę Strzelin - Jednostkę Zarządzającą;
- d) **Jednostce Zarządzającej** – należy przez to rozumieć Gminę Strzelin reprezentowaną w ramach realizacji Inkubatora przez jednostkę organizacyjną Gminy Strzelin, tj. Centrum Usług Komunalnych i Technicznych w Strzelinie;

- e) **Kosztach eksploatacyjnych** – należy przez to rozumieć opłaty za energię, ogrzewanie, wodę (w tym opłata stała za wodomierz główny), ścieki, sprzątanie części wspólnej; są to również koszty dotyczące utrzymania Lokalu w czystości (we własnym zakresie) oraz koszty wywozu odpadów produkcyjnych (we własnym zakresie). W razie konieczności zaopatrzenia Lokalu w urządzenia alarmowe, Beneficjent robi to we własnym zakresie, po uzgodnieniu z Jednostką Zarządzającą.
- f) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal użytkowy/biurowy, powierzchnię lub pomieszczenia użytkowe/biurowe ogłaszane w wykazie wolnych lokali w ramach naboru, które mają być przedmiotem Umowy;
- g) **Przedsiębiorcy** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonującą działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (dz. U. z 2018 r. poz. 646 z późn. zm.);
- h) **Regulaminie** – należy przez to rozumieć Regulamin realizacji projektu pn. „Strzeliński Gminny Inkubator Przedsiębiorczości” wraz z załącznikami;
- i) **Stawce bazowej** – należy przez to rozumieć aktualizowaną corocznie w oparciu o lokalny rynek wartość rynkową najmu Lokalu;
- j) **Stawce preferencyjnej** – należy przez to rozumieć stawkę najmu za 1 m² Lokalu, zaoferowaną Beneficjentowi w ramach Inkubatora;
- k) **Umowie** – należy przez to rozumieć niniejszą Umowę, zawieraną pomiędzy Beneficjentem, a Wynajmującym, na podstawie której Beneficjent korzysta z Lokalu;
- l) **Wniosku** – należy przez to rozumieć komplet dokumentów, stanowiących załącznik nr 1 do Regulaminu, złożonych w celu skorzystania ze wsparcia w ramach Inkubatora.

§ 2. Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oddaje Beneficjentowi w najem Lokal położony w nr o powierzchni użytkowej, a Beneficjent zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówione wierzycielności na zasadach określonych w niniejszej Umowie.
2. Wynajmujący przekazuje protokolarnie Beneficjentowi Lokal, z przeznaczeniem na prowadzenie przez niego działalności gospodarczej w ramach Inkubatora. Strony sporządzą pisemny protokół odbiorczy Lokalu.

§ 3. Obowiązki Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia zawarcia niniejszej Umowy do dnia
2. Po upływie okresu wymienionego w ustępie 1 niniejszego paragrafu może zostać zawarta kolejna Umowa pomiędzy Stronami na warunkach określonych w Regulaminie Inkubatora, z zastrzeżeniem, że Beneficjent nie może prowadzić działalności w ramach Inkubatora przez okres dłuższy niż 3 lata od dnia podpisania pierwszej Umowy.

§ 4. Obowiązki i uprawnienia Beneficjenta w ramach Inkubatora

1. Beneficjent korzystając z form wsparcia w ramach Inkubatora prowadzi działalność gospodarczą jako podmiot całkowicie niezależny od Wynajmującego, na własny rachunek i ryzyko.
2. Beneficjent i jego pracownicy, współpracownicy, podwykonawcy, zleceniobiorcy, wykonawcy [dalej zwani „pracownikami”] są zobowiązani do przestrzegania Regulaminu i niniejszej Umowy. Beneficjent

ponosi odpowiedzialność za swoich pracowników, w tym za ich działania i zaniechania jak za działania i zaniechania własne.

