

UMOWA NAJMU nr 2016/UF/...../...../.....

Zawarta w dniu 2016r. w Gdańsku, pomiędzy:

Gdańską Fundacją Przedsiębiorczości z siedzibą w Gdańsku, ul. Lęborska 3B; 80-386 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku- Północ w Gdańsku, VII wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000234045, NIP 583-290-74-40, reprezentowaną przez: Małgorzatę Jasnoch – Prezesa Zarządu, Joannę Grandzicką – Wiceprezesa Zarządu
zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

.....
zwanym dalej „**Najemcą**”

§1

[Definicje]

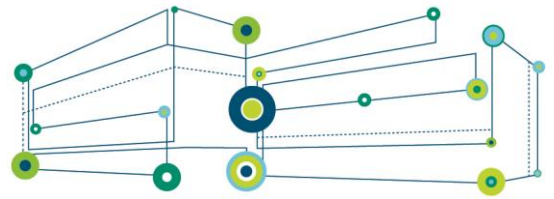
Ilekcroć w Umowie jest mowa o:

- 1) **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć budynek Gdańskiego Inkubatora Przedsiębiorczości STARTER wraz z halą garażową, infrastrukturą zewnętrzną oraz elementami małej architektury, położony w Gdańsku przy ul. Lęborskiej 3b, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 52/3 oraz 55, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW GD1G/00046111/8.
- 2) **Budynku** – należy przez to rozumieć budynek Gdańskiego Inkubatora Przedsiębiorczości STARTER wraz z halą garażową,
- 3) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal o nr 0.28 położony w Budynku na parterze, którego powierzchnia wynosi 245,99 m², a usytuowanie na planie sytuacyjnym Budynku określa Załącznik nr 1. Lokal obejmuje powierzchnię biurową z 16 stanowiskami dedykowanymi i 6 stanowiskami niededykowanymi.
- 4) **Częściach wspólnych Nieruchomości** – należy przez to rozumieć powierzchnię komunikacyjną oraz pomieszczenia w Budynku służące do współkorzystania przez Użytkowników.
- 5) **Opłatach za media** - należy przez to rozumieć przypadające na Najemcę indywidualne należności za energię elektryczną i energię cieplną, które wliczone są w czynsz najmu.
- 6) **Regulaminie Wewnętrznym Nieruchomości** – należy przez to rozumieć zbiór zasad i warunków korzystania z Nieruchomości, stanowiący Załącznik nr 2.

§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. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem Najmu, 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. Najemca oświadcza, że Przedmiot Najmu będzie wykorzystywał na prowadzenie działalności w zakresie

§3

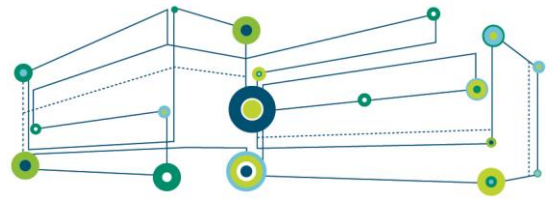
[Przedmiot Najmu, wydanie Przedmiotu Najmu]

1. Przedmiotem Najmu jest (słownie:.....) jedno stanowisko pracy w Lokalu [Startup cowork]. Startup cowork obejmuje stanowisko pracy wyposażone w biurko, kontenerek, szafkę roletową, 2 szafy na dokumenty oraz komputer z dostępem do Internetu (opcjonalnie), indywidualny numer telefonu stacjonarnego z opłaconym abonamentem (koszt połączeń rozliczany indywidualnie; opcjonalnie), dostęp do urządzenia multifunkcyjnego (rozliczany indywidualnie zgodnie ze zużyciem) wraz z możliwością korzystania z kuchni, toalety oraz innych wybranych Części wspólnych Nieruchomości. Z Lokalu mogą korzystać inne podmioty w ramach wsparcia „Startup cowork”. Maksymalna ilość podmiotów w Lokalu wynosi 16 (szesnaście).
2. Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot Najmu do odpłatnego korzystania na warunkach określonych w Umowie, a Najemca Przedmiot Najmu do odpłatnego korzystania przyjmuje na warunkach określonych w Umowie.
3. Wydanie Przedmiotu Najmu Najemcy nastąpi w dniu/do dnia..... Wydanie Przedmiotu Najmu zostanie potwierdzone przez Strony stosownym protokołem, sporządzonym w dwóch egzemplarzach.
4. W przypadku gdy Najemca w terminie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu nie stawi się celem przyjęcia Przedmiotu Najmu, Przedmiot Najmu będzie uznany za wydany Najemcy bez zastrzeżeń, co zostanie stwierdzone w protokole przesłanym Najemcy.

§4

[Okres najmu i zwrot Przedmiotu Najmu]

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Strony ustalają Okres najmu od dniar. do dniar./Okres najmu będzie liczony od dnia wydania określonego w §3 ust 3 do dnia.....Okres najmu wiąże się z korzystaniem przez Najemcę ze wsparcia Gdańskiego Inkubatora Przedsiębiorczości STARTER.
3. W Okresie najmu Umowa może zostać wypowiedziana z przyczyn wskazanych w §10 Umowy oraz rozwiązana za porozumieniem Stron.
4. Strony mogą przedłużyć Okres najmu na zmienionych warunkach z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W ostatnim dniu Okresu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiotu Najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonego ponad normalne zużycie. Zwrot Przedmiotu Najmu zostanie potwierdzony protokołem. Na wniosek pisemny Najemcy Strony mogą ustalić inny termin zwrotu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. W przypadku niedokonania zwrotu Przedmiotu Najmu w terminie wskazanym w ust. 5, Wynajmujący uprawniony będzie do komisyjnego otwarcia kontenerka, szafki roletowej i szaf



