

UMOWA Nr ...../...../2024

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy:

Gminą Miejską w Kłodzku

Pl. Bolesława Chrobrego 1, 57-300 Kłodzko, NIP: 883 16 79 027, REGON: 890717912

reprezentowaną przez:

Michała Piszko – Burmistrza Miasta Kłodzka

zwaną dalej Zarządzającym,

a

....., z siedzibą w ....., adres: .....,

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

reprezentowaną przez

1. ....

zwaną/zwanym dalej „Podmiotem inkubowanym”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”,

Strony zawarły Umowę o następującej treści:

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

1. Podmiot inkubowany bierze udział w Projekcie pn. „Utworzenie infrastruktury przeznaczonej dla przedsiębiorców w Kłodzku, Ziębicach i Ząbkowicach Śląskich”, który współfinansowany jest ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020, Osi priorytetowej 1 „Przedsiębiorstwa i innowacje”, Działanie 1.3 Rozwój przedsiębiorczości, Poddziałanie 1.3.1 Rozwój przedsiębiorczości – konkursy horyzontalne, schemat: 1.3 B Wsparcie infrastruktury przeznaczonej dla przedsiębiorców.
2. Podmiot inkubowany ukończył pomyślnie etapy rekrutacji do Inkubatora oraz zgodnie z Regulaminem rekrutacji i kryteriów naboru podmiotów do Kłodzkiego Inkubatora Przedsiębiorczości (dalej jako: „Regulamin rekrutacji”),
3. Zgodnie z Regulaminem rekrutacji, warunkiem dalszego udziału Podmiotu inkubowanego w Projekcie jest zawarcie niniejszej umowy.

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie wzajemnych praw i obowiązków Stron, związanych ze świadczeniem przez Zarządzającego na rzecz Podmiotu inkubowanego zorganizowanego wsparcia w ramach partycypacji Podmiotu inkubowanego w Projekcie, polegającego na udostępnieniu Inkubowanemu powierzchni biurowej w budynku Inkubatora w Kłodzku przy ul. Malinowej 1 oraz świadczeniu usług o charakterze merytorycznym, marketingowym i organizacyjnym (dalej jako: „Przedmiot Umowy”).
2. Cele oraz podstawowe zasady udziału w Projekcie określone zostały w Regulaminie funkcjonowania Kłodzkiego Inkubatora Przedsiębiorczości (dalej jako: „Regulamin Inkubatora”).
3. Poprzez podpisanie niniejszej umowy Podmiot inkubowany oświadcza, iż zapoznał się i akceptuje postanowienia Regulaminu Inkubatora wraz z załącznikami.
4. Strony są zobowiązane do realizacji niniejszej umowy na zasadach w niej określonych z uwzględnieniem postanowień Regulaminu Inkubatora. W razie sprzeczności pomiędzy

18. Opłaty wymienione w niniejszym paragrafie podlegają zapłacie na podstawie wystawionych przez Zarządzającego Faktur VAT w terminie 14 dni od daty doręczenia Faktury, na rachunek bankowy Zarządzającego.

Podmiot inkubowany przyjmuje do wiadomości, że Zarządzający zapewni dozór i ochronę budynku określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu. Dozór nie obejmuje przedmiotów wniesionych przez Podmiot inkubowany do Przedmiotu najmu.

19. Podmiot inkubowany zobowiązuje się do ubezpieczenia na własny koszt swego mienia znajdującego się w Przedmiocie najmu.

20. Zarządzający w ramach niniejszej umowy zapewnia Podmiotowi inkubowanemu obsługę sekretarsko - biurową, obejmującą:

a. usługę odbioru korespondencji - po uprzednim udzieleniu wskazanemu pracownikowi Zarządzającego upoważnienia do odbioru korespondencji,

b. pomoc w wysyłce i przygotowywaniu korespondencji do wysyłki,

d. dostęp do kserokopiarki,

e. dostęp do Internetu.

21. Zarządzający zastrzega sobie prawo kontroli stanu Przedmiotu najmu oraz sposobu jego używania. Sposób kontroli nie może zakłócać działalności Podmiotu inkubowanego.