3. Beneficjent nie może dewastować i zaśmiecać Lokalu oraz powierzchni wspólnych, jak również nie może prowadzić działań zagrażających życiu ludzi i środowisku naturalnemu pod rygorem natychmiastowego rozwiązania Umowy.
4. Beneficjent ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie podczas prowadzonej działalności przepisów prawa, w szczególności w zakresie przepisów p. poż, BHP, ochrony środowiska i sanitarnych.
5. Szkody i zauważone usterki w Lokalu należy niezwłocznie zgłaszać Wynajmującemu. Szkody powstałe w wyniku niewłaściwej eksploatacji Lokalu przez Beneficjenta będą naprawiane na jego koszt. Beneficjent jest zobowiązany do wykonywania pełnego zakresu prac związanych ze sprzątnięciem wynajmowanego Lokalu.
6. Beneficjent ma obowiązek terminowego wnoszenia wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy, wskazanych w jej treści.
7. Beneficjent ma prawo posługiwać się adresem Lokalu.
8. Beneficjent ma prawo do oznakowania drzwi wejściowych Lokalu nazwą firmy i logo, ale wyłącznie w sposób umożliwiający bezszkodowe usunięcie takiego oznakowania.
9. Dopuszcza się umieszczanie reklam firmy Beneficjenta w Lokalu lub innym miejscu uzgodnionym przez Strony, po uprzednim pisemnym uzgodnieniu ich usytuowania oraz ich formy i treści z Wynajmującym.
10. Beneficjent może dokonywać drobnych prac adaptacyjnych w Lokalu, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty i ryzyko takich prac ponosi Beneficjent.
11. Po opuszczeniu Lokalu przez Beneficjenta, nakłady na prace adaptacyjne nie podlegają zwrotowi.
12. Beneficjent ma obowiązek informowania Wynajmującego o wszelkich zmianach mogących mieć wpływ na udzielanie mu pomocy publicznej, takich jak zmiana rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej, pogorszenie sytuacji firmy, uzyskanie pomocy publicznej z innych źródeł oraz składania stosownych oświadczeń w tym zakresie na wezwanie Wynajmującego.
13. Beneficjent jest zobowiązany do przestrzegania regulaminów, uchwał i innych przepisów obowiązujących w budynku, w którym znajduje się Lokal, jak również jest zobowiązany do dbania o porządek w częściach wspólnych budynku.
14. Beneficjent nie jest uprawniony do oddania Lokalu lub jego części podmiotowi trzeciemu do używania, w podnajem lub dzierżawę lub na podstawie jakiegokolwiek innej umowy pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym.

§ 5. Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego

1. Wynajmujący ma obowiązek informowania Beneficjenta o zmianach w Regulaminie, mających wpływ na warunki jego korzystania z Lokalu.
2. Wynajmujący ma obowiązek zapewnić Beneficjentowi warunki korzystania z Lokalu zgodnie z Umową oraz Regulaminem.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli Lokalu przy współudziale przedstawiciela Beneficjenta, w szczególności w zakresie sposobu jego użytkowania i zgodności korzystania z niego z warunkami Umowy.