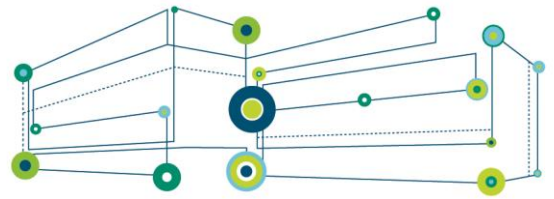
na dokumenty, zabezpieczenia komputera oraz jednostronnego sporządzenia protokołu, a nadto do usunięcia rzeczy i złożenia ich na przechowanie na koszt i ryzyko Najemcy. Zabezpieczenie komputera (w przypadku korzystania z komputera stacjonarnego należącego do GFP) polegać będzie na wykonaniu kopii zapasowej danych oraz na usunięciu z komputera danych objętych kopią zapasową. Dane objęte kopią zapasową będą przechowywane przez Wynajmującego przez 14 dni od daty sporządzenia protokołu. W powyższym zakresie postanowienia niniejszego ustępu stanowią pełnomocnictwo dla Wynajmującego. Najemca zrzeka się prawa odwołania pełnomocnictwa.

7. Z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu po zakończeniu Okresu najmu [*nazwa najemcy z komparycji*] zapłaci na rzecz Gdańskiej Fundacji Przedsiębiorczości karę umowną w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu (w wysokości jak za ostatni miesiąc Okresu najmu) za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu oraz Opłaty za Media.
8. W przypadku gdy Najemca nie przywrócił Przedmiotu Najmu do stanu pierwotnego uwzględniającego normalne zużycie, Wynajmujący jest uprawniony do przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu pierwotnego. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione w tym zakresie koszty w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. Koszty mogą być potrącone z kaucji, o której mowa w § 6 Umowy.

§5

[Czynsz najmu i Opłaty za media]

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego czynszu najmu i Opłat za Media.
2. Czynsz najmu wynosi 400 zł netto plus 23% podatku VAT, łącznie
zł (słownie:.....) brutto.
3. Opłaty za media wliczone są w czynszu najmu.
4. Czynsz najmu i Opłaty eksploatacyjne płatne będą miesięcznie, z góry do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego. Opłaty za media płatne będą w terminie wskazanym w odrębnej fakturze. Faktury VAT będą dostarczane Najemcy w formie elektronicznej na indywidualnym koncie w Internetowym Panelu Klienta pod adresem: www.ipk.inkubatorstarter.pl, o czym Wynajmujący zostanie poinformowany drogą mailową na adres Wynajmujący udostępni Najemcy login i hasło umożliwiające korzystanie z Internetowego Panelu Klienta. Zmiana wybranej przez Najemcę formy dostarczania faktur VAT, o której mowa w niniejszym ustępie, wymaga przedłożenia Wynajmującemu pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie, nie później niż na 7 dni przed końcem miesiąca kalendarzowego. Strony ustalają, że miesiącem rozliczeniowym będzie miesiąc wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.
5. Czynsz najmu za okres niepełnego miesiąca zostanie obliczony proporcjonalnie.
6. Czynsz najmu płatny jest na rachunek Wynajmującego o nr **97 1060 0076 0000 3210 0023 2986** prowadzony w banku **BPH S.A** Bank Polska.
7. Za dzień zapłaty Strony przyjmują dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą przelewu.
8. Czynsz najmu nie ulega zmniejszeniu z tytułu prowadzonych przez Wynajmującego konserwacji, napraw, remontów, modernizacji, rozbudowy, zmiany aranżacji Budynku, lokali, Parkingu



zewnętrznego oraz z tytułu przerw w działaniu systemów wentylacji i klimatyzacji, wind, dostawach mediów lub kradzieży, zniszczenia, które mogą mieć miejsce w Lokalu lub w Częściach wspólnych Nieruchomości. Postanowienia zdania poprzedzającego nie mają zastosowania do konserwacji, napraw, remontów w Lokalu, które z uwagi na długotrwały charakter tych czynności lub zakres prac uniemożliwią korzystanie z Lokalu przez Najemcę.

9. W czynsz najmu wliczony jest koszt dostępu do Internetu dla 1 stanowiska pracy oraz koszt abonamentu telefonicznego, zgodnie z parametrami określonymi w Załączniku nr 3 do umowy. Zwiększanie parametrów lub rozszerzanie usług telekomunikacyjnych przez Najemcę możliwe jest w oparciu o odrębną umowę zawartą pomiędzy Najemcą a Operatorem usług telekomunikacyjnych wyłonionym do obsługi Budynku. Wynajmujący nie udziela zgody na korzystanie w Budynku z usług innego operatora niż wskazanego przez Niego w zakresie dostawy Internetu oraz sygnału do telefonów stacjonarnych. Ponadto w czynsz najmu wliczone są dodatkowe usługi wsparcia świadczone przez Wynajmującego. Zakres dodatkowych usług dla Najemców korzystających z oferty Startup cowork opisany jest na stronie www.oferujemy.inkubatorstarter.pl

§6

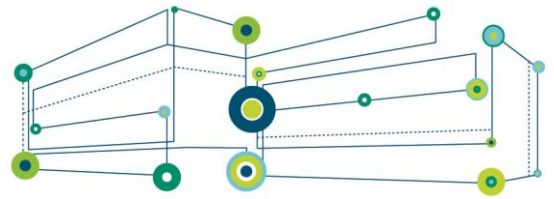
[Kaucja]

1. Jako zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy w zakresie ewentualnych szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu lub jego zaległości z tytułu czynszu najmu oraz pokrycia kosztów, o których mowa w §4 ust. 8 Umowy, Najemca wpłaci Wynajmującemu do dnia roku na rachunek bankowy o numerze **97 1060 0076 0000 3210 0023 2986** prowadzony w banku **BPH S.A** Bank Polska. Kaucję w wysokości 400 złotych (słownie: czterysta złotych) brutto. Za dzień zapłaty Strony przyjmują dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. Zwrot Kaucji po rozliczeniu roszczeń Wynajmującego nastąpi w terminie do 30 dni od dnia zakończenia Okresu najmu i zwrotu Wynajmującemu Przedmiotu Najmu.
2. Z kwoty Kaucji Wynajmujący może zaspokajać roszczenia, o których mowa w ust. 1, o czym Najemca zostanie powiadomiony natychmiast po zaistnieniu tego faktu. Jeżeli w czasie obowiązywania Umowy Wynajmujący skorzystałby z przysługującego mu potrącenia, o którym mowa w niniejszym ustępie, w całości lub częściowo, Najemca uzupełni Kaucję do wysokości kwoty określonej w ust. 1 w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
3. Kaucja nie jest oprocentowana.

