

UMOWA DZIERŻAWY nr
w ramach inkubacji w Inkubatorze przedsiębiorczości PNT

zawarta w dniu roku w Ełku pomiędzy:

Gminą Miastem Ełk – Sprzedawcą z siedzibą w Ełku, ul. Piłsudskiego 4, 19-300 Ełk, NIP: 8481825438, REGON: 790671076, **Parkiem Naukowo-Technologicznym w Ełku – Wystawcą** z siedzibą w Ełku, ul. Podmiejska 5, 19-300 Ełk, NIP: 8481860713, REGON: 281466812,

reprezentowanym przez:

Dyrektora Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku – zwaną w dalszej części umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**

a

..... z siedzibą w przy ul....., kod pocztowy.....,
KRS, NIP, REGON

adres do korespondencji:

reprezentowaną przez

zwanym w dalszej części umowy **DZIERŻAWCĄ**
o następującej treści:

I. PRZEDMIOT UMOWY

§1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę powierzchnię **biurową/produkcyjno-usługową/laboratoryjną** w pomieszczeniu nr o powierzchni użytkowej:m², na **piętrze/parterze** budynku **Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku, przy ul. Podmiejskiej 5.**
2. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę do prowadzenia działalności gospodarczej w ramach inkubacji w Inkubatorze przedsiębiorczości PNT zgodnej z założeniami i celem Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku bez naruszania przepisów o ochronie środowiska - zgodnie z deklaracją zawartą **w formularzu aplikacyjnym** i w tym zakresie Dzierżawca poddaje się monitoringowi i kontroli ze strony Wydzierżawiającego.
3. W ramach inkubacji w Inkubatorze Przedsiębiorczości PNT zapewni Dzierżawcy dostęp do następujących usług:
 - a) recepcyjno-biurowych m.in:
 - dostęp do komputera i sieci Internet;
 - dostęp do kserokopiarki;
 - b) doradztwo z zakresu m.in:
 - procedur urzędowych zakładania i funkcjonowania firmy;
 - tworzenia biznesplanu;
 - księgowości i podatków;
 - porad prawnych;
 - pozyskania finansowania na działalność gospodarczą;
 - marketingu i skutecznej promocji;
 - badania konkurencji;
 - autopromocji i prezentacji inwestorskiej;
 - c) mentoring,
 - d) uczestnictwo w szkoleniach ogólnych i specjalistycznych,
 - e) zindywidualizowane usługi proinnowacyjne z zakresu m.in.

- projektowania indywidualnej ścieżki rozwoju (spotkania z ekspertami branżowymi);
- targów, wystaw, spotkań brokerskich;
- ochrony własności intelektualnej i przemysłowej;
- opieki dot. pozyskiwania finansowania zewnętrznego na innowacyjne przedsięwzięcia.

§2

Przedmiot dzierżawy i jego stan techniczny jest Dzierżawcy znany. Dzierżawca oświadcza że przedmiot umowy został mu wydany.