22. Podmiot inkubowany zobowiązany jest udostępnić Zarządzającemu Przedmiot najmu w związku z koniecznością przeprowadzenia prac naprawczych, konserwacyjnych, czynności przeglądowych, okresowej inwentaryzacji, usunięciem przedmiotów wniesionych do budynku niezgodnie z umową, a Zarządzający zobowiązuje się informować o planowanych pracach z odpowiednim wyprzedzeniem i przeprowadzić wskazane prace/czynności w sposób jak najmniej uciążliwy.

23. Po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy Podmiot inkubowany zobowiązany jest zwrócić Zarządzającemu Przedmiot najmu wraz z oddanym do używania wyposażeniem w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem normalnego i prawidłowego używania.

24. Zwrot Przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem nastąpi protokolarnie, przy uwzględnieniu zasady wynikającej z art. 675 i art. 676 Kodeksu cywilnego.

25. Zarządzający ma prawo do powstrzymania się od odbioru Przedmiotu najmu, jeśli nie będzie on oddany w stanie zgodnym z umową. W takim wypadku Podmiot inkubowany zobowiązany jest do zapłaty Zarządzającemu kary umownej w wysokości 1/10 kwoty miesięcznego czynszu netto za każdy dzień, aż do dnia przywrócenia Przedmiotu najmu do stanu zgodnego z umową.

26. W każdym przypadku, gdy Podmiot inkubowany pozostaje w zwłocie w zwrocie Przedmiotu najmu, zobowiązany jest do zapłaty Zarządzającemu kary umownej w wysokości 1/10 kwoty miesięcznego czynszu netto za każdy dzień zwłoki.

27. Naliczenie zastrzeżonej kary umownej nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych do pełnej wysokości szkody poniesionej przez Zarządzającego w związku ze zdarzeniem, które było powodem naliczenia danej kary.



28. Podmiot inkubowany wpłaci na rzecz Zarządzającego kaucję gwarancyjną w wysokości ..... zł, która zostanie zatrzymana jako zabezpieczenie należytego wykonania przez Podmiot inkubowany wszelkich jego obowiązków wynikających z umowy.

29. Kaucja określona w ust. 28 zostanie przelana przez Podmiot inkubowany na rachunek bankowy Zarządzającego: ..... do dnia wydania Przedmiotu najmu.

#### § 4

##### Usługi świadczone przez Zarządzającego

1. W ramach niniejszej umowy i czynszu określonego w § 3 ust. 9 Zarządzający zobowiązuje się do spełnienia na rzecz Podmiotu inkubowanego pakietu świadczeń określonych we wniosku. Zasady świadczenia przez Zarządzającego poszczególnych usług oraz zasady korzystania z nich przez Podmiot inkubowane określa Regulamin Inkubatora.
2. Formularz zgłoszeniowy określa cele, do których Podmiot inkubowany usług zobowiązuje się dążyć, harmonogram ich realizacji oraz dostosowane do indywidualnych potrzeb Podmiotu inkubowanego zestawienie usług z puli usług oferowanych przez Zarządzającego (wymienionych w Regulaminie Inkubatora).
3. W przypadku wystąpienia nieprzewidzianych wcześniej okoliczności, które mogą mieć wpływ na realizację założonych celów strony mogą dokonać zmiany lub uzupełnienia we wniosku. Podmiot inkubowany zobowiązany jest opracować zakres zmian wraz z Zarządzającym w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Zarządzający zapewni Podmiotowi inkubowanemu możliwość skorzystania z udziału w grupie zakupowej zrzeszającej Podmioty inkubowane działające na terenie Inkubatora (na potrzeby realizacji wspólnych zamówień).
5. Zarządzający przewiduje możliwość pośredniczenia w sprzedaży usług/produktów Podmiotu inkubowanego, przy czym świadczenia te wymagają zawarcia przez Strony odrębnej umowy.
6. Zarządzający zobowiązany jest do zapewnienia Podmiotowi inkubowanemu możliwości udziału w spotkaniach networkingowych z udziałem zewnętrznych podmiotów, których celem będzie nawiązanie nowych kontaktów gospodarczych - zwłaszcza pozyskanie odbiorców lub dostawców towarów/usług.
7. Zarządzający zobowiązuje się do zamieszczenia na stronie internetowej Inkubatora oraz na profilu Inkubatora na portalu Facebook informacji o Podmiocie inkubowanym oraz o oferowanych przez ten podmiot usługach/towarach.
8. Zarządzający zobowiązuje się do:
  - a. zapewnienia świadczenie usług merytorycznych (m.in. doradczych i szkoleniowych) przez wykwalifikowanych specjalistów,
  - b. przeprowadzenia wsparcia merytorycznego zgodnie z wnioskiem;
  - c. organizowania oraz świadczenia wsparcia merytorycznego z należytą starannością;
  - d. wystawienia Podmiotowi inkubowanemu zaświadczenia o udzielonej pomocy de minimis.
9. Usługi wchodzące w zakres Przedmiotu umowy mogą być świadczone przez pracowników Zarządzającego, jak również przez zewnętrznych ekspertów współpracujących z Zarządzającym.