§7

[Korzystanie z Przedmiotu Najmu przez osoby trzecie]

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności oddać Przedmiotu Najmu lub jego części do używania przez inną osobę lub podmiot na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.



§8

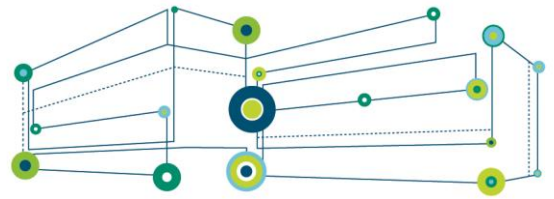
[Regulamin Wewnętrzny Nieruchomości]

Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem Wewnętrznym Nieruchomości i wyraża zgodę na jego postanowienia oraz zobowiązuje się do ich przestrzegania w całości. Zmiany Regulaminu Wewnętrznego nie wymagają zmiany Umowy i obowiązują z dniem wskazanym w ogłoszeniu o wprowadzeniu zmian. Zmiany w Regulaminie Wewnętrznym Nieruchomości nie mogą uniemożliwić Najemcy korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z przeznaczeniem. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia przestrzegania Regulaminu Wewnętrznego Nieruchomości przez swoich pracowników, dostawców, klientów itp.

§9

[Dodatkowe zobowiązania i uprawnienia Stron]

1. Wynajmującemu służy prawo kontroli Przedmiotu Najmu i jest uprawniony do wejścia do Lokalu pod nieobecność Najemcy.
2. Wynajmujący zobowiązany jest umożliwić Najemcy dostęp do Lokalu przez całą dobę.
3. Najemca jest uprawniony do wykorzystywania Przedmiotu Najmu wyłącznie na cele i w sposób wskazane w §2 ust. 3 Umowy oraz zgodnie z Warunkami technicznymi użytkowania Lokalu, stanowiącymi Załącznik nr 4 do Umowy. Ewentualna zmiana celu i/lub sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu stanowi zmianę Umowy i wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
4. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności wskazanej w §2 ust. 3 Umowy w sposób nieuciążliwy dla innych najemców lub użytkowników pomieszczeń w Budynku oraz w sposób zgodny z postanowieniami Umowy. Najemca zobowiązany jest do stosowania się do obowiązujących przepisów prawnych, a w szczególności przepisów BHP i przepisów przeciwpożarowych oraz sanitarnych.
5. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o każdej awarii lub zdarzeniu, w wyniku których Przedmiot Najmu doznał szkody lub może zostać narażony na szkodę.
6. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności, Najemcy nie wolno dokonywać jakichkolwiek zmian w substancji Przedmiotu Najmu oraz dokonywać w nim ulepszeń (adaptacje, modernizacje). Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności, Najemcy nie wolno umieszczać na Nieruchomości lub drzwiach/ścianach Lokalu oraz ściankach działowych stanowiska pracy w Lokalu jakichkolwiek reklam lub urządzeń reklamowych służących prezentowaniu znaku firmowego lub oferty handlowej Najemcy.
7. Najemca ponosi odpowiedzialność za należyte zamykanie Lokalu w przypadku gdy opuszcza go jako ostatni oraz za czystość i porządek stanowiska pracy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie przedmiotów pozostawionych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu bez należytego zabezpieczenia.
8. Najemca wyraża zgodę na wykorzystywanie swojej firmy (nazwy, logotypu) oraz informacji o niej do celów marketingowych Wynajmującego, w tym na zamieszczenie na stronach internetowych Wynajmującego, przy czym Najemca zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu logotypu oraz krótkiego opisu działalności firmy (do 79 znaków) w terminie do 5 dni roboczych od dnia podpisania Umowy. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego o każdej zmianie stanu faktycznego będącego przedmiotem wyżej wskazanego opisu firmy oraz



logotypu, a także do dostarczenia nowego logotypu w przypadku zaistnienia takiej zmiany w terminie 5 dni roboczych od dnia wprowadzenia zmiany.

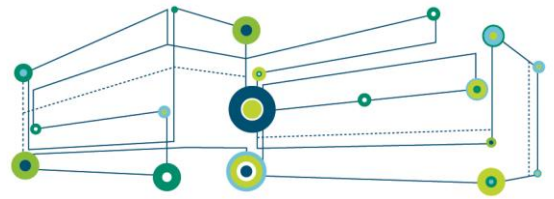
9. Wynajmujący może dokonywać konserwacji, napraw, remontów, modernizacji oraz rozbudowy, zmiany aranżacji Budyńku, Lokali, Parkingu zewnętrznego bez zgody Najemcy. Części wspólne Nieruchomości oraz Lokal będące w dyspozycji Najemcy, Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu celem wykonania prac wskazanych w zdaniu poprzedzającym. Wynajmujący zobowiązuje się do prowadzenia prac, o których mowa w niniejszym ustępie bez zbędnej zwłoki oraz w sposób najmniej uciążliwy dla Najemcy.
10. Wynajmujący na życzenie Najemcy będzie rozpowszechniał, w ramach społeczności Inkubatora Starter prowadzonego przez Wynajmującego, przekazane przez Najemcę wybrane komunikaty biznesowe, które przyczynią się do rozwoju społeczności Inkubatora Starter oraz wsparcia rozwoju Najemcy.

