

WZÓR UMOWY NAJMU

Umowa nr

zawarta w Gdańsku w dniu..... pomiędzy :

Europejskim Centrum Solidarności z siedzibą w Gdańsku (80-958) przy ul. Doki 1 wpisanym do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez miasto Gdańsk pod pozycją 9/2007, NIP 583-30-03-226, REGON 220509029, reprezentowanym przez :

..... -

zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym” lub „ECS”

a

.....

zwaną dalej „Najemcą”

§ 1 Oświadczenia Stron

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem/dzierżawcą/operatorzem obiektu, w którym zlokalizowane są pomieszczenia biurowe przeznaczone do wynajmu – zwane w dalszej części Lokalem/Lokalami.

§ 2 Przedmiot umowy

Przedmiotem umowy jest najem Lokalu/Lokali, stanowiącego pomieszczenia biurowe wraz z możliwością korzystania z zaplecza socjalnego i sanitarnego na III piętrze w budynku Europejskiego Centrum Solidarności, Plac Solidarności 1, w celu prowadzenia przez Najemcę działalności statutowej. Wykaz i rzuty budynku z zaznaczeniem pomieszczeń stanowią załącznik nr 1 do Umowy.

§ 3 Najem lokalu

1. Wynajmujący wynajmuje, a Najemca bierze w najem Lokal/Lokale, na warunkach określonych w niniejszej umowie.

2. W skład Lokali/Lokalu wchodzi: o łącznej powierzchni użytkowejm².

3. Lokal/Lokale wraz z wyposażeniem udostępniony zostanie do wyłącznego użytku Najemcy, a zaplecze socjalne i sanitarne są miejscami ogólnodostępnymi, z których Najemca uprawniony i zobowiązany jest korzystać wspólnie z innymi użytkownikami budynku.

2. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny Lokalu/Lokali i że akceptuje ten stan oraz oświadcza, że pomieszczenia są przystosowane do prowadzenia w nich działalności, określonej w § 2 Umowy.

3. Lokal/Lokale zostanie/ą przekazany/e Najemcy na podstawie „Protokołów przekazania-przejęcia” podpisanych przez przedstawicieli obu Stron, które stanowią Załącznik nr 2 do Umowy.

5. Lokal/Lokale zostanie/ą przekazany/e wraz z wyposażeniem biurowym, wykazany w Załączniku nr 3 do niniejszej umowy.

6. Wynajmujący umożliwi Najemcy w ramach kosztów eksploatacji i zarządzania korzystanie w Lokalu/Lokalach z instalacji: teletechnicznej, elektrycznej, grzewczej, instalacji przeciwpożarowej, zwanych w dalszej części umowy „**Instalacjami**”.

§ 4 Zobowiązania Najemcy z tytułu najmu Lokalu/Lokali

1. Najemca zobowiązuje się w okresie obowiązywania niniejszej umowy do ponoszenia kosztów związanych z naprawą Instalacji na warunkach określonych w ust. 2 poniżej.
2. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Instalacji zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do przestrzegania zasad prawidłowej eksploatacji Instalacji. W przypadku uszkodzenia Instalacji spowodowanego nieprawidłową eksploatacją Instalacji przez Najemcę lub osoby trzecie wprowadzone przez niego na teren Lokalu/Lokali, naprawa i/lub wymiana takiej Instalacji lub jej części składowej zostanie dokonana przez Wynajmującego na koszt Najemcy. Poniesione przez Wynajmującego i udokumentowane koszty naprawy bądź wymiany zostaną pokryte przez Najemcę na pierwsze pisemne żądanie Wynajmującego.
3. Najemca umożliwi przedstawicielom Wynajmującego wstęp do Lokalu/Lokali w celu dokonania naprawy instalacji lub usunięcia awarii. Wynajmujący będzie posiadał prawo do wstępu do Lokalu/Lokali podczas nieobecności Najemcy.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich zarządzeń, regulaminów obowiązujących na terenie Budynku, a w szczególności przepisów i zasad BHP, p.poż. oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, które zostaną przekazane Najemcy w dniu podpisania umowy.
5. Najemca przedstawi Wynajmującemu listę pracowników zatrudnionych w Lokalu/Lokalach oraz zobowiązuje się do jej bieżącego aktualizowania.
6. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia swojej działalności w Lokalu/Lokalach z dniem
7. Wszelkie opóźnienia w odbiorze lokalu mogą mieć miejsce tylko w przypadku stwierdzenia wad Lokalu, uniemożliwiających jego zgodne z przeznaczeniem używanie lub awarii Instalacji całkowicie uniemożliwiających jego używanie.

