UMOWA

NAJMU LOKALU

zawarta w ..... pomiędzy:
(miejsce, data)

1. Wynajmujący:

Gmina Szczuczyn
ul. Plac Tysiąclecia 23
19-230 Szczuczyn
NIP: 7191556722

a

2. Najemca:

……

……

……

……

łącznie zwani „Stronami".

Strony mając na uwadze, iż zamiarem Najemcy jest wynajęcie lokalu służącego prowadzeniu pod jego adresem działalności gospodarczej będącej przedmiotem jego przedsiębiorstwa, a Wynajmujący ma możliwość i chce udostępnić lokal i adres Najemcy na podstawie Umowy Najmu, zawierają niniejszą Umowę na poniższych warunkach.

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy, a Najemca przyjmuje do używania **lokal biurowy/ usługowy/ produkcyjny*** (o innym przeznaczeniu niż na cele mieszkalne**) nr** ..... znajdujący się w Lokalnym Inkubatorze Przedsiębiorczości w Szczuczynie o łącznej powierzchni .....m² (słownie:.....), dalej zwany „Przedmiotem najmu".

2. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Przedmiotu najmu i ma on status lokalu użytkowego.

3. Wynajmujący oświadcza również, że ma prawo swobodnego dysponowania Przedmiotem najmu oraz, iż Przedmiot najmu nie jest obciążony prawami na rzecz osób trzecich, które będą utrudniały używanie Przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem określonym Umową.

4. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim Przedmiot najmu był oddany Najemcy w najem, stanowi protokół zdawczo-odbiorczy zawierający m.in. dokładny opis i stan przedmiotu najmu w tym; rozmieszczenie i metraż pomieszczeń, opis części składowych, przynależności, infrastruktury, wyposażenia. Protokół stanowi załącznik 1 do Umowy .

§ 2

Czas trwania najmu

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje w okresie **od** ..... **do** ..... .

2. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Przedmiot najmu do używania wraz z jego przynależnościami **dnia** ..... w stanie zgodnym z ofertą i opisem w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy.

§ 3

Zasady udzielania pomocy publicznej w ramach Lokalnego Inkubatora Przedsiębiorczości w Szczuczynie

1. Lokatorom Inkubatora Przedsiębiorczości przysługuje prawo do preferencyjnych stawek czynszu przy wynajmie pomieszczeń oraz korzystania z usług doradczych i szkoleniowych w ramach pomocy de minimis.

2. Podmiotem udzielającym pomocy de minimis jest Gmina Szczuczyn.

3. Wynajmowanie pomieszczeń w Inkubatorze Przedsiębiorczości według preferencyjnych stawek czynszu odbywa się na warunkach określonych w Rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie zastosowania art. 107 i 108

4. Dniem udzielenia pomocy de minimis jest dzień, w którym podmiot ubiegający się o pomoc de minimis zawarł umowę najmu pomieszczeń w Inkubatorze Przedsiębiorczości.

5. Wartość pomocy de minimis obliczona jest jako różnica pomiędzy wartością rynkową stawki czynszu najmu, opracowaną przez Zarządzającego, a stawką faktycznie opłaconą przez przedsiębiorcę w danym miesiącu.

6. Podmiotowi otrzymującemu pomoc de minimis wydawane jest zaświadczenie stwierdzające, że udzielona pomoc publiczna jest pomocą de minimis. Treść, termin, sposób wydawania oraz wzór zaświadczenia stwierdzającego, że udzielona pomoc publiczna jest pomocą de minimis określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 marca 2007 r. w sprawie zaświadczeń o pomocy de minimis i pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie (Dz. U. Nr 53, poz. 354 z późn. zm.).

7. Lokator zobowiązany jest każdorazowo informować LIP o pomocy de minimis uzyskanej z innych źródeł przedstawiając stosowne zaświadczenie.

8. 12. Pomoc de minimis obliczana jest dla całego okresu najmu. Czas trwania umowy najmu, uwzględniającej preferencyjne stawki czynszu, jest nie dłuży niż 5 lat i zależy od wartości dotychczas otrzymanej przez podmiot pomocy de minimis. W przypadku, gdyby w wyniku korzystania z usług LIP miałoby dojść do przekroczenia dopuszczalnego poziomu pomocy de minimis dla tego przedsiębiorcy, dalsze świadczenie usług w ramach LIP dopuszcza się wyłącznie w oparciu o stawki rynkowe.