§10

[Warunki szczególne rozwiązania Umowy w Okresie najmu]

Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:

- 1) **Opóźnienie w płatnościach.** Najemca opóźnia się powyżej 14 dni z zapłatą należności wynikających ze stosunku najmu tj. czynszu najmu za jeden miesiąc.
- 2) **Korzystanie z Przedmiotu Najmu przez osoby trzecie.** Najemca umożliwił korzystanie z Przedmiotu Najmu przez osoby trzecie bez zgody Wynajmującego wyrażonej zgodnie z warunkami Umowy.
- 3) **Ogólne naruszenie Umowy Najmu.** Najemca, pomimo otrzymania stosownego pisemnego wezwania od Wynajmującego, nie wykonuje zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy i nie zaprzestaje takich naruszeń w terminie dodatkowym wskazanym przez Wynajmującego w wezwaniu do zaniechania naruszeń.
- 4) **Naruszenie Regulaminu Wewnętrznego Nieruchomości.** Pomimo otrzymania od Wynajmującego stosownego pisemnego upomnienia, Najemca narusza Regulamin Wewnętrzny Nieruchomości albo, jeżeli pomimo pisemnego upomnienia Najemca narusza w istotny sposób spójność i ład lub powoduje uciążliwość dla Wynajmującego lub innych Najemców i użytkowników Nieruchomości.
- 5) **Upadłość lub likwidacja:** (I) Zostanie złożony wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego w stosunku do Najemcy; lub (II) Sąd nie uwzględni wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego ze względu na brak majątku Najemcy koniecznego do pokrycia kosztów postępowania upadłościowego; lub (III) Najemca złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego; lub (IV) Najemca postawiony zostanie w stan likwidacji (dobrowolnej lub przymusowej) lub zostanie podjęta uchwała o rozwiązaniu Najemcy.
- 6) **Zabezpieczenie wierzytelności.** Najemca nie wykona zobowiązań związanych z terminową wpłatą Kaucji lub uzupełnieniem Kaucji.
- 7) **Ubezpieczenie.** Najemca nie wykona zobowiązań związanych z ubezpieczeniem prowadzonej działalności zgodnie z postanowieniami Umowy.
- 8) **Korzystanie z Przedmiotu Najmu.** Najemca pomimo pisemnego upomnienia używa Przedmiot Najmu sprzecznie z postanowieniami niniejszej Umowy, a w szczególności niezgodnie z przeznaczeniem Przedmiotu Najmu albo, jeżeli pomimo otrzymania pisemnego wezwania zaistnieje niebezpieczeństwo powstania szkody lub zniszczenia Przedmiotu Najmu.



- 9) **Status firmy nierzetelnej.** Najemca, który nie reguluje zobowiązań wobec innych podmiotów, stosuje nieuczciwe praktyki lub jest źle kojarzony na rynku gospodarczym.

§11

[Ubezpieczenie]

Najemca jest zobowiązany przez cały Okres najmu do posiadania ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej prowadzonej działalności (delikt i kontrakt oraz OC Najemcy za szkody w mieniu użytkowanym na podstawie Umowy najmu) z sumą ubezpieczenia nie mniejszą niż (słownie). Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu kopii dowodu zawarcia ubezpieczenia i opłacenia składki najpóźniej w dniu odbioru Lokalu oraz kolejne kopie dowodów zawarcia ubezpieczenia najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania ubezpieczenia poprzedzającego.

§12

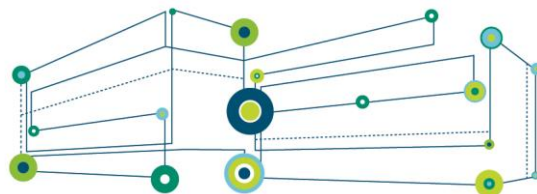
[Powiadomienia]

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.

§13

[Postanowienia przejściowe i końcowe]

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.
4. Sądem właściwym dla rozstrzygnięcia sporów wynikłych na tle niniejszej Umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
5. Wynajmujący może bez zgody Najemcy dokonać przelewu praw i obowiązków wynikających z Umowy na rzecz osób trzecich.
6. Najemca nie może dokonać przelewu praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
7. Postanowienia § 4 ust. 6 i ust. 7 oraz § 6 Umowy zachowują moc pomimo rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
8. Niniejsza Umowa sporządzona została w języku polskim, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

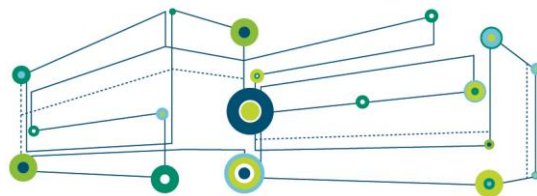


Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 – Usytuowanie Przedmiotu Najmu
2. Załącznik Nr 2- Regulamin Wewnętrzny Nieruchomości
4. Załącznik Nr 3 – Parametry techniczne dostawy Internetu oraz sygnału telefonicznego do Przedmiotu Najmu wliczonego w czynsz najmu
5. Załącznik Nr 4 - Warunki techniczne użytkowania Lokalu
6. Załącznik Nr 5 – Oświadczenie dot. akceptacji i sposobu zmiany Zasad korzystania ze Wsparcia Gdańskiego Inkubatora Przedsiębiorczości STARTER

