



**Data utworzenia: 08.06.2015**

**Data aktualizacji: 14.01.2020**

**Wersja nr: 2**

## Załącznik 1 do Regulaminu Inkubatora - UMOWA – wzór



### UMOWA Z KLIENTEM INKUBATORA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI KPPT

Nr.....

zawarta w dniu .....20..... r. w Kwidzynie, pomiędzy:

**„KWIDZYŃSKI PARK PRZEMYSŁOWO – TECHNOLOGICZNY”**

**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, mającą swą siedzibę w Górkach, gmina Kwidzyn, Górki 3A, 82-500 Kwidzyn, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000258211, NIP 581 18 79 158, REGON 220249083 NIP 5811879158, REGON 220249083, reprezentowaną przez:

.....

zwanym w dalszej części umowy **„Wynajmującym/KPPT”**

a

....., NIP ....., REGON .....

zwanym w dalszej części umowy **„ Klientem/Firmą”**,

o następującej treści:

#### § 1

#### Definicje

Ileokroć w dalszych postanowieniach niniejszego regulaminu jest mowa o:

1. **KPPT** - należy przez to rozumieć infrastrukturę Kwidzyńskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego służącą rozwojowi przedsiębiorczości zlokalizowaną w Górki 3A i 2A
2. **Inkubatorze Przedsiębiorczości** - należy przez to rozumieć przestrzeń w KPPT przeznaczoną na lokowanie rozpoczynających działalność oraz chcących się rozwijać firm technologicznych oraz firm typu „ start –up” ( zwany dalej **Inkubatorem KPPT**)
3. **Regulaminie** - należy przez to rozumieć Regulamin Inkubatora Przedsiębiorczości KPPT.
4. **Klient KPPT** – podmiot korzystający z usług oferowanych w KPPT.
5. **Umowa**- Umowa z Klientem Inkubatora KPPT zawarta pomiędzy KPPT Sp. z o.o. a Klientem.
6. **Stawka bazowa** - aktualizowana corocznie w oparciu o lokalny rynek wartość rynkowa usługi.
7. **Pracownik Administracji** – wyznaczony przez Zarządzającego pracownik Inkubatora obsługujący i odpowiedzialny za dane zadanie.

*mu*

8. **Powierzchnie wspólne Inkubatora** – powierzchnie komunikacyjne oraz pomieszczenia, w tym pomieszczenia socjalne, łazienki, wc, korytarze, klatki schodowe, windy, służące do współkorzystania przez firmy ulokowane w Inkubatorze.
9. **Opłata eksploatacyjna** – przypadająca na Firmę należność z tytułu eksploatacji Inkubatora oraz związane z jego utrzymaniem w należyłym stanie technicznym, bezpieczeństwie, porządku i czystości oraz obciążeniami podatkowymi, obejmujące: opłaty za energię ciepłą, elektryczną, wodę, ścieki, sprząatanie, wywóz śmieci ( bez odpadów produkcyjnych), ochronę i monitoring, podatki.
10. **Zarządzający** – należy przez to rozumieć Kwidzyński Park Przemysłowo- Technologiczny Sp. z o.o.

## § 2

### Przedmiot Umowy i zabezpieczenie

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie warunków korzystania przez Firmę z usług KPPT jako miejsca sprzyjającego rozwojowi Firmy, w tym w szczególności warunków usługi wynajmu i korzystania z powierzchni w Inkubatorze Przedsiębiorczości KPPT ,Górki 3 A, budynek E:  
pomieszczenie nr..... o powierzchni użytkowej.....  
powierzchnie wdrożeniowo- produkcyjne.....
2. Usługi w Inkubatorze KPPT są oferowane Firmie po stawkach preferencyjnych bądź nieodpłatnie w zależności od ich rodzaju.
3. Wynajmujący przekazuje protokolarnie Firmie opisane w punkcie 1 pomieszczenie/powierzchnie z przeznaczeniem na prowadzenie przez nią działalności w Inkubatorze KPPT.
4. Wzór Protokołu przekazania pomieszczenia/powierzchni przeznaczonej na działalność Firmy w Inkubatorze KPPT stanowi Załącznik 1 do Umowy.
5. Na zabezpieczenie wszelkich roszczeń KPPT wynikających z niniejszej Umowy, Firma w dniu odbioru przedmiotu najmu przekaże do dyspozycji KPPT pochodzący z jej wystawienia weksel własny *in blanco*, wraz z deklaracją wekslową stanowiącą Załącznik 7 do Umowy.