§ 5 Prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do sukcesywnego wdrażania działalności planowanej w punkcie 17 i 18 formularza oferty konkursowej, który stanowi Załącznik nr 5 niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności zgodnie z najlepszymi standardami w tym zakresie, przepisami prawa polskiego, z należytą starannością z zachowaniem przepisów i zasad bezpieczeństwa i przepisów p.poż. oraz na warunkach określonych w niniejszej umowie.
3. Najemca zobowiązany jest do umożliwienia przedstawicielowi Wynajmującego przeprowadzenia kontroli wyposażenia oraz dokonania przeglądu stanu Lokalu/Lokali oraz jego wykorzystania przez Najemcę.
4. Kontrole i przeglądy, o których mowa powyżej będą odbywać się w terminach i w zakresie nie utrudniającym normalnej pracy Lokalu/Lokali oraz przeprowadzane będą przez upoważnionych przedstawicieli Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się do zastosowania się do wniosków pokontrolnych Wynajmującego w powyższym zakresie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi przepisami.
5. Najemca jest zobowiązany:
 - a) niezwłocznie poinformować Wynajmującego na piśmie o wszelkich uszkodzeniach, zniszczeniach, utracie wyposażenia Lokalu/Lokali,

b) dokonywać na swój koszt naprawy wyposażenia, których nie dotyczy gwarancja. Naprawy te muszą być wykonane tak, by nie naruszać warunków gwarancji.

c) zapewnić porządek i bezpieczeństwo w najmowanym Lokalu.

6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia powstałe Lokalu i w takim przypadku ma obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego najmowanego Lokalu, chyba Strony postanowią inaczej. Przed rozpoczęciem prac Najemca zobowiązany jest uzgodnić zakres prac i sposób ich wykonania z Wynajmującym.

7. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w taki sposób, aby jego funkcjonowanie nie zakłócało statutowej działalności Wynajmującego.

§ 6 Utrzymanie, konserwacje, adaptacje i ulepszenia lokali

1. Lokal/Lokale będą utrzymywane w czystości przez firmę sprząającą zatrudnioną przez Wynajmującego.

2. Najemca jest odpowiedzialny za konserwację, w celu zapewnienia utrzymania należytego stanu Lokalu/Lokali, który/które nie pomniejszałyby/pomniejszałyby jego/ich wartości ponad stan wynikający z bieżącej eksploatacji.

3. Wszelkie drobne naprawy i remonty Lokali/Lokalu wynikające z bieżącej eksploatacji, naprawa i wymiana wyposażenia pomieszczeń obciążają Najemcę, po wcześniejszym, każdorazowym uzgodnieniu ich zakresu i sposobu wykonania z Wynajmującym.

4. Wszelkie ulepszenia i adaptacje Lokalu/Lokali podczas jego/ich eksploatacji mogą być dokonywane przez Najemcę na jego koszt i ryzyko wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i na podstawie zatwierdzonej przez niego dokumentacji, bez prawa dochodzenia od Wynajmującego roszczeń z tytułu zwrotu ich wartości.

5. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego dokonać żadnych zmian adaptacyjnych w lokalach objętych Umową najmu.

6. Najemca nie może zmieniać przeznaczenia najmowanych Lokali/ Lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.

7. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z Lokalem np. przegrody ścianki działowej wykonane przez Najemcę nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.

8. Najemca zobowiązany jest uzyskać zgodę Wynajmującego na umieszczanie jakichkolwiek widocznych na zewnątrz Lokalu/Lokali reklam, nośników reklamowych, materiałów promocyjnych.