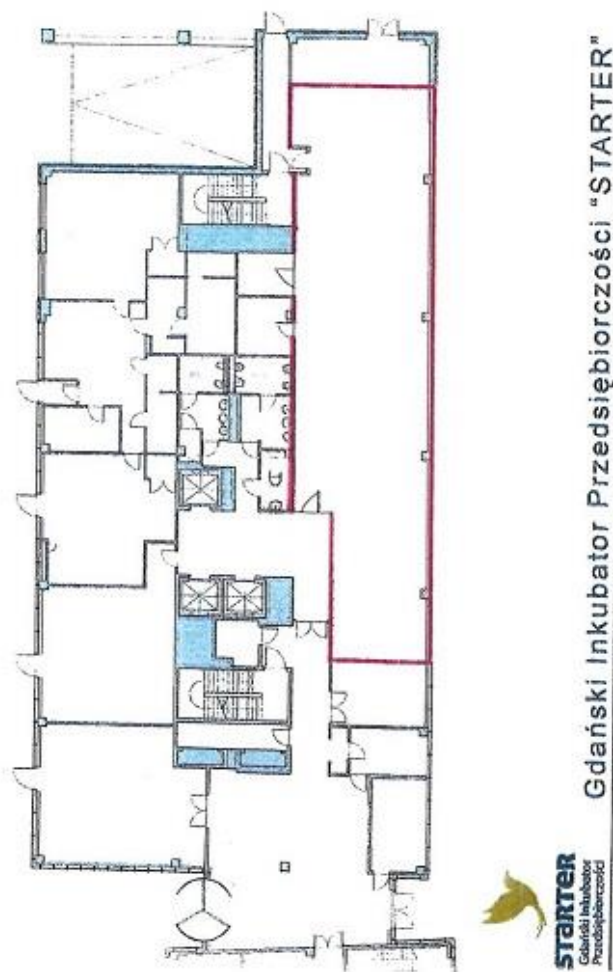
WYNAJMUJĄCY

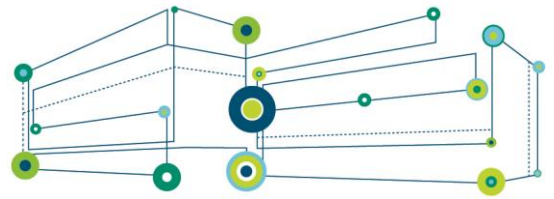
NAJEMCA



Załącznik Nr 1 – Usytuowanie Przedmiotu Najmu- trzeba zmienić rzut

Opis: Budynek składa się z 4-piętrowego segmentu wyższego oraz 2-piętrowego segmentu niższego. Lokal (obrysowany kolorem czerwonym) znajduje się na parterze segmentu wyższego Budynku.





Załącznik Nr 2 - Regulamin Wewnętrzny Nieruchomości

REGULAMIN WEWNĘTRZNY NIERUCHOMOŚCI

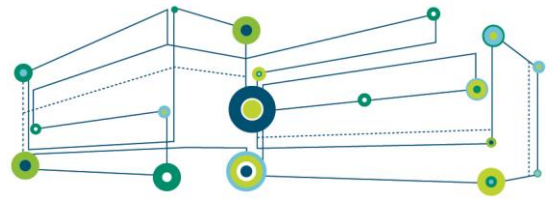
§1 [Postanowienia ogólne]

1. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:
 - 1) Nieruchomości – należy przez to rozumieć budynek Gdańskiego Inkubatora Przedsiębiorczości STARTER wraz z halą garażową, infrastrukturą zewnętrzną oraz elementami małej architektury, położony w Gdańsku przy ul. Lęborskiej 3b na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 52/3 oraz 55, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW GD1G/00046111/8.
 - 2) Budynku – należy przez to rozumieć budynek Gdańskiego Inkubatora Przedsiębiorczości STARTER wraz z halą garażową.
 - 3) Lokalach – należy przez to rozumieć pomieszczenia przeznaczone do użytku biurowego, usługowego i magazynowego, oddane do korzystania Użytkownikom na podstawie zawartych umów.
 - 4) Częściach Wspólnych Nieruchomości – należy przez to rozumieć powierzchnię komunikacyjną oraz pomieszczenia w Budynku służące do współkorzystania przez Użytkowników. Zakres korzystania z Części Wspólnych Nieruchomości określa umowa z Użytkownikiem.
 - 5) Administratorze – należy przez to rozumieć Gdańską Fundację Przedsiębiorczości oraz jej pracowników.
 - 6) Użytkownikach – należy przez to rozumieć wszelkie osoby i podmioty gospodarcze (wraz z pracownikami), które na podstawie umów zawartych z Administratorem uprawnione są do korzystania z Lokali, Części Wspólnych Nieruchomości oraz innych powierzchni w Budynku i na terenie Nieruchomości.
 - 7) Gościach – należy przez to rozumieć wszelkie osoby odwiedzające Użytkowników na terenie Nieruchomości, w szczególności ich dostawców oraz klientów.
 - 8) Parkingu – należy przez to rozumieć wszystkie miejsca parkingowe zlokalizowane na terenie Nieruchomości z wyłączeniem hali garażowej. Zasady korzystania z hali garażowej określono w odrębnym regulaminie.
 - 9) Receptji – należy przez to rozumieć strefę informacji oraz obsługi Użytkowników i Gości wydzieloną w holu wejściowym na parterze Budynku.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje wszystkich Użytkowników oraz ich pracowników. Stanowi integralną część każdej umowy zawieranej z Użytkownikiem. Regulamin obowiązuje również wszystkie osoby przebywające na terenie Nieruchomości.
3. Na terenie Nieruchomości z ramienia Administratora działają w szczególności służby: administracji, techniczna, ochrony i informacji oraz utrzymania czystości.

§2

[Dostępność Nieruchomości dla Użytkowników]

1. Nieruchomość jest dostępna dla Użytkowników 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu, przez cały rok kalendarzowy.
2. Dostęp do Nieruchomości podlega kontroli i monitorowaniu przez wyspecjalizowaną służbę ochrony, działającą z ramienia Administratora 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu, przez cały rok kalendarzowy.