## § 3

### Okres zawarcia i obowiązywania Umowy

Umowa zostaje zawarta na okres trzech lat od daty podpisania.

1. Data podpisania Umowy jest uznawana za datę rozpoczęcia działalności Firmy w Inkubatorze KPPT.
2. Wydanie powierzchni Firmie zostanie to potwierdzone przez Strony stosownym protokołem, sporządzonym w dwóch egzemplarzach.
3. Po upływie okresu wymienionego w punkcie 1 może zostać zawarta dalsza Umowa na warunkach określonych w Regulaminie Inkubatora KPPT.
4. Przypadki opuszczenia Inkubatora KPPT przez Klienta określa Regulamin.
5. Umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia i/lub potrzeby składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń Stron w tym zakresie w przypadku utraty przez Firmę uprawnień do korzystania z pomocy *de minimis* lub jej wygaśnięcia.
6. Firma nie może przenosić praw wynikających z Umowy na rzecz osób trzecich. Naruszenie tego warunku będzie skutkowało rozwiązaniem umowy ze skutkiem natychmiastowym.
7. Przy opuszczaniu Inkubatora KPPT Strony umowy podpisują Protokół dotyczący m.in. terminów i sposobu uregulowania wszelkich wzajemnych zobowiązań na moment wyjścia Klienta z Inkubatora.
8. Zwrot powierzchni zostanie potwierdzony protokołem. Na wniosek pisemny Firmy Strony mogą ustalić inny termin zwrotu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Opuszczając wynajmowane pomieszczenia/powierzchnie Firma jest zobowiązana przywrócić je do stanu na moment ich przekazania.
10. W wypadku gdy po opuszczeniu przedmiotu umowy przez Firmę pozostaną w nim jakiegokolwiek przedmioty należące do Firmy, KPPT będzie uprawniony do opróżnienia oraz sprzątnięcia powierzchni na koszt i ryzyko Firmy, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu najemcy do opróżnienia lokalu przestanym mu

*mw*

na adres korespondencyjny listem poleconym. Rzeczy pozostawione w przedmiocie umowy zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 K.C. KPPT nie będzie zobowiązany do przechowywania takich przedmiotów i nie będzie ponosił jakiegokolwiek ryzyka ich utraty czy uszkodzenia.

11. W przypadku gdy Firma nie przywróci powierzchni do stanu pierwotnego, Wynajmujący jest uprawniony do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego na koszt i ryzyko Firmy. Firma zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione w tym zakresie koszty w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.
12. Z tytułu bezumownego korzystania z lokalu po zakończeniu okresu najmu Klient zapłaci na rzecz KPPT karę umowną w wysokości 300 zł za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.