§ 7 Koszty eksploatacji i zarządu

1. Najemca jest zobowiązany do płacenia Wynajmującemu, przez cały czas trwania umowy najmu czynszu, obejmującego **koszty eksploatacji i zarządzania** w kwocie **16 PLN netto** (słownie: szesnaście 00/100 zł) miesięcznie za 1 m² powierzchni określonej w § 3 niniejszej umowy. Kwota ta każdorazowo będzie powiększona o podatek VAT według obowiązującej stawki.

2. Wynajmujący z opłacanych przez Najemcę kosztów eksploatacji i zarządu, określonych ustępem uprzednim, zobowiązuje się do pokryć w szczególności koszty:

- opłaty z tytułu zużycia elektryczności,
- opłaty za wodę i ścieki,
- opłaty za energię cieplną,
- opłaty za wywóz śmieci,
- opłaty za Internet,

- opłaty za utrzymanie czystości w Lokalu/Lokalach,
- opłaty za ochronę.
- naprawy, konserwacje i utrzymanie czystości części wspólnych nieruchomości, tj. parkingów podziemnych, placu manewrowego, rampy, komunikacji do wind, dróg i otoczenia budynku, holi, klatek schodowych, ścian nośnych, fasad, fundamentów, dachu itp.,
- ponoszenie kosztów i opłat nakładanych przez organa administracji lub lokalnych koncesjonerów, w tym również koszt podatku od nieruchomości,
- wykonywanie wymaganych prawem kontroli, konserwacji, przeglądów, regulacji, badań technicznych budynku oraz utrzymanie w sprawności instalacji technicznych i urządzeń znajdujących się w budynku,
- utrzymanie, sprzątanie, odśnieżanie, zabezpieczanie piaskiem lub solą terenu wokół nieruchomości, jak również utrzymanie zieleni,
- odśnieżanie powierzchni dachu budynku,
- utrzymanie w czystości elewacji budynku,
- ubezpieczenie budynku od ognia i innych żywiołów,
- zakup materiałów gospodarczych i eksploatacyjnych w zakresie obsługi części wspólnych,
- zarządzanie i administrowanie nieruchomością.

3. W skład kosztów eksploatacji nie wchodzi koszt abonamentu telefonicznego oraz koszty rozmów telefonicznych. Najemca będzie ponosił je dodatkowo, z dołu, według cen operatora, odpowiednio do użytkowanych na wyłączność linii telefonicznych oraz zestawienia rozmów na podstawie refaktur.

4. Koszty eksploatacji i zarządzania zawierają koszty użytkowania 4 sal warsztatowo-konferencyjnych (2 sale o wymiarach 45 m² oraz 2 sale o wymiarach 93 m²) do organizacji wydarzeń przez Najemcę w budynku Wynajmującego w godzinach pracy obsługi technicznej i zgodnie z harmonogramem pracy obsługi technicznej.

5. Użytkowanie sal warsztatowo-konferencyjnych określonych w pkt. 7 poza godzinami pracy obsługi technicznej wymagają uiszczenia przez Najemcę dodatkowych opłat eksploatacyjnych, w tym m.in. za obsługę techniczną i sprzątanie, zgodnie z obowiązującym u Wynajmującego cennikiem.

6. Najemca w ramach współpracy w partnerskiej z Wynajmującym ma prawo do korzystania z sali wielofunkcyjnej lub/i w salach warsztatowo-konferencyjnych, lub/i na antresoli lub/i w ogrodzie zimowym w budynku Europejskiego Centrum Solidarności zgodnie z ustalonym przez Wynajmującego regulaminem udostępniania pomieszczeń.

7. W przypadku wspólnej organizacji partnerskiej przez Wynajmującego i Najemcę wydarzenia/wydarzeń w sali wielofunkcyjnej lub/i w salach warsztatowo-konferencyjnych, lub/i na antresoli lub/i w ogrodzie zimowym znajdujących się w budynku Wynajmującego, koszty eksploatacji i zarządzania ponosić będzie Wynajmujący jako swój wkład finansowy w organizację.

8. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

9. Koszty eksploatacji i zarządzania będą płatne miesięcznie „z góry” za dany okres rozliczeniowy (miesiąc).

10. Koszty eksploatacji i zarządzania będą płatne przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany przez niego w fakturze VAT w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury VAT Najemcy.

11. Wynajmujący wystawi fakturę VAT pierwszego dnia każdego miesiąca, którego płatność dotyczy. Opłaty eksploatacyjne na pierwszej fakturze zostaną naliczone wg wzoru: miesięczna

kwota opłat eksploatacyjnych podzielona przez kalendarzową liczbę dni w danym miesiącu i pomnożona przez kalendarzową liczbę dni od dnia przekazania Lokalu do ostatniego dnia danego miesiąca.

12. Za dzień dokonania płatności będzie uważany dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.

13. Za opóźnienie w zapłacie wszelkich należności wynikających z Umowy, Najemca jest zobowiązany wypłacić Wynajmującemu odsetki ustawowe, liczone od daty wymagalności płatności do daty wpłynięcia środków na rachunek Wynajmującego.

14. Najemca nie ma prawa do obniżania, zatrzymania lub odmawiania zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie należności wynikających z warunków niniejszej Umowy, jak również do potrąceń kwot na poczet roszczeń, które może zgłaszać w stosunku do Wynajmującego, jeżeli roszczenia takie są przedmiotem sporu lub nie zostały prawnie zasądzone.

15. W przypadku opóźnienia Najemcy z zapłatą kosztów eksploatacji i zarządzania za dwa kolejne okresy rozliczeniowe (miesiące), Wynajmujący wezwie Najemcę do uiszczenia zaległych opłat, określając termin nie krótszy niż jeden miesiąc. Po bezskutecznym upływie tego terminu Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Rozwiązanie umowy w trybie powyższym nie zwalnia Najemcy z obowiązku uregulowania zaległych płatności wraz z ustawowymi odsetkami.

§ 8 Zabezpieczenie

1. Najemca jest zobowiązany do wpłaty kaucji w wysokości 1.000,00 (słownie jeden tysiąc złotych). Kaucja powinna być wpłacona w dniu podpisania umowy. Kaucja przechowywana będzie przez Wynajmującego na wyodrębnionym nieoprocentowanym i bezpłatnym rachunku bankowym.

2. Kaucja służyć będzie pokryciu roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy.

3. Jeżeli wysokość roszczeń Wynajmującego nie przekroczy całości kaucji, pozostała część kaucji zostanie zwrócona Najemcy w ciągu jednego miesiąca od daty podpisania protokołu przekazania – przejęcia. Jeżeli nie wystąpią roszczenia wobec Najemcy kaucja zostanie zwrócona Najemcy w wartości dokonanej wpłaty.

§ 9 Poufność

1. Strony zobowiązują się, że wszelka dokumentacja, informacje oraz wiedza, do których dostały dostęp w wyniku realizacji niniejszej umowy i które dotyczą prowadzenia działalności drugiej strony, podlegają ochronie informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa i zostaną zachowane w najściślejszej tajemnicy, chyba, że uzyskają pisemną zgodę drugiej strony w każdym konkretnym przypadku.

2. Strony mają prawo przekazywania dokumentów i informacji wynikających z umowy instytucjom kontrolnym.

3. Strona uzyskująca informacje, o których mowa powyżej, zobowiązuje się wykorzystać je wyłącznie w celu należytego wykonania umowy i nie będzie ich ujawniać żadnej innej osobie trzeciej w jakimkolwiek celu.

4. Zobowiązanie do poufności wiąże każdą ze Stron w czasie obowiązywania umowy oraz po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, przez czas nieograniczony.

5. Strony odpowiadają za zachowanie poufności przez swoich pracowników, pełnomocników oraz osoby działające w ich imieniu.

6. Strony będą ponosiły przewidzianą prawem wzajemną odpowiedzialność za niedotrzymanie przez którąkolwiek z nich ustaleń wskazanych w niniejszym paragrafie.

§ 10 Siła wyższa

Strony nie odpowiadają za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy spowodowane siłą wyższą. Dla potrzeb niniejszej Umowy siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, o charakterze zewnętrznym, niezależnym od Stron, któremu nie można zapobiec. Strona podlegająca działaniu siły wyższej niezwłocznie zawiadomi na piśmie drugą Stronę o wystąpieniu Siły Wyższej.