10. Do kontaktu w sprawach związanych z korzystaniem z usług, o których mowa w niniejszym paragrafie, Zarządzający wyznacza swego przedstawiciela w osobie:

Agnieszka Kostrzewska – tel....., email: biuro@inkubator.klodzko.pl

11. Skorzystanie przez Podmiot inkubowany z doradztwa przyznanego w ramach pakietu usług wymaga uprzedniego umówienia spotkania z ekspertem. W tym celu Podmiot inkubowany zgłasza przedstawicielowi Zarządzającego potrzebę skorzystania z danej usługi oraz określa zakres oczekiwanej pomocy.

12. Niewykorzystane w danym miesiącu świadczenia mogą być wykorzystane w kolejnych miesiącach okresu obowiązywania umowy.

13. Podmiot inkubowany uprawniony jest do zgłaszania Zarządzającemu zapotrzebowania na określone formy wsparcia (w szczególności tematyki szkoleń, pomocy ekspertów z określonych dziedzin), a Zarządzający podejmie wszelkie starania, by na potrzeby te odpowiedzieć.

14. Poza wsparciem przyznanym w ramach wniosku, Podmiot inkubowany uprawniony jest do korzystania dodatkowo z oferty szkoleniowej i doradczej Zarządzającego na takich warunkach, jakie obowiązują inne podmioty zewnętrzne.

15. Zarządzający nie odpowiada wobec osób trzecich za jakiegokolwiek działania Podmiotu inkubowanego związane z prowadzeniem przez niego działalności gospodarczej w ramach Inkubatora.

16. Działalność gospodarcza jest prowadzona przez Podmiot inkubowany na jego własny rachunek i ryzyko.

## § 5

### Obowiązki Podmiotu inkubowanego

1. Podmiot inkubowany zobowiązuje się do:

- a. zapewnienia odpowiednio wykwalifikowanego personelu w celu wykonania umowy;
- b. dokonania wszystkich wymaganych czynności niezbędnych do należytego i terminowego wykonania umowy,
- c. gdy umowa zostaje zawarta z podmiotem zamierzającym rozpocząć prowadzenie działalności gospodarczej - terminowego zarejestrowania działalności gospodarczej w odpowiednim rejestrze oraz - w razie konieczności - zawarcia umowy cesji praw i obowiązków z niniejszej umowy na nowopowstały podmiot,
- d. dążenia do realizacji celów założonych we wniosku,
- e. korzystania z usług zapewnianych przez Zarządzającego zgodnie umową,
- f. potwierdzania korzystania z zapewnianych przez Zarządzającego usług podpisem złożonym w dniu korzystania z usługi na odpowiednim formularzu,
- g. niezwłocznego informowania Zarządzającego o wszystkich trudnościach w wykonaniu Przedmiotu Umowy, czy okolicznościach mogących mieć wpływ na ustalone terminy jego wykonania wraz z propozycją rozwiązania,
- h. wykonywania ciążących na nim obowiązków ustawowych, mających zastosowanie z uwagi na rodzaj prowadzonej przez niego działalności gospodarczej,



i. współpracy z innymi inkubowanymi przedsiębiorstwami oraz uczestnictwa – na zaproszenie Zarządzającego – w organizowanych przez niego spotkaniach networkingowych.