§ 4

Warunki płatności

1. Najemca jest zobowiązany do płatności czynszu najmu zgodnie z zarządzeniem burmistrza na dany rok kalendarzowy. W chwili podpisania umowy opłata czynszu najmu za całość wynajmowanego pomieszczenia wynosi **netto** .....zł (słownie:.....złotych netto) z tym zastrzeżeniem, że:

   - **w pierwszym roku** obowiązywania Umowy, czyli **od** ..... **do** ....., Najemca jest zobowiązany do płatności stawki czynszu pomniejszonej o **90%**, **czyli** .....zł

   - **w drugim roku** obowiązywania Umowy, czyli **od** ..... **do** ....., Najemca jest zobowiązany do płatności stawki czynszu pomniejszonej o **80%**,

   - **w trzecim roku** obowiązywania Umowy, czyli **od** ..... **do** ....., Najemca jest zobowiązany do płatności stawki czynszu pomniejszonej o **70%**,

   - **w czwartym roku i kolejnych** obowiązywania Umowy, czyli **od** ..... **do** ....., Najemca jest zobowiązany do płatności stawki czynszu pomniejszonej o **50%**,

2. Czynszem w rozumieniu Umowy określonym w §5 pkt. 1 jest wynagrodzenie za oddanie Przedmiotu najmu w najem. Czynszem nie są należności z tytułu opłat eksploatacyjnych określonych w §5 pkt. 4.

3. Stawki czynszu najmu zgodnie z Regulaminem, mogą być zmieniane zarządzeniem Burmistrza raz w roku i będą potwierdzane aneksem do powyższej umowy, najpóźniej miesiąc przed ich wejściem w życie.

4. Najemca jest zobowiązany do płatności opłat eksploatacyjnych zgodnie z zarządzeniem burmistrza na dany rok kalendarzowy. W chwili podpisania umowy stanowią **netto** .....zł (słownie:.....złotych netto)

5. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne są płatne przelewem na **rachunek bankowy**: **64 8768 0003 0000 0202 2000 0010** w terminie 10 dni od dnia wystawienia faktury VAT (stawka VAT wg. obowiązujących przepisów).

6. Wynajmujący wystawia i doręcza Najemcy fakturę VAT na czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne 1. dnia miesiąca z naliczeniem podatku VAT. W przypadku gdy 1. dzień miesiąca jest dniem wolnym od pracy, faktura zostanie wystawiona i doręczona w najbliższym kolejnym dniu pracującym.

7. Stawki opłat eksploatacyjnych, zgodnie z Regulaminem, mogą być zmieniane maksymalnie raz na kwartał, zarządzeniem Burmistrza i będą potwierdzane aneksem do powyższej umowy, najpóźniej miesiąc przed ich wejściem w życie.

8. Najemcy powierzchni produkcyjnych, ze względu na brak możliwości oszacowania typu i zapotrzebowani produkcji, są zobowiązani do zawarcia indywidualnych umów na dostarczanie energii cieplnej i elektrycznej oraz odbiór śmieci.

§ 5

Wypowiedzenie

1. Opuszczenie LIP i zakończenie korzystania z pomocy następuje w przypadkach:
   1) wypowiedzenia umowy,
   2) wygaśnięcia umowy,
   3) rozwiązania umowy.

2. Każda ze Stron jest uprawniona do wypowiedzenia niniejszej Umowy bez podania przyczyn z zachowaniem **dwóch miesięcy** wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.

3. Najemca jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem jednego miesiąca w przypadku zakończenia działalności gospodarczej, bądź braku akceptacji nowych stawek czynszu lub opłat eksploatacyjnych wprowadzanych zarządzeniem Burmistrza.

4. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
   a) rażącego naruszania postanowień umowy lub obowiązków Najemcy; pomimo pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń z wyznaczeniem terminu.
   b) dopuszczenia się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności; wypowiedzenie w tym przypadku następuje po pisemnym powiadomieniu Najemcy o zamiarze wypowiedzenia i bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu do dokonania zapłaty;

5. Najemca jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia Umowy w następujących przypadkach:
   a) Rażącego naruszenia postanowień Umowy lub obowiązków Wynajmującego pomimo pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń z wyznaczeniem terminu i jego bezskutecznym upływie.
   b) Utraty przydatności Przedmiotu najmu do używania w celu określonym Umową bez winy Najemcy na okres dłuższy niż 30 dni lub trwale, przy czym za okres ten nie będą naliczane opłaty eksploatacyjne oraz czynsz najmu.