§ 11 Podnajem

Najemca zobowiązuje się, że nie dokona podnajmu oraz nie odda do bezpłatnego używania w całości lub w części Lokalu/Lokali innemu podmiotowi.

§ 12 Okres Obowiązkiwania Umowy

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania przez obie Strony.
2. Umowa zostaje zawarta na okres 2 lat.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem skierowanym do Najemcy, poza przypadkiem określonym w § 7 ust. 14 niniejszej umowy, również w przypadku, gdy:
 - a) Najemca używa Lokalu/Lokali niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w niniejszej Umowie pomimo pisemnego upomnienia ze Strony Wynajmującego;
 - b) Najemca nie przestrzega pozostałych warunków umowy.
4. Najemca i Wynajmujący mogą rozwiązać umowę za porozumieniem stron.

§ 13 Zwrot przedmiotu najmu

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca będzie zobowiązany do zwrotu Lokalu według Wykazu wyposażenia, podpisanego przez obie strony zgodnie z Załącznikiem nr 3 w terminie do 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu stwierdzonego „Protokołem przekazania – przejęcia”, o którym mowa powyżej, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji Lokalu. Lokal zostanie zwrócony na podstawie „Protokołu przekazania – przejęcia” podpisanego przez Strony.
2. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego zastrzeżeń do Protokołu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest do zastosowania się do zastrzeżeń zgłoszonych przez Wynajmującego we wskazanym przez niego terminie. Najemca zobowiązany jest do uporządkowania i odnowienia Lokalu zgodnie z wytycznymi Wynajmującego. Kosztami usunięcia uszkodzeń w Lokalu/Lokalach i Wyposażeniu stwierdzonych w trakcie przekazywania Wynajmującemu przez Najemcę, spowodowanych przez Najemcę, zostanie obciążony Najemca na podstawie faktury VAT płatnej zgodnie z postanowieniami § 8 Umowy.
3. W przypadku opóźnienia Najemcy w zwrocie Lokalu przekraczającego termin 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Wynajmujący będzie miał prawo do żądania od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości za każdy dzień opóźnienia w zwrocie. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni

od daty otrzymania od Wynajmującego stosownej noty. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonej w Umowie kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

4. Po upływie terminu trwania umowy, Najemca przekaże Lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, a poniesione nakłady nie podlegają zwrotowi w naturze, jak i nie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy ich równowartość.

§ 14 Postanowienia dodatkowe

1. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które poniósł Wynajmujący, a które wynikają bezpośrednio bądź pośrednio z prowadzonej przez Najemcę działalności w Lokalu oraz na terenie budynku.

2. Wszelkie powiadomienia określone w umowie będą wymagały formy pisemnej.

3. Osobami upoważnionymi do kontaktu w sprawie realizacji umowy są: ze strony Wynajmującego:

ze strony Najemcy:

4. Najemca zobowiązany jest poinformować na piśmie Wynajmującego o zmianach nazwy oraz siedziby, nie później niż w terminie 14 dni od daty dokonania takiej zmiany. Jeżeli Najemca nie poinformuje Wynajmującego o zmianie dotychczasowego adresu podanego Wynajmującemu, wszelką korespondencję przekazaną przez Wynajmującego na ten adres uważa się za prawidłowo doręczoną.

§ 15 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia łącznie z rozwiązaniem niniejszej Umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej Umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

5. Załączniki stanowią integralną część Umowy.

6. Wszystkie tytuły rozdziałów i paragrafów w Umowie mają charakter wyłącznie informacyjny i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.

Wykaz załączników do zawartej umowy:

Załącznik nr 1 - Wykaz i rzuty pomieszczeń

Załącznik nr 2 - Protokół przekazania – przejęcia

Załącznik nr 3 - Wykaz wyposażenia

Załącznik nr 4 - Regulamin konkursu

Załącznik nr 5 - Formularz oferty konkursowej złożony przez Najemcę

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....