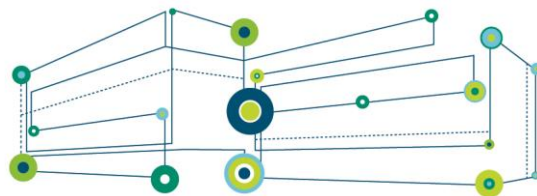


3. W Budynku obowiązują strefy elektronicznej kontroli dostępu do Części Wspólnych. Bezpośredni dostęp do Lokali odbywa się przy pomocy kluczy. Klucze są wydawane w liczbie jednego kompletu na podstawie protokołu wydania Lokalu, określonym w umowie najmu.
4. Elektroniczne karty dostępowe wydawane są Użytkownikom przez Administratora na podstawie imiennych wykazów sporządzonych i przekazanych przez Użytkowników, w liczbie jednej sztuki przypadającej na jedno stanowisko pracy. Koszt wydania każdej następczej karty to 20 zł. Wydanie kart odnotowane jest w protokole wydania Lokalu określonym w umowie najmu, w którym numer karty jest przypisany do konkretnej osoby. Karty podlegają natychmiastowemu zwrotowi po zakończeniu umowy z Użytkownikiem lub w przypadku redukcji personelu Użytkownika, bez zwrotu opłaty za wydanie. Użytkownik ma również obowiązek bieżącego aktualizowania imiennego wykazu w przypadku jakichkolwiek zmian personalnych (zamiennego przekazania karty innej osobie). Użytkownik nie ma prawa przekazywania kart dostępowych osobom trzecim.
5. Zagubienie bądź zniszczenie karty dostępczej winno być niezwłocznie zgłoszone Administratorowi poprzez Recepcję. Wydanie duplikatu wiąże się z kosztem 30 zł, doliczonym do kolejnej faktury Użytkownika.
6. Użytkownik nie jest uprawniony do wymiany zamków w Lokalu pod sankcją kary umownej w wysokości 3-krotności czynszu najmu netto jak również ponosi odpowiedzialność za szkodę związaną z brakiem możliwości wejścia do Lokalu w wypadkach przewidzianych w Regulaminie i umowie z Użytkownikiem.
7. Administrator jest uprawniony do skorzystania z klucza Użytkownika pod jego nieobecność wyłącznie w przypadku nagłego zdarzenia, zagrażającego bezpieczeństwu Lokalu i Nieruchomości (awaria, pożar etc.). Z takiego zdarzenia pracownicy ochrony sporządzą notatkę a Najemca zostanie powiadomiony o tym fakcie najszybciej jak to będzie możliwe. Klucz/klucze awaryjne przechowywane są w bezpiecznych, zabezpieczonych kopertach w pomieszczeniu służby ochrony.

§3

[Dostępność Nieruchomości dla Gości]

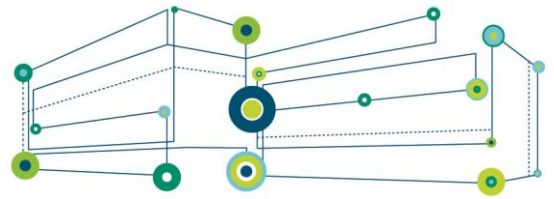
1. Odwiedziny Gości są uprzednio zgłaszane Recepcji przez Użytkownika telefonicznie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres recepja@inkubatorstarter.pl. Zgłoszenia wymagają wyłącznie odwiedziny Gościa, który chce skorzystać z Parkingu. W zgłoszeniu winna być podana przewidywana godzina przybycia Gościa oraz czas pobytu na terenie Nieruchomości (jeśli jest dłuższy niż 120 min. Użytkownik zostanie obciążony dodatkową opłatą w wysokości 5 zł za każde rozpoczęte 30 min. ponad limit postoju pojazdu Gościa wskazany wyżej), jak również numer rejestracyjny samochodu. Zgłoszenie ma na celu rezerwację miejsca parkingowego. Recepcja ma prawo odmówić przyjęcia pojazdu Gościa na Parking w przypadku braku aktualnie wolnych miejsc.
2. Goście są uprawnieni do poruszania się w Budynku bez konieczności wydawania kart dostępczych i przy wykorzystaniu systemu domofonowego w strefach elektronicznej kontroli dostępu Budynku.
3. Użytkownicy ponoszą odpowiedzialność za ewentualne szkody materialne wyrządzone przez swoich Gości na terenie Nieruchomości.



§4

[Korzystanie z Lokali]

1. Użytkownicy są zobowiązani do korzystania z urządzeń i instalacji znajdujących się w Lokalach zgodnie z ich przeznaczeniem. Zabrania się samowolnych napraw, regulacji (za wyjątkiem regulacji temperatury w Lokalu), rozkręcania i demontażu, jak również używania dodatkowych grzejników elektrycznych czy instalacji oświetleniowych jakiegokolwiek rodzaju. Każdorazowy nowy Użytkownik zostaje przeszkolony przez Administratora w zakresie prawidłowego korzystania z urządzeń i instalacji w Lokalu. Przeszkolenie zostaje potwierdzone na piśmie.
2. Zabrania się prowadzenia wszelkich prac naprawczych (remontowych) bez uprzedniej pisemnej zgody Administratora, w której zostanie określony termin, sposób oraz harmonogram ich przeprowadzenia.
3. Użytkownicy są zobowiązani do utrzymywania porządku i czystości w zajmowanych Lokalach. Celem kontroli tego stanu Administratorowi raz w miesiącu w obecności Użytkownika przysługuje prawo kontroli Lokalu i ewentualnego sporządzenia protokołu uchybień. Gromadzenie śmieci winno odbywać się do worków o odpowiedniej szczelności a ich wyrzucanie wyłącznie w miejsce wyznaczone na terenie Nieruchomości. Miejsce to dostępne będzie przy pomocy elektronicznych kart dostępowych wyłącznie w godzinach 8-18 od poniedziałku do soboty.
4. W Lokalach zabrania się spożywania ciepłych posiłków oraz korzystania z urządzeń służących do ich przygotowywania, w szczególności zaś kuchenek elektrycznych i mikrofalówek.
5. W Lokalach zabrania się korzystania z innych urządzeń mogących zakłócać pracę systemów Budynku. Zabrania się również zastawiania, zaklejania, blokowania otworów wentylacyjnych oraz czujników pożarowych.
6. W Lokalach zabrania się wszelkiego oklejania/wyklejania szyb okiennych lub drzwiowych, chyba, że zezwoli na to pisemnie Administrator .
7. Pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Administratora w Lokalach zabrania się wszelkich aranżacji naruszających substancję, w tym oklejania i przemalowywania ścian lub drzwi, wykonywania w ścianach lub drzwiach otworów, wbijania w ściany lub drzwi gwoździ bądź instalowania w nich kołków i wkrętów.
8. W Lokalach zabrania się przechowywania i składowania materiałów niebezpiecznych lub szkodliwych dla zdrowia i życia, w szczególności materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych, toksycznych i produktów chemicznych.
9. W Lokalach zabrania się składowania i magazynowania wszelkich materiałów w ilości wykraczającej poza niezbędne przechowywanie, w szczególności własnych produktów, co do których konieczne jest skorzystanie z klasycznego pomieszczenia magazynowego.
10. Użytkownicy zobowiązani są do podejmowania wszelkich środków koniecznych do unikania hałasów słyszalnych poza Lokalem, eliminowania nieprzyjemnych wonności i zapachów, jak również zapobiegania rozprzestrzenianiu się owadów i gryzoni.
11. Przed zamknięciem Lokali Użytkownicy zobowiązani są do wygaszania świateł, wyłączania urządzeń klimatyzacyjnych oraz odbiorników energii elektrycznej, które nie wymagają ciągłego zasilania.



