



Inkubator
Przedsiębiorczości

Kędzierzyn-Koźle

**UMOWA PODNAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO**

Nr

Zawarta w dniu roku w Kędzierzynie-Koźlu, pomiędzy:

Kędzierzyńsko-Kozielskim Parkiem Przemysłowym Sp. z o.o. z siedzibą w Kędzierzynie-Koźlu (adres: ul. Wojska Polskiego 16F, 47-220, Kędzierzyn-Koźle) wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000004619, wysokość kapitału zakładowego: 13 549 500,00 zł, NIP: 7491899171, Regon: 532181337, reprezentowanym przez uprawnioną do jednoosobowej reprezentacji:

Alicję Górską - Prezesa Zarządu,
zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a(adres: ul.....),

NIP:....., REGON:

reprezentowanym przez uprawnionego do reprezentacji:

..... –

zwanym dalej „**Podnajemcą**”

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”

PREAMBUŁA

W związku z realizacją projektu polegającego na utworzeniu inkubatora przedsiębiorczości w Kędzierzynie-Koźlu, mając na uwadze, iż:

- 1) Inkubator to miejsce rozwoju przedsiębiorczości i nabywania doświadczenia przez podmioty gospodarcze do samodzielnego funkcjonowania na rynku.



- 2) Misją Kędzierzyńsko-Kozielskiego Inkubatora Przedsiębiorczości jest rozwój Gminy Kędzierzyn-Koźle poprzez stworzenie miejsca i warunków dogodnych dla rozwoju przedsiębiorczości.
- 3) Kędzierzyńsko-Kozielski Inkubator Przedsiębiorczości jest formą zorganizowanego kompleksu gospodarczego, zorientowanego na wspomaganie nowopowstałych przedsiębiorstw poprzez dostarczanie odpowiedniej do ich potrzeb powierzchni na działalność gospodarczą, usług biurowych, usług doradczych wspierających biznes oraz pomoc w pozyskiwaniu środków finansowych i organizowanie szkoleń.
- 4) Celami Inkubatora są między innymi wynajem powierzchni do prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Gminy Kędzierzyn-Koźle dla zakładających własną firmę oraz dla przedsiębiorców z sektora MŚP już prowadzących własną działalność gospodarczą, poprzez stworzenia atrakcyjnych powierzchni do prowadzenia działalności gospodarczej z infrastrukturą pozwalającą na prowadzenie działalności w komfortowych warunkach, w dobrej cenie.

Zawarto umowę podnajmu o następującej treści:

§1

DEFINICJE

Ilekcroć w Umowie jest mowa o:

- 1) **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć budynek biurowy, wraz z infrastrukturą zewnętrzną położony w Kędzierzynie-Koźlu, przy ul. Szkolnej 17 (47-225 Kędzierzyn-Koźle) - nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr OP1K/00049557/5.
- 2) **Budynku** – należy przez to rozumieć budynek biurowy zlokalizowany na terenie Nieruchomości.



- 3) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokale biurowe: **Lokal nr** położony w Budynku na parterze/ I piętrze// II piętrze , którego powierzchnia wynosi **m²**.
- 4) **Częściach wspólnych Nieruchomości** – należy przez to rozumieć powierzchnię komunikacyjną oraz pomieszczenia w Budynku służące do współkorzystania przez Użytkowników.
- 5) **Opłatach eksploatacyjnych/Opłatach** – należy przez to rozumieć przypadające na Podnajemcę należności z tytułu eksploatacji Nieruchomości oraz związane z utrzymaniem Nieruchomości w należyтым stanie technicznym, bezpieczeństwie, porządku i czystości oraz podatki i opłaty związane bezpośrednio z Nieruchomością. Wskazane opłaty obejmują: opłaty za energię ciepłą, energię elektryczną, dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, sprzątnięcie w Częściach wspólnych Nieruchomości, wywóz śmieci komunalnych, ochronę i monitoring Nieruchomości, dostęp do Internetu oraz linii telefonicznej (bez opłat za korzystanie), podatku od nieruchomości.
- 6) **Regulamin** - należy przez to Regulamin Kędzierzyńsko-Kozielskiego Inkubatora Przedsiębiorczości.