#### **§ 4**

##### **Obowiązki i uprawnienia firmy w Inkubatorze KPPT**

1. Firma działa w Inkubatorze jako podmiot całkowicie niezależny, na własny rachunek i ryzyko.
2. Firma i jej pracownicy są zobowiązani do przestrzegania Regulaminu Inkubatora KPPT, Regulaminu KPPT oraz innych zasad ogólnie obowiązujących w KPPT podczas całego okresu pobytu w Inkubatorze. Za przestrzeganie regulaminów przez swoich pracowników odpowiada firma.
3. Firma nie może dewastować, zaśmiecać przekazanych pomieszczeń, powierzchni wspólnych, terenów KPPT ani prowadzić działań zagrażających życiu ludzi i środowisku naturalnemu pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.
4. Firma ponosi odpowiedzialność za właściwe prowadzenie działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie przepisów p.poż., BHP, ochrony środowiska i sanitarnych.
5. Firma odpowiada za wywóz i utylizację swoich odpadów produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Szkody w zajmowanych przez firmę pomieszczeniach powstałe w wyniku niewłaściwej eksploatacji bądź z winy pracowników firmy należy niezwłocznie zgłaszać pracownikowi Administracji. Będą one naprawiane na koszt firmy eksploatującej pomieszczenie.
7. Firma ma obowiązek terminowego wnoszenia opłaty wynikającej z zawartej Umowy.
8. Firma ma prawo posługiwać się adresem i numerami telefonicznymi Inkubatora.
9. Firma ma prawo do oznakowania drzwi wejściowych wynajmowanego pomieszczenia nazwą firmy, logo itp., ale wyłącznie w sposób umożliwiający bezszkodowe usunięcie takiego oznakowania.
10. Dopuszcza się umieszczanie reklam firmy w przestrzeni Inkubatora po uzgodnieniu miejsca usytuowania i formy z Dyrektorem KPPT.
11. Firma może dokonywać drobnych prac adaptacyjnych w wynajmowanych pomieszczeniach/ powierzchniach wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Dyrektora KPPT. Koszty prac ponosi Firma.
12. Po opuszczeniu przez Firmę pomieszczeń/ powierzchni nakłady Firmy na adaptacje nie podlegają zwrotowi.
13. Firma ma obowiązek informowania Zarządzającego o wszelkich zmianach mogących mieć wpływ na udzielanie mu pomocy publicznej, takich jak zmiana działalności, pogorszenie sytuacji firmy, uzyskanie pomocy publicznej z innych źródeł oraz składania stosownych oświadczeń w tym zakresie na wezwanie Zarządzającego.

#### **§ 5**

##### **Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego**

1. Wynajmujący ma obowiązek poinformowania Firmy o zmianach w Regulaminie Inkubatora KPPT mających wpływ na pobyt Firmy w Inkubatorze KPPT.
2. Wynajmujący ma obowiązek zapewnić Firmie warunki pobytu w Inkubatorze zgodnie z zawartą Umową, Regulaminem Inkubatora i Regulaminem KPPT.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli pomieszczeń/powierzchni wynajmowanych przez firmę przy współudziale przedstawiciela firmy, w szczególności w zakresie sposobu ich użytkowania i zgodności z warunkami Umowy.

*mwj*

4. Wynajmujący ma prawo zażądać od Firmy informacji dotyczących prawidłowej obsługi udzielania Firmie pomocy publicznej.
5. Na żądanie Firmy Wynajmujący ma obowiązek udostępnić firmie dostęp do aktualnie obowiązujących regulaminów, zasad itp. obowiązujących w Inkubatorze i KPPT .

## § 6

### Opłaty za korzystanie z usług Inkubatora KPPT

1. Z tytułu wynajmu powierzchni i pobytu w Inkubatorze KPPT firma zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego miesięcznej opłaty zgodnie z cenami preferencyjnymi określonymi w Cenniku wynajmu powierzchni w KPPT oraz indywidualną kalkulacją opłaty miesięcznej dla Klienta za pobyt w Inkubatorze stanowiącą Załącznik 4 do Umowy.
2. Do kwoty miesięcznej opłaty dolicza się podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Dodatkowo do opłaty za wynajmem Klient będzie ponosił opłatę za koszty eksploatacyjne według zryczałtowanej stawki eksploatacyjnej za m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni.
4. Stawka bazowa i stawka eksploatacyjna będą podlegać aktualizacji raz w roku.
5. Informacja o aktualnej wysokości stawki bazowej i stawki eksploatacyjnej będzie zamieszczana na stronie internetowej KPPT [www.kppt.pl](http://www.kppt.pl)
6. Zmiana indywidualnej kalkulacji opłaty miesięcznej dla Klienta za pobyt w Inkubatorze KPPT nie będzie wymagała aneksu do Umowy.
7. Naliczanie opłat rozpocznie się od 1 dnia miesiąca następującego po dacie podpisania umowy.
8. Opłata będzie płatna z góry w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Firmę faktury VAT, którą Wynajmujący wystawi za miesiąc bieżący do 7 dnia miesiąca;
9. Opłatę i opłatę eksploatacyjną należy wpłacić na konto Wynajmującego .....w banku ....., lub na inny numer rachunku bankowego wskazany na fakturze.
10. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
11. Za każdy dzień zwłoki w płatności będą naliczane odsetki ustawowe.
12. Od daty poinformowania o zmianie opłaty przez Wynajmującego Klient będzie miał 14 dni na akceptację bądź odrzucenie zmiany poprzez podpisanie/niepodpisanie zmienionej indywidualnej kalkulacji opłaty miesięcznej dla Klienta za pobyt w Inkubatorze KPPT.
13. Brak wyrażenia zgody na zmianę opłaty w określonym w punkcie 12 terminie, będzie skutkowało rozwiązaniem umowy.