§ 6. Opłaty za korzystanie z form wsparcia realizowanych w ramach Inkubatora

1. Beneficjent zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu najmu, zgodnie ze stawkami preferencyjnymi, za najem Lokalu, określonymi w Cenniku za 1m², co oznacza, że czynsz najmu za Lokal na dzień zawarcia Umowy wynosi..... zł brutto miesięcznie. Koszty eksploatacyjne wynoszązł brutto miesięcznie. Łączny koszt wynajmu Lokalu wynosi..... zł brutto miesięcznie.
2. Beneficjent może:
 - a) nieodpłatnie korzystać z sali spotkań, udostępnianej przez Wynajmującego oraz ze znajdującego się w niej sprzętu;
 - b) nieodpłatnie korzystać z zaplecza socjalnego, udostępnianego przez Wynajmującego oraz ze znajdującego się w nim sprzętu;
 - c) nieodpłatnie korzystać z Internetu w Lokalu;
 - d) bezpłatnie promować swoją działalność na stronie internetowej www.strzelin.pl w zakładce „Strzeliński Gminny Inkubator Przedsiębiorczości” poprzez przekazanie Wynajmującemu krótkiej informacji o prowadzonej działalności wraz z logo Przedsiębiorcy, którą Wynajmujący zamieści na stronie internetowej;
 - e) korzystać z nieodpłatnie organizowanych przez Wynajmującego szkoleń;
 - f) nieodpłatnie korzystać ze wsparcia i działalności edukacyjnej prowadzonej przez Wynajmującego;
 - g) nieodpłatnie korzystać z informacji o dostępnych szkoleniach;
 - h) nieodpłatnie otrzymać informacje o podmiotach trzecich, z pomocy których Beneficjent może skorzystać we własnym zakresie w ramach obsługi prawnej lub księgowej;
 - i) nieodpłatnie posługiwać się adresem wynajmowanego Lokalu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
3. Oprócz najmu Lokalu, Beneficjent może skorzystać, na podstawie odrębnego zlecenia, z odpłatnych form wsparcia, realizowanych w ramach Inkubatora, tj.:
 - a) odbierania korespondencji oraz informowania o wpływającej korespondencji;
 - b) skanowania korespondencji oraz przesyłania jej pod wskazany adres e-mail;
 - c) przesyłania korespondencji pocztą pod wskazany adres;
 - d) wysyłania i odbierania pism za pomocą faksu A4;
 - e) wykonywania wydruków A3, A4 – tusz czarny i kolorowy;
 - f) wykonywania ksero A3, A4 – tusz czarny i kolorowy;
 - g) komputerowego przepisywania pism A4.
4. Wynagrodzenie za usługi, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu będzie rozliczane miesięcznie na podstawie sumy otrzymanych e-mailowo lub pisemnie zleceń za miesiąc poprzedni z zastosowaniem stawki określonej w Cenniku. Wynajmujący wystawi fakturę 1-go dnia roboczego każdego miesiąca kalendarzowego za miesiąc poprzedni. Beneficjent jest zobowiązany do zapłaty należności wynikającej z faktury w terminie do 10-go dnia miesiąca, na rachunek bankowy wskazany w treści faktury.
5. Do kwoty czynszu miesięcznego, jak również wynagrodzenia za usługi, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu doliczony zostanie podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
6. Czynsz najmu nie obejmuje Kosztów eksploatacyjnych.
7. Informacja o zryczałtowanych lub jednostkowych cenach dotyczących dostawy mediów do lokali Inkubatora będzie podawana na stronie internetowej www.strzelin.pl w zakładce „Strzeliński Gminny

Inkubator Przedsiębiorczości”. Rozliczenie tych opłat nastąpi na tych samych zasadach co rozliczenie czynszu za najem Lokalu, tj. płatne za miesiąc z góry, do 10-go dnia każdego miesiąca. Wynajmujący wystawi fakturę 1-go dnia roboczego każdego miesiąca.

8. Stawki określone w Cenniku będą podlegać waloryzacji raz w roku. Zmiana stawek nie wymaga zmiany niniejszej Umowy i jest skuteczna wobec Beneficjenta z chwilą zawiadomienia Beneficjenta o zmianie. Nowa stawka określona w Cenniku ma zastosowanie od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Beneficjent został zawiadomiony o zmianie.
9. Informacja o aktualnej wysokości stawki preferencyjnej będzie zamieszczana na stronie internetowej www.strzelin.pl w zakładce „Strzeliński Gminny Inkubator Przedsiębiorczości” - Cennik.
10. Naliczanie Czynszu i Kosztów eksploatacyjnych rozpocznie się od dnia podpisania protokołu odbioru Lokalu. W przypadku odebrania Lokalu w trakcie miesiąca kalendarzowego należności zostaną proporcjonalnie pomniejszone za ten miesiąc do liczby dni, w których Beneficjent korzystał z Lokalu. Powyższe zasady mają odpowiednie zastosowanie przy oddaniu Lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy w trakcie miesiąca kalendarzowego.
11. Czynsz za najem Lokalu płatny będzie za miesiąc, z góry, do 10-go dnia każdego miesiąca. Wynajmujący wystawi fakturę 1-go dnia roboczego każdego miesiąca.
12. Czynsz należy wpłacić na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT.
13. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek Wynajmującego.