§5

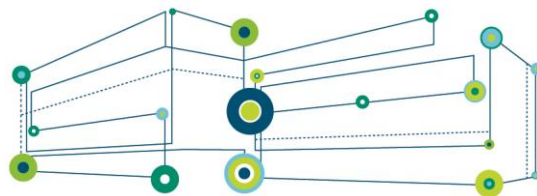
[Korzystanie z Części Wspólnych]

1. Użytkownicy mają prawo korzystania z Części Wspólnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi przy korzystaniu z Lokali oraz w szczególności z poniższymi regulacjami.
2. Dostęp do Części Wspólnych, zarówno dla Użytkowników jak i Gości, ograniczony jest do pomieszczeń wskazanych w umowie z Użytkownikiem. Ponadto zabrania się zastawiania przedmiotami przejść ewakuacyjnych, korytarzy, holi, klatek schodowych oraz wind. Przedmioty takie mogą zostać usunięte przez Administratora na koszt i ryzyko Użytkownika w trybie natychmiastowym i bez uprzedzenia Użytkownika.
3. Zabrania się wystawiania worków ze śmieciami przed Lokal (korytarz, hole) czy pozostawiania ich w toaletach (lub przy wykorzystaniu śmietników w toaletach). To samo dotyczy wszelkich opakowań kartonowych lub folii. Zabrania się także składowania wszelkich odpadów i gruzu na terenie Nieruchomości, z wyjątkiem miejsc specjalnie do tego przeznaczonych.
4. Zabrania się organizowania w Częściach Wspólnych akcji reklamowych, promocyjnych, sprzedażowych czy wszelkich wydarzeń mających związek z prowadzoną przez Użytkownika działalnością, w szczególności zaś wystawiania w holach i korytarzach własnych urządzeń i nośników reklamowych czy wieszania plakatów, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Administratora, w której zostanie określony termin, sposób oraz harmonogram takich działań.
5. Użytkownicy są uprawnieni do korzystania ze sprzętu AGD w pomieszczeniach kuchennych, a nadto zobowiązani są równocześnie do opróżniania lodówki w każdy piątek tygodnia (w przeciwnym wypadku lodówka zostanie opróżniona przez służby utrzymania czystości) oraz użytkowania zmywarki przy pomocy własnych środków czystości. Administrator nie zapewnia w pomieszczeniach kuchennych sztućców, szklanek, kubków, talerzy etc. Użytkownicy przechowują niezbędne wyposażenie i środki czystości na własną odpowiedzialność i ryzyko.

§6

[Korzystanie z Parkingu]

1. Parking jest dostępny dla Gości 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu, przez cały rok kalendarzowy.
2. Parking nie jest terenem strzeżonym. Administrator nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie pojazdów lub znajdujących się w nich przedmiotów.
3. Wjazd na Parking przez Gości odbywa się przy pomocy domofonu umieszczonego przy szlabanie.
4. Do wjazdu na Parking uprawnione są wyłącznie pojazdy o masie nie przekraczającej 3500 kg.
5. Bezwzględnie zabrania się Gościom postoju i parkowania pojazdów poza Parkingiem (np. na chodniku, trawniku, krawężnikach, drodze wewnętrznej etc.).
6. Miejsca ogólnodostępne uprawniają do ograniczonego czasowo postoju pojazdów Gości, zgodnie z procedurą określoną w §3 ust. 1.
7. Goście odpowiadają za wszelkie szkody, uszkodzenia i zniszczenia wyrządzone na Parkingu przez nich samych lub osoby towarzyszące.
8. Na Parkingu zabrania się napraw, mycia oraz tankowania pojazdów.
9. Goście zobowiązani są do stosowania się do poleceń Recepcji, służby ochrony lub innych osób uprawnionych z zakresie kontroli przestrzegania warunków korzystania z Parkingu.



§7

[Oznakowanie Lokali oraz identyfikacja wizualna Użytkowników]

1. W Budynku znajdują się ogólne (zbiorcze) nośniki (tablice informacyjne) z nazwami Użytkowników, rozmieszczone w holu głównym oraz holach windowych, a także indywidualne nośniki (tabliczki) przydrzwiowe dedykowane Użytkownikom.
2. Prezentacja nazw Użytkowników na obu typach nośników w Budynku jest bezpłatna i wykonana zgodnie ze standardem opracowanym przez Administratora. Użytkownicy mają prawo zgłaszania Administratorowi bieżących potrzeb związanych z wymianą informacji na nośnikach.
3. Nośniki w Budynku obsługiwane są wyłącznie przez Administratora. Zabrania się Użytkownikom samodzielnej ingerencji w nośniki, w szczególności zaś zamiany/podmiany papierowych wkładów, demontażu nośników czy poszczególnych ich części. To samo dotyczy również numeracji czy innego oznakowania Lokali lub pomieszczeń Części Wspólnych.
4. Przed Budynkiem znajduje się nośnik informacyjny, na którym prezentacja nazw Użytkowników odbywa się odpłatnie i w uzgodnieniu z Administratorem. Nośnik, o którym mowa nie zabezpiecza ilości miejsca do prezentacji nazw wszystkich Użytkowników.