§2

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący oświadcza, że w stosunku do Nieruchomości przysługuje mu tytuł prawny oraz zapewnia, że brak jest jakichkolwiek przeszkód prawnych lub faktycznych, które uniemożliwiłyby zawarcie przez Wynajmującego niniejszej Umowy.
2. Podnajemca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem Podnajmu, jego położeniem, stanem technicznym, wyposażeniem oraz, że spełnia on jego oczekiwania, w tym z punktu widzenia prowadzenia działalności zgodnie z postanowieniami ust. 3 niniejszego paragrafu.
3. Podnajemca oświadcza, że Przedmiot Podnajmu będzie wykorzystywał na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie zgodnym z KRS

§3



PRZEDMIOT PODNAJMU, WYDANIE LOKALU

1. Przedmiotem Podnajmu jest Lokal wraz z możliwością korzystania z kuchni, toalety oraz innych wybranych Części wspólnych Nieruchomości.
2. Wynajmujący oddaje Podnajemcy Przedmiot Podnajmu do odpłatnego korzystania na warunkach określonych w Umowie, a Podnajemca Przedmiot Podnajmu do odpłatnego korzystania przyjmuje na warunkach określonych w Umowie.
3. Wydanie Lokalu Podnajemcy zostanie potwierdzone przez Strony stosownym protokołem, sporządzonym w dwóch egzemplarzach.

§4

OKRES NAJMU I ZWROT LOKALU

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Umowa zawarta zostaje na czas określony, tj. od dnia r.
do dnia r.
3. W okresie podnajmu Umowa może zostać wypowiedziana z przyczyn wskazanych w §11 Regulaminu Inkubatora oraz rozwiązana za porozumieniem Stron.

§5

CZYNSZ PODNAJMU I OPŁATY

1. Podnajemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu najmu.
2. Miesięczna opłata za podnajem jest zróżnicowana w zależności od korzystania z funkcji i usług Inkubatora przez Podnajemcę.
3. Miesięczny czynsz najmu wynosi: zł netto za każdy metr kwadratowy powierzchni Lokalu, łącznie zł netto (słownie:.....) plus 23% VAT tj. zł (słownie:)
4. Cennik usług Inkubatora stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu Inkubatora. Do cen będą doliczane właściwe stawki podatku VAT.



5. Czynsz podnajmu płatny na rachunek Wynajmującego o nr **50 1540 1229 2046 4690 6595 0001** prowadzony w banku BOŚ. Czynsz płatny będzie w terminie wskazanym na fakturze.
6. Za dzień zapłaty Strony przyjmują dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą przelewu.
7. Czynsz podnajmu zawiera w sobie Opłaty eksploatacyjne.

§6

KORZYSTANIE Z LOKALU PRZEZ OSOBY TRZECIE

1. Podnajemca nie może bez zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności oddać Lokalu lub jego części do używania przez inną osobę na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.
2. Przysługujące Podnajemcy prawo podnajmu nie może być przedmiotem wkładu do spółki, zamiany ani też w inny sposób obciążone, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§7

WARUNKI SZCZEGÓLNE ROZWIĄZANIA UMOWY W OKRESIE PODNAJMU

1. Podnajemca opuszcza Inkubator na zasadach określonych w § 11 ust.1 Regulaminu Inkubatora.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym w przypadkach szczegółowo określonych w § 11 ust.2 Regulaminu Inkubatora.

§8

POWIADOMIENIA



1. Wszelkie powiadomienia związane z wykonywaniem niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Doręczenia będą dokonywane za pomocą poczty, kuriera lub doręczenia bezpośredniego za pokwitowaniem odbioru. Doręczenia będą następowały na adres wskazany w komparycji Umowy.
2. Każda ze Stron zobowiązana jest do powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń pod rygorem uznania korespondencji kierowanej pod ostatnio podany adres za skutecznie doręczoną z dniem pierwszego awiza lub pierwszej próby doręczenia bezpośredniego.

§9

POMOC PUBLICZNA

1. Preferencyjne warunki podnajmu, w tym korzystanie z usług Kędzierzyńsko-Kozielskiego Inkubatora Przedsiębiorczości na preferencyjnych warunkach stanowi pomoc publiczną i pomoc de minimis dla inkubowanych przedsiębiorców – podnajemców na zasadach zgodnych z przepisami prawa w tym zakresie.
2. Kędzierzyńsko-Kozielski Park Przemysłowy Sp. o.o., który zarządza Kędzierzyńsko-Kozielskim Inkubatorem Przedsiębiorczości, na zasadach określonych w odrębnej regulacji, będzie wydawał podnajemcy zaświadczenia o udzielonej pomocy publicznej.

§10

POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Regulaminu Inkubatora, który stanowi integralną część niniejszej umowy.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.
3. Sądem właściwym dla rozstrzygnięcia sporów wynikłych na tle niniejszej Umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
4. Wynajmujący może bez zgody Podnajemcy dokonać przelewu praw i obowiązków wynikających z Umowy na rzecz osób trzecich.



5. Podnajemca nie może dokonać przelewu praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

6. Niniejsza Umowa sporządzona została w języku polskim, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

PODNAJEMCA

.....

.....

Załączniki:

1. Regulamin Inkubatora