## § 7

### Pomoc publiczna

1. Preferencyjne warunki wynajmu powierzchni w Inkubatorze KPPT i korzystanie z usług KPPT na preferencyjnych warunkach stanowi pomoc publiczną i pomoc *de minimis* dla przedsiębiorcy, czyli firmy na zasadach zgodnych z przepisami prawa w tym zakresie.
2. KPPT Sp. z o.o. jako Zarządzający KPPT i Inkubatorem będzie wydawała Firmie zaświadczenia o udzielonej pomocy publicznej.
3. Pomoc publiczną *de minimis* stanowi różnica pomiędzy stawką bazową a stawką preferencyjną zastosowaną w Cenniku.
4. Wartość pomocy *de minimis* udzielonej Firmie przez Zarządzającego stanowi różnicę między odpłatnością za korzystanie z usług oraz aktywów na warunkach rynkowych oraz odpłatnością faktycznie ponoszoną przez przedsiębiorcę.

MS

5. Zaświadczenie o udzielonej Firmie pomocy *de minimis* ze wskazaniem wysokości, w jakiej jej udzielono stosownie do zakresu korzystania przez Firmę z preferencyjnych usług, będzie wydawane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

## **§ 8**

### **Rozwiązanie Umowy**

1. W okresie obowiązywania Umowa może zostać rozwiązana:
  - 1) w ramach porozumienia stron w każdym czasie
  - 2) przez każdą ze stron za uprzednim pisemnym miesięcznym okresem wypowiedzenia, dokonanym najpóźniej ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego okres wypowiedzenia.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w szczególności w przypadku:
  - 1) stwierdzenia naruszenia warunków Umowy,
  - 2) nie podjęcia przez Firmę działalności w Inkubatorze w ciągu 2 miesięcy od daty podpisania Umowy,
  - 3) rażącego naruszenia regulaminów obowiązujących na terenie Inkubatora i KPPT,
  - 4) stwierdzenia podania nieprawdziwych danych w dokumentacji zgłoszenia do Inkubatora i dokumentacji gromadzonej przez Wynajmującego w okresie pobytu w Inkubatorze,
  - 5) nieregulowania należnych opłat wynikających z Umowy, za co najmniej dwa pełne okresy płatności, bez konieczności kierowania do Firmy dodatkowego wezwania do zapłaty.
  - 6) utraty uprawnień do korzystania z usług Inkubatora KPPT,
  - 7) działań sprzecznych z obowiązującymi przepisami prawa,
  - 8) w przypadku zawieszenia działalności przez Firmę.
  - 9) w przypadku ogłoszenia upadłości lub likwidacji Firmy: (I) Zostanie złożony wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego w stosunku do Firmy; lub (II) Sąd nie uwzględni wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego ze względu na brak majątku Firmy koniecznego do pokrycia kosztów postępowania upadłościowego; lub (III) Firma złoży wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego; lub (IV) Firma postawiona zostanie w stan likwidacji (dobrowolnej lub przymusowej) lub zostanie podjęta uchwała o rozwiązaniu Firmy.
3. W Przypadku wypowiedzenia umowy, Klient jest zobowiązany opuścić wynajmowane pomieszczenie/powierzchnie w terminie 14 dni od rozwiązania Umowy.
4. W przypadku nie wykonania obowiązku określonego w punkcie 3 we wskazanym terminie, Wynajmujący ma prawo uporządkować pomieszczenie/ powierzchnie na koszt Firmy, zgodnie z § 3 pkt. 7.