§8

[Obieg poczty i przesyłek w Budynku]

1. Przesyłki zwykłe dostarczane są Użytkownikowi za pośrednictwem Recepcji, która umieszczy je w skrzynce pocztowej Użytkownika umieszczonej wewnątrz Budynku. Przesyłki polecane są dostarczane osobiście przez listonosza do Lokalu Użytkownika.
2. Do odbioru przesyłki kurierskiej Użytkownik jest zobowiązany samodzielnie po uprzednim powiadomieniu przez Recepcję.

§9

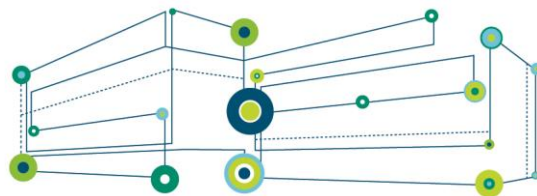
[Procedury awaryjne]

1. W przypadku wystąpienia w Lokalu awarii, uszkodzenia czy jakiegokolwiek zdarzenia narażającego Lokal na szkodę Użytkownik ma obowiązek niezwłocznego powiadomienia Administratora.
2. Powiadomienie następuje na numer alarmowy wskazany w procedurze przekazanej z chwilą wydania Lokalu, a w przypadku braku możliwości połączenia - w Recepcji.
3. Administrator ma prawo organizować alarmy ćwiczebne (pożarowe) z wykorzystaniem sygnalizatorów akustycznych.
4. W przypadku alarmu pożarowego Użytkownicy mają obowiązek bezzwłocznie ewakuować się z Budynku, stosując do ewentualnych poleceń Administratora.

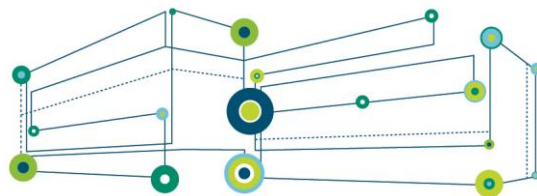
§10

[Inne postanowienia]

1. W Budynku obowiązuje całkowity zakaz palenia papierosów. Dopuszcza się palenie papierosów przed Budynkiem, wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych. Jednocześnie zabrania się wyrzucania niedopałków poza miejsca do tego przeznaczone.

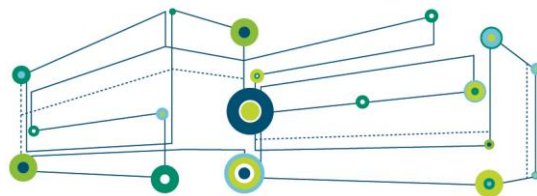


2. Na terenie Nieruchomości wyznaczono specjalne miejsca (stojaki) do pozostawiania rowerów. Zabrania się pozostawiania, przechowywania czy wprowadzania rowerów poza tymi miejscami.
3. Budynek posiada możliwości techniczne montażu dodatkowych liczników energii elektrycznej w przypadku braku odrębnego licznika energii elektrycznej dla danego Lokalu. Użytkownik zobowiązany jest zgłosić Administratorowi na piśmie chęć montażu licznika oraz pokryć całkowite koszty z tym związane, przy czym montaż nie może odbywać się bez udziału Administratora.



Załącznik Nr 3 – Parametry techniczne dostawy Internetu oraz sygnału telefonicznego do Przedmiotu Najmu wliczonego w czynsz najmu

1. Stanowisko komputerowe z dostępem do sieci Internet o prędkości 5 Mb.
2. Możliwość korzystania z usługi „Pomagier” (obsługa informatyczna będzie się odbywała zdalnie z wykorzystaniem numeru naklejonego na obudowę komputera przez firmę wyłonioną do obsługi Budynku).
3. Koszt abonamentu telefonicznego za 1 numer wliczony w czynsz. Opłaty za połączenia rozliczane indywidualnie zgodnie ze stawkami operatora Budynku.

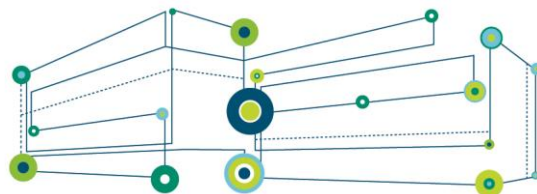


Załącznik Nr 4 - Warunki techniczne użytkowania Lokalu

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania następujących warunków technicznych użytkowania Lokalu:

- Dopuszczalne obciążenie podłogi podniesionej - 3,0 kN/m²;
- Dopuszczalne obciążenie stropu - 15 kN/m²;

Najemca nie jest uprawniony do samodzielnej zmiany parametrów i przebiegu instalacji technicznych znajdujących się między stropem a sufitem podwieszanym (oraz w samym suficie), jak również pod podłogą podniesioną oraz na/w ścianach.



Załącznik nr 5 – Oświadczenie dot. akceptacji i sposobu zmiany Zasad korzystania ze Wsparcia Gdańskiego Inkubatora Przedsiębiorczości STARTER

Oświadczam, że zapoznałem się z Zasadami korzystania ze Wsparcia Gdańskiego Inkubatora Przedsiębiorczości STARTER wraz z Załącznikami – wersja obowiązująca w dniu podpisania Umowy - dostępnym na stronie www.oferujemy.inkubatorstarter.pl i przyjmuję do wiadomości, że zmiana Zasad staje się wiążąca dla Klienta korzystającego ze Wsparcia Inkubatora, jeśli w ciągu 14 dni od zawiadomienia go o niej, nie przesłał stosownego oświadczenia o rozwiązaniu Umowy za wypowiedzeniem. Decydujące znaczenie ma data wpływu oświadczenia do Inkubatora.

.....
Podpis Najemcy