II. TERMIN OBOWIĄZYWANIA UMOWY

§3

Umowa dzierżawy obowiązuje na czas określony od dniado dnia

III. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy określonego w §1 umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób niezakłócający działalności innych dzierżawców czy najemców sąsiednich lokali.
2. Dzierżawca w celu realizacji przez PNT usług recepcyjnych związanych z obsługą korespondencji jest zobowiązany do złożenia oświadczenia o upoważnieniu do korespondencji przez pracownika PNT.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z eksploatacją dzierżawionego przedmiotu umowy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych, w szczególności:
 - a) Przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych.
 - b) Zapewnienia osobom przebywającym w dzierżawionych powierzchniach możliwości ewakuacji.
 - c) Przeszkolenia pracowników w zakresie przepisów przeciwpożarowych.
 - d) Ustalenia zasad postępowania na wypadek powstania pożaru lub innego miejscowego zagrożenia.
 - e) Utrzymania przedmiotu umowy w stanie odpowiadającym wymaganiom technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz wymaganiom przepisów prawa budowlanego.
5. Dzierżawca zobowiązany jest ponadto do:
 - a) W uzgodnieniu z Wydierżawiającym dokonywania na własny koszt bieżących napraw przedmiotu dzierżawy, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, w tym zabezpieczenie serwisu i naprawy urządzeń stanowiących wyposażenie ww. przedmiotu.
 - b) Niezwłocznego bieżącego zgłaszania Wydierżawiającemu wszelkich usterek, których usunięcie nie obciąża Dzierżawcy.
 - c) Zawarcia umowy posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę nie mniejszą niż 50 000 zł w przypadku dzierżawy powierzchni produkcyjnej lub laboratoryjnej i nie mniejszą niż 10 000 zł w przypadku dzierżawy powierzchni biurowej, a także posiadania aktualnej umowy ubezpieczenia w całym okresie obowiązywania umowy dzierżawy. Kopię polisy ubezpieczenia Dzierżawca doręczy Wydierżawiającemu potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy oraz najpóźniej w dniu zakończenia okresu obowiązywania polisy na dalsze okresy ubezpieczenia potwierdzające ciągłość ubezpieczenia.
6. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydierżawiającym, z zastrzeżeniem, że nakłady są czynione na ryzyko i koszt Dzierżawcy bez prawa zwrotu.

Dzierżawca ujmie ten wydatek w swoich księgach rachunkowych czy podatkowych jako nakład na obcy środek trwały.

7. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
8. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego.
9. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Dzierżawcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.
10. Dzierżawca nie może zaśmiecać, dewastować pomieszczeń ani terenów w obrębie PNT w Ełku ani prowadzić prac lub produkcji zagrażających życiu ludzi i środowisku naturalnemu pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy oraz naprawienia wyrządzonej z tego tytułu szkody na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego.
11. **W przypadku gdy dzierżawca jako siedzibę swojej działalności wskazał w ewidencji działalności gospodarczej lub w KRS adres przedmiotu dzierżawy, wówczas dzierżawca zobowiązuje się nie później jak w terminie 14 dni od zakończenia umowy dzierżawy się wykreślić z ewidencji działalności gospodarczej/ lub KRS siedzibę działalności wskazaną wg przedmiotu umowy dzierżawy i dostarczyć w tym terminie potwierdzenie wykreślenia pod rygorem kary umownej określonej w niniejszej umowie.**
12. Dzierżawca zobowiązuje się wydać opróżniony ze swoich rzeczy przedmiot dzierżawy nie później jak w dniu zakończenia umowy dzierżawy, a w przypadku nie wykonania tego zobowiązania zapłaci karę umowną określona w niniejszej umowie.
13. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania Regulaminu Wewnętrzznego Funkcjonowania Parku Naukowo-Technologicznego w Ełku ogłoszonego na stronie internetowej PNT www.technopark.elk.pl.

IV. UPRAWNIENIA WYDIERŻAWIAJĄCEGO

§5

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do dokonywania kontroli prawidłowego wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, o którym mowa w §1 ust. 2 bez uprzedzenia, które odnotowywane będą w prowadzonej przez Dzierżawcę rejestrze kontroli.
2. Kontroli takiej dokona powołana przez Dyrektora PNT w tym celu komisja.

V. CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać miesięczny czynsz jak poniżej za każdy metr dzierżawionej powierzchni **biurowej/produkcyjno-usługowej/laboratoryjnej w okresie od** do – **zł netto/m²** plus obowiązujący podatek VAT,
- zastrzegając, że stawki czynszu będą ulegać zmianie zgodnie z obowiązującym, bieżącym cennikiem i będą obowiązujące od dnia wprowadzenia zmian cennika i nie wymagają zmiany umowy w formie aneksu. Do czynszu zostanie doliczony podatek od towarów i usług zgodnie ze stawką obowiązującą w dniu wystawienia faktury VAT. O zmianie stawek czynszu Wydierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę.
2. Stawka czynszu obejmuje: dzierżawę przedmiotu umowy, usługi recepcyjne, dostęp do miejsca parkingowego.
3. Dzierżawca dodatkowo jest zobowiązany uiszczać miesięcznie zryczałtowaną opłatę eksploatacyjną jak poniżej za każdy metr dzierżawionej powierzchni **w okresie od** do **roku** – **netto/m²** plus obowiązujący podatek VAT,
- zastrzegając że stawka eksploatacyjna będzie ulegać zmianie zgodnie z obowiązującym, bieżącym cennikiem i będzie obowiązująca od dnia wprowadzenia zmian cennika i nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu. Do opłaty eksploatacyjnej zostanie doliczony podatek od