6. Opuszczenie Inkubatora przez przedsiębiorstwo, zarówno wskutek wypowiedzenia przez nie umowy, jak również wypowiedzenia umowy przez Zarządzającego, nie zwalnia przedsiębiorstwa od obowiązku całkowitego wywiązania się z należności płatniczych wobec Inkubatora i rozliczenia się z przejętych pomieszczeń wraz z wyposażeniem.

7. Zwrot pomieszczenia następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 6

Oświadczenia Stron

1. Najemca oświadcza, że na dzień zawarcia Umowy zapoznał się z treścią Regulaminu i ją akceptuje.

2. **Strony/ Pełnomocnicy Stron*** niniejszym oświadczają, iż są należycie umocowane/i do reprezentacji i składania oświadczeń woli w imieniu podmiotów, które reprezentują, na dowód czego okazują sobie wzajemnie **pełnomocnictwa/ odpisy KRS/ umowę spółki cywilnej*.**

3. Strony niniejszym oświadczają, iż podane przez nie adresy stanowią jednocześnie adresy do doręczeń. W przypadku zmiany adresu do doręczeń Strona, której zmiana dotyczy, zobowiązana jest bezzwłocznie powiadomić o powyższym drugą Stronę w formie pisemnej.

4. Strony zastrzegają dla wzajemnych oświadczeń Stron wyłącznie formę pisemną z doręczeniem listem poleconym lub bezpośrednio do rąk uprawnionego do reprezentacji biernej za Stronę.

*** Niepotrzebne skreślić**

5. Przy wykonywaniu Umowy Strony będą reprezentować:

Wynajmującego _____

tel. _____ mail _____

Najemcę _____

tel. _____ mail _____

§ 7

Postanowienia końcowe

1. Niniejsza umowa podlega prawu Rzeczpospolitej Polskiej i będzie interpretowana zgodnie z przepisami tego prawa. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Strony zobowiązują się dołożyć należytych starań w celu ugodowego lub przez mediację rozwiązania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy.

3. Prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy wiążą następców prawnych Stron i nie mogą być przeniesione na osoby trzecie bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.

4. Niniejsza umowa została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

_____ _____

Wynajmujący Najemca

Załącznik nr 1 do Umowy

……

(miejsce i data)

Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego

będącego przedmiotem najmu

sporządzony w dniu…….. pomiędzy:

Gminą Szczuczyn
ul. Plac Tysiąclecia 23
19-230 Szczuczyn

zwanym dalej **Wynajmującym**, a:

……

……

……

……

zwanym dalej **Najemcą**.

1. W dniu ……. Wynajmujący przekazał Najemcy, zgodnie z umową najmu zawartą w dniu ……., **lokal biurowy/ usługowy/ produkcyjny* nr** …… o łącznej powierzchni……..m² (słownie:……..), składający się z :
   a) ……..,
   b) ……,

   znajdujący się w Lokalnym Inkubatorze Przedsiębiorczości w Szczuczynie w budynku przy ul. …… .
1. Najemca oznajmia, iż stan techniczny lokalu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

2. Najemca kwituje odbiór:
   - komplet kluczy od drzwi wejściowych do budynku,
   - komplet kluczy do lokalu,
   - ……..,

3. Opis lokalu:

……
……

4. Opis wyposażenia:

……
……

5. Zwrot przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym nastąpi najpóźniej w dniu rozwiązania umowy najmu, po dokonaniu między stronami ewentualnych rozliczeń finansowych z tytułu umowy.

6. Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

7. Strony potwierdzają zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

_____ _____

Wynajmujący Najemca

……

(miejsce i data)

Potwierdzenie zwrotu

1. W dniu ……. Najemca zwrócił Wynajmującemu, zgodnie z umową najmu zawartą w dniu ……., **lokal biurowy/ usługowy/ produkcyjny* nr** …….
2. Wynajmujący potwierdza zwrot oraz iż stan techniczny lokalu umowy jest mu znany i:
   a) nie wnosi do niego zastrzeżeń lub,
   b) wnosi następujące zastrzeżenia:
   ……
   ……
   ……
   ……
   ……
   ……
   ……
   ……
   ……
   ……

_____ _____

Wynajmujący Najemca