## **§ 9**

### **Ubezpieczenie Umowy**

1. Klient zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania w mocy przez cały okres trwania niniejszej Umowy, umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, w której przedmiot ubezpieczenia winna stanowić odpowiedzialność cywilna wynikająca z czynów niedozwolonych, jak i niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania umownego. Suma gwarancyjna winna być nie mniejsza niż 50 000 zł na jeden i wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia. Zakres ubezpieczenia powinien obejmować w szczególności szkody w ruchomościach osób trzecich oraz szkody powstałe wskutek rażącego niedbalstwa Klienta, szkody rzeczowe osobowe oraz czyste straty finansowe w postaci straty rzeczywistej, jak i utraconych korzyści.
2. Klient dostarczy umowę ubezpieczenia w dniu podpisania Umowy.
3. Nieutrzymanie ciągłości umowy ubezpieczenia w okresie obowiązywania niniejszej Umowy skutkuje rozwiązaniem Umowy.

## **§ 10**

### **Pozostałe warunki Umowy**

1. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.

*MJS*



2. Wszelkie informacje dotyczące firmy przekazane Inkubatorowi i niepodane przez nią do publicznej wiadomości, są objęte tajemnicą.
3. Wszelkie powiadomienia związane z realizacją Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Doręczenia będą wykonywane za pomocą poczty, kuriera lub doręczenia bezpośredniego za pokwitowaniem odbioru. Doręczenia będą następowały na adres wskazany we wstępie Umowy. Pozostałą korespondencję stron dopuszcza się w wersji elektronicznej.
4. 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.
5. Każda zmiana w Umowie za wyjątkiem przypadków wskazanych w Umowie, wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
6. Inkubator KPPT został utworzony w ramach projektu dofinansowanego z udziałem środków unijnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007- 2013 pn. „Utworzenie Kwidzyńskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego z centrum energii odnawialnej” i niniejsza Umowa i jej zapisy podlegają realizacji zgodnie z zasadami udzielonego dofinansowania, pod rygorem skutków prawnych zarówno dla Zarządzającego, jak i Klienta jako strony Umowy.
7. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Regulaminu Inkubatora Przedsiębiorczości KPPT.
8. Sędem właściwym dla rozstrzygnięcia sporów wynikłych na tle niniejszej Umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
9. Umowa została sporządzona w języku polskim, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

## WYNAJMUJĄCY

## FIRMA

KWIDZYŃSKI PARK  
PRZEMYSŁOWO-TECHNOLOGICZNY  
Spółka z o.o.  
Górki 3A, 82-500 Kwidzyn  
tel. 55 619 31 51; fax 55 619 31 52  
NIP 581-18-73-153. REGON 220249083

DYREKTOR KPPT

M. Wodejko  
Małgorzata Wodejko

## Załączniki do Umowy:

1. Protokół przekazania pomieszczenia/powierzchni w Inkubatorze KPPT
2. Protokół odbioru pomieszczenia/powierzchni w Inkubatorze KPPT
3. Schemat pomieszczeń Inkubatora z zaznaczeniem wynajmowanej powierzchni biurowej
4. Indywidualna kalkulacja opłaty miesięcznej dla Klienta za pobyt w Inkubatorze
5. Dowód rejestracji podmiotu w odpowiednim rejestrze (Krajowy rejestr Sądowy, ewidencja działalności gospodarczej)
6. Oświadczenie o zapoznaniu z Regulaminem Inkubatora KPPT oraz Regulaminem KPPT
7. Weksel własny *in blanco* wraz z deklaracją wekslową
8. Formularz ubiegającego się o pomoc de minimis

MW