- towarów i usług zgodnie ze stawką obowiązującą w dniu wystawienia faktury VAT. O zmianie stawek Wyzierzawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę.
4. Opłata eksploatacyjna pokrywa w szczególności koszty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy:
 - a) dostawę energii elektrycznej oraz wody i odprowadzania ścieków w częściach wspólnych przedmiotu dzierżawy,
 - b) pracę urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacji mechanicznej,
 - c) utrzymanie w należytym porządku terenów wokół budynków w tym utrzymaniem terenów zielonych i parkingów oraz odśnieżania pokryć dachowych,
 - d) sprzątania ciągów komunikacyjnych,
 - e) dostęp do Internetu,
 - f) obsługę administracyjną,
 - g) z wyłączeniem energii elektrycznej oraz wody i ścieków wykorzystywanych przez dzierżawcę dla wydierzawionej powierzchni produkcyjnej lub laboratoryjnej, za którą to energię, wodę i ścieki wyłącznie przez niego wykorzystaną wg wskazań podlicznika będzie ponosił dodatkową opłatę, a w przypadku braku prawidłowego działania podlicznika opłata za dany miesiąc będzie naliczana wg średniej z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających dany miesiąc.
 5. Czynsz w dzierżawy powierzchni biurowej oraz opłata eksploatacyjna za dany miesiąc, płatne są z góry 20-ego dnia za dany miesiąc wg obciążenia z nr rachunku: **PKO BP 17 1020 3541 0000 5102 0328 0948**.
 6. Za datę zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków na konto Wyzierzawiającego.
 7. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie zobowiązań wynikających z umowy naliczane będą odsetki ustawowe zgodnie z art. 7 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.
 8. Wyzierzawiający będzie obciążony kosztami każdego nieuzasadnionego przyjazdu firmy ochroniarskiej spowodowanego z winy Wyzierzawiającego.
 9. Odnośnie linii telefonicznej Dzierżawca zawrze odrębną umowę we własnym zakresie z operatorem sieci i koszty używania telefonu będzie ponosił we własnym zakresie.
 10. **Niezależnie od obowiązku uiszczania czynszu na dzierżawcy ciąży obowiązek uiszczania podatku w rozumieniu ustawy o podatku i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zm.) oraz zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Elk.**

VI. MONITOROWANIE DZIERŻAWCY

§ 7

1. **Monitorowanie funkcjonowania w ramach Inkubatora Przedsiębiorczości PNT odbywa się na podstawie składanego przez Lokatora przed zakończeniem obowiązywania umowy dzierżawy Raportu z działalności w PNT według wzoru ogłoszonego na stronie internetowej PNT www.technopark.elk.pl, a także na podstawie prowadzanego przez PNT co kwartał monitoringu stanu zatrudnienia.**
2. Powyższe oświadczenia będą wykorzystywane w celu sprawozdawczości oraz realizacji założeń i wskaźników Parku Naukowo-Technologicznego w Elku.

§ 8

1. Dzierżawca otrzymuje po jednym egzemplarzu kluczy do zajmowanych pomieszczeń.
2. Dzierżawca otrzymuje do dyspozycji „klucze elektroniczne” umożliwiające rejestrowany dostęp do budynku. Zabrania się udostępniania „kluczy elektronicznych” oraz zwykłych kluczy osobom nieupoważnionym. „Klucze elektroniczne” zostały przekazane na podstawie odrębnych protokołów przekazania.
3. Duplikaty wszystkich kluczy pozostają w dyspozycji Parku Naukowo-Technologicznego w Elku przeznaczonej do tego celu zamkniętej szafce. Korzystanie z tych kluczy będzie możliwe tylko w uzasadnionych sytuacjach (pożar, awaria itp.), bądź też po wcześniejszym uzgodnieniu z Dzierżawcą.

VII. KARY UMOWNE

§ 9

Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić wydzierżawiającemu kary umowne jak poniżej;

- a) w przypadku naruszenia § 4 pkt. 11 umowy – w wysokości po 50 zł za każdy rozpoczęty dzień nie wykonania zobowiązania
- b) w przypadku naruszenia § 4 pkt. 12 umowy – w wysokości po 50 zł za każdy rozpoczęty dzień nie wykonania zobowiązania.

VIII. ZAKOŃCZENIE UMOWY

§10

1. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia z winy Dzierżawcy, w przypadku gdy Dzierżawca:
 - a) zalega z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, bez dodatkowego wezwania do zapłaty,
 - b) korzysta z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, w szczególności sprzecznie z §1 ust. 2 niniejszej umowy,
 - c) zmieni przeznaczenie przedmiotu dzierżawy lub jego części bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
 - d) nie dokonuje bieżących napraw przedmiotu dzierżawy celem jego zachowania w stanie niepogorszonym lub dokonuje napraw bez porozumienia z Wydzierżawiającym,
 - e) nie wywiązuje się z obowiązków w zakresie higieniczno-sanitarnego utrzymania lokalu lub przepisów przeciwpożarowych,
 - f) utrudnia dostęp do przebiegających przez lokal instalacji wspólnych budynku,
 - g) utraci status przedsiębiorcy,
 - h) naruszy obowiązki wymienione w §4.
 - i) naruszy przepisy porządkowe Regulaminu Wewnętrznego Funkcjonowania Parku Naukowo-Technologicznego w Elku udostępnionego na stronie internetowej PNT www.technopark.elk.pl.
2. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia bez podania przyczyn.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu opłatę miesięczną za bezumowne korzystanie z przedmiotu określonego umową w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawy oraz opłat eksploatacyjnych, obowiązujących w ostatnim miesiącu przedmiotu dzierżawy. W przypadku wydania lokalu w trakcie miesiąca opłata ww. będzie naliczana proporcjonalnie do ilości dni w danym miesiącu, w którym doszło do bezumownego korzystania.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§11

1. W razie rozwiązania umowy lub po jej zakończeniu Dzierżawca jest zobowiązany do natychmiastowego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. **Wydanie przedmiotu dzierżawy w posiadanie Wydzierżawiającego winno nastąpić najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy dzierżawy. W protokole przekazania opisany zostanie stan techniczno-sanitarny przedmiotu dzierżawy oraz jego wyposażenia, w tym zakres szkód i braków w przedmiocie dzierżawy i jego wyposażeniu.** Wydzierżawiającemu przysługuje prawo wezwania Dzierżawcy do naprawienia szkód w terminie wyznaczonym przez wydzierżawiającego, w przypadku bezskutecznego upływu terminu wydzierżawiającemu przysługuje prawo usunięcia szkód na koszt dzierżawcy. Przez koszt usunięcia szkody rozumie się zapłatę za materiały, robocizną i inne związane z usunięciem szkody plus VAT w przypadku jego obowiązywania. Koszt ten dzierżawca zobowiązuje się zapłacić wydzierżawiającemu w terminie 7 dni od wezwania do zapłaty, przy czym koszt ten może być wyliczony wyłącznie kosztorysowo.

§12

Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego poinformowania Wyzierżawiającego o każdorazowej zmianie adresu swojej siedziby. W przypadku zmiany adresu przez Dzierżawcę i nie poinformowania o tym Wyzierżawiającego, wszelka korespondencja kierowana na dotychczasowy adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.

§13

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności za wyjątkiem zakresu umowy określonego w §6 ust. 1 i ust. 3 umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie ewentualne spory mogące powstać na tle postanowień niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
4. Wszystkie załączniki wymienione w niniejszej umowie stanowią jej integralną część.