§ 7. Pomoc publiczna

1. Preferencyjne warunki najmu Lokalu i korzystania z form wsparcia realizowanych w ramach Inkubatora na preferencyjnych warunkach stanowi pomoc publiczną de minimis dla Beneficjenta na zasadach zgodnych z obowiązującymi przepisami powszechnie obowiązującego prawa w tym zakresie.
2. Wynajmujący będzie wydawał Beneficjentowi zaświadczenia o udzielonej pomocy publicznej de minimis.
3. Pomoc publiczną de minimis stanowi różnica pomiędzy Stawką bazową, a Stawką preferencyjną zastosowaną w Cenniku.
4. Zaświadczenie o udzielonej Beneficjentowi pomocy de minimis ze wskazaniem wysokości, w jakiej jej udzielono, stosownie do zakresu korzystania przez Beneficjenta z form wsparcia realizowanych w ramach Inkubatora na preferencyjnych warunkach, będzie wydawane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

§ 8. Rozwiązanie Umowy i jej wygaśnięcie

1. W okresie obowiązywania Umowa może zostać rozwiązana:
 - a) przez Wynajmującego z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, w sytuacji, gdy zaistnieją okoliczności, których nie można było przewidzieć przed zawarciem Umowy, a które uniemożliwiają dalsze wsparcie Beneficjenta w ramach Inkubatora;
 - b) przez Beneficjenta, z zastosowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) stwierdzenia naruszenia warunków Umowy;
 - b) nie podjęcia przez Beneficjenta działalności w ramach Inkubatora przez okres dłuższy niż 2 miesiące od daty podpisania Umowy;
 - c) rażącego naruszenia postanowień Regulaminu;

- d) stwierdzenia podania nieprawdziwych danych we Wniosku lub w Umowie;
 - e) zawieszenia przez Beneficjenta prowadzenia działalności gospodarczej;
 - f) działania na szkodę Inkubatora lub Wynajmującego;
 - g) gdy Beneficjent pozostaje w opóźnieniu z zapłatą czynszu za Lokal za okres powyżej 2 (dwóch) miesięcy i pomimo wezwania wyznaczającego dodatkowy 7-dniowy termin do zapłaty, nie uregulował wymaganych zobowiązań lub innych zobowiązań określonych w niniejszej Umowie przez okres powyżej 2 (dwóch) miesięcy;
 - h) zaistnienia siły wyższej, uniemożliwiającej dalsze wsparcie Beneficjenta w ramach Inkubatora;
 - i) utraty uprawnień do korzystania z form wsparcia realizowanych w ramach Inkubatora;
 - j) podjęcia przez Beneficjenta działań sprzecznych z obowiązującymi przepisami prawa;
 - k) rozwiązania działalności gospodarczej lub ogłoszenia upadłości przez Beneficjenta;
 - l) w przypadku, gdy wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, lub dalsze wykonywanie Umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu.
3. W przypadku wypowiedzenia, wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, Beneficjent jest zobowiązany opuścić wynajmowany Lokal w terminie 14 dni od daty rozwiązania Umowy lub jej wygaśnięcia.
 4. W przypadku nie wykonania obowiązku określonego w ustępie 3 niniejszego paragrafu we wskazanym terminie, Wynajmujący ma prawo uporządkować Lokal na koszt Beneficjenta, zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu.
 5. Umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia i potrzeby składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń Stron w tym zakresie w przypadku utraty przez Beneficjenta uprawnień do korzystania z pomocy de minimis lub jej wygaśnięcia.
 6. Beneficjent nie może przenosić praw wynikających z Umowy na rzecz osób trzecich. Naruszenie tego warunku będzie skutkowało rozwiązaniem Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
 7. Po rozwiązaniu niniejszej Umowy, Strony sporządzą pisemny protokół przekazania Lokalu.
 8. Opuszczając Lokal Beneficjent jest zobowiązany przywrócić go do stanu pierwotnego, z zastrzeżeniem skutków normalnego korzystania i zużycia.
 9. W przypadku, gdy po opuszczeniu Lokalu przez Beneficjenta pozostaną w nim jakiegokolwiek przedmioty do niego należące, Wynajmujący będzie uprawniony do opróżnienia oraz sprzątnięcia powierzchni Lokalu na koszt i ryzyko Beneficjenta, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu go do opróżnienia Lokalu, przesłanym mu na adres korespondencyjny listem poleconym. Rzeczy pozostawione w Lokalu zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 Kodeksu Cywilnego. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do przechowywania takich przedmiotów i nie będzie ponosił jakiegokolwiek ryzyka ich utraty czy uszkodzenia.
 10. W przypadku, gdy Beneficjent nie przywróci Lokalu do stanu pierwotnego, Wynajmujący jest uprawniony do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego na koszt i ryzyko Beneficjenta. Beneficjent zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione w tym zakresie koszty w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.

§ 9. Ubezpieczenie OC

1. Beneficjent jest zobowiązany do zawarcia i utrzymania w mocy przez cały okres trwania niniejszej Umowy, umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, której przedmiot ubezpieczenia powinna stanowić odpowiedzialność cywilna, wynikająca z czynów niedozwolonych, jak i niewykonania bądź nienależytego wykonania niniejszej Umowy. Zakres ubezpieczenia powinien obejmować w szczególności szkody w ruchomościach osób trzecich oraz szkody powstałe wskutek rażącego niedbalstwa Beneficjenta, szkody rzeczowe, osobowe oraz straty finansowe i utracone korzyści, jak również szkody wyrządzone w Lokalu i częściach wspólnych budynku, w którym Lokal się znajduje.
2. Beneficjent oświadcza, że posiada umowę ubezpieczenia OC zgodną z postanowieniami niniejszego paragrafu, potwierdzoną Polisą nr zawartą na okres obowiązywania niniejszej Umowy. Beneficjent zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu ww. polisę w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy pod rygorem jej rozwiązania przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym.
3. Nieutrzymanie ciągłości umowy ubezpieczenia w okresie obowiązywania niniejszej Umowy może skutkować rozwiązaniem Umowy w trybie natychmiastowym przez Wynajmującego.

§ 10. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie informacje dotyczące Beneficjenta, przekazane w związku z jego działalnością w ramach Inkubatora i nie podane przez niego do publicznej wiadomości, stanowią tajemnicę.
2. Wszelkie powiadomienia związane z realizacją Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że w treści niniejszej Umowy postanowiono inaczej. Doręczenia będą dokonywane za pomocą poczty, kuriera lub doręczenia bezpośredniego za pokwitowaniem odbioru. Doręczenia będą następowały na adres wskazany w komparycji niniejszej Umowy.
3. Każda ze Stron zobowiązana jest do poinformowania drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń, pod rygorem uznania korespondencji kierowanej pod ostatnio podany adres za skutecznie doręczoną z dniem drugiego awiza lub drugiego próby doręczenia bezpośredniego.
4. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Regulaminu.
6. Integralną częścią niniejszej Umowy jest Regulamin oraz Cennik. Pierwszeństwo w interpretacji mają postanowienia niniejszej Umowy, a w zakresie nieuregulowanym w jej treści postanowienia Regulaminu i Cennika.
7. Sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporów powstałych na tle realizacji niniejszej Umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
8. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
Wynajmujący

.....
Beneficjent