## § 6

### Zakończenie obowiązywania umowy

1. Zarządzający jest uprawniony do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach przewidzianych w Regulaminie Inkubatora, a także jeżeli:

- a. Podmiot inkubowany zalega z płatnościami za co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe,
- b. pomimo uprzedniego wezwania przez Zarządzającego do zaniechania naruszeń i usunięcia ich skutków w terminie 10 dni roboczych, Podmiot inkubowany w dalszym ciągu uchyla się bądź opóźnia się w wykonywaniu obowiązków wynikających z umowy,
- c. Podmiot inkubowany naruszył obowiązek przekazywania wiarygodnych informacji, w szczególności przedstawił informacje lub dokumenty w taki sposób, by sztucznie stworzyć warunki dla uzyskania lub utrzymania korzyści, wynikających ze wsparcia oferowanego w ramach Projektu,
- d. Podmiot inkubowany dokonał zmian prawno-organizacyjnych zagrażających realizacji umowy,
- e. Podmiot inkubowany złożył podrobione, przerobione lub stwierdzające nieprawdę dokumenty w celu uzyskania wsparcia w ramach niniejszej umowy,
- f. Podmiot inkubowany w procesie rekrutacji do udziału w Projekcie posłużył się nieprawdziwymi danymi,
- g. Podmiot inkubowany przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych części Inkubatora utrudnionym,
- h. Podmiot inkubowany podnajął Przedmiot Najmu lub oddał go do bezpłatnego korzystania osobie trzeciej sprzecznie z umową,
- j. jeżeli Podmiot inkubowany używa Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem i mimo upomnienia Zarządzającego oraz bezskutecznego upływu wyznaczonego Podmiotowi inkubowanemu przez Zarządzającego 7-dniowego terminu, nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy Przedmiot Najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie.

2. Podmiot inkubowany jest uprawniony do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Zarządzający rażąco oraz długotrwale narusza swoje obowiązki wynikające z umowy i Regulaminu Inkubatora pod warunkiem uprzedniego bezskutecznego wezwania Zarządzającego do zaniechania naruszeń i usunięcia ich skutków w terminie 10 dni kalendarzowych.

3. Podmiot inkubowany jest uprawniony do rozwiązania Umowy z zachowaniem 3 -miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego bez konieczności podawania przyczyny rozwiązania Umowy. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy powinno zostać sporządzone i doręczone drugiej Stronie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

4. W przypadku rozwiązania umowy na skutek okoliczności, o których mowa w ust. 1 Podmiot inkubowany zobowiązany jest do zwrotu równowartość udzielonej w ramach niniejszej umowy pomocy de minimis, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania do zwrotu środków. Kwota ta ustalona zostanie na podstawie obowiązujących u Zarządzającego opłat za usługi świadczone Podmiotowi inkubowanemu, a w przypadku braku odpowiedniego cennika, na podstawie cen rynkowych.

## § 7

### Kary umowne

1. W przypadku rozwiązania umowy przez Zarządzającego bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn zawinionych przez Podmiot inkubowany, Podmiot inkubowany będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Zarządzającego kary umownej w wysokości ...(równowartość 2-miesięcznego czynszu)... zł.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez Podmiot inkubowany bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn zawinionych przez Zarządzającego, Zarządzający będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Podmiotu inkubowanego kary umownej w wysokości .....(równowartość 2-miesięcznego czynszu)... zł.
3. Kara umowna, o której mowa w ust. 1 i 2, podlega zapłacie w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania do jej zapłaty.
4. Naliczenie zastrzeżonej umową kary umownej nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych do pełnej wysokości szkody poniesionej w związku ze zdarzeniem, które było powodem naliczenia danej kary.

## § 8

### Postanowienia końcowe

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową oraz Regulaminem Inkubatora mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Sądem właściwym dla rozpatrywania sporów wynikłych na podstawie niniejszej umowy jest sąd właściwy dla siedziby Zarządzającego.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Załączniki do Umowy stanowią integralną część Umowy. W przypadku sprzeczności pomiędzy Umową a załącznikami, pierwszeństwo ma treść Umowy. Załącznik do