§14

1. Korzystanie z preferencyjnych stawek przy dzierżawie powierzchni stanowi pomoc de minimis.
2. Zgodnie z Rozporządzeniem RM z dnia 24.10.2014 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz. U. z 2014 r. poz. 1543) lub zastępujących go przepisów należy dostarczyć do dnia udzielenia pomocy de minimis informacje z ostatnich 3 lat o uzyskanej pomocy. Przedsiębiorca ubiegający się o wsparcie w ramach pomocy de minimis zobowiązany jest do przedłożenia następujących dokumentów:
 - a) wniosku o udzielenie pomocy de minimis,
 - b) oświadczenia o wielkości pomocy de minimis i pomocy de minimis w rolnictwie i w rybołówstwie otrzymanej w tym okresie albo oświadczenia o nieotrzymaniu takiej pomocy w tym okresie; kopie wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis i pomocy de minimis w rolnictwie i w rybołówstwie jakie otrzymał w roku, w którym ubiega się o pomoc oraz w ciągu 2 poprzedzających go lat,
 - c) informacji, których zakres i formę przekazywania określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz. U. Nr 53, poz. 311 z późn. zm.) lub informacji wg. przepisów go zastępujących,
 - d) sprawozdań za ostatnie 3 lata obrachunkowe sporządzonych zgodnie z ustawą o rachunkowości lub innych dokumentów pozwalających ustalić sytuację finansową – w sytuacji, kiedy przedsiębiorca wnioskuje o udzielenie pomocy de minimis w formach takich jak: np. rozłożenie na raty, odroczenie terminu płatności. Do ustalenia wartości pomocy de minimis w tym formach konieczne jest bowiem ustalenie stopy referencyjnej w oparciu o dokumenty obrazujące sytuację finansową wnioskodawcy.
3. Przedsiębiorca ubiegający się o wsparcie w ramach pomocy de minimis, w przypadku zmiany danych zawartych w oświadczeniu i informacji, o których mowa w §14 ust 2 pkt b i c umowy, zobowiązany jest do przedstawienia nowego oświadczenia i informacji o których mowa w §14 ust 2 pkt b i c umowy, aktualnych na dzień zawarcia umowy z PNT.

§15

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Rozporządzenie) informujemy, że poniższe informacje są niezbędne do zapewnienia rzetelności i przejrzystości przetwarzania przez nas danych osobowych:

- 1) Administratorem danych osobowych jest Park Naukowo-Technologiczny w Ełku - jednostka budżetowa Gminy Miasta Ełk z siedzibą w Ełku: 19-300 Ełk, ul. Podmiejska 5.
- 2) Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych możliwy jest pod adresem: ido@technopark.elk.pl.

- 3) Dane osobowe przetwarzane będą dla potrzeb realizacji umowy i jej rozliczalności po zakończeniu w formie raportu zgodnie z czasem trwania oraz ustawowym okresem archiwizacji, tj. do 6 lat o ile nie wydłuży się ten okres o ewentualne roszczenia.
- 4) Dane nie podlegają automatyzacji ani profilowaniu.
- 5) Podstawą prawną przetwarzania danych jest art. 6 ust. 1 lit b, c, f w/w Rozporządzenia.
- 6) Odbiorcami danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do rozliczania i kontroli działalności Administratora, podmioty świadczące na rzecz Administratora (o ile przedmiot umowy dotyczy takiego zakresu) usługi prawne, bankowe za pomocą których dokonywana jest płatność świadczeń wynikających z niniejszej umowy, firmy hostingowe dostarczające usługi poczty elektronicznej na rzecz Zleceniobiorcy, operatorzy telekomunikacyjni świadczący usługi teleinformatyczne na rzecz Administratora Danych Osobowych.
- 7) Każdy, którego dane dotyczą ma prawo do żądania od Administratora danych osobowych dostępu do danych osobowych, ich sprostowania ograniczenia przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych.
- 8) Każdy, którego dane dotyczą ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
- 9) Podanie danych osobowych jest dobrowolne ale konieczne do realizowania umowy.

§16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Data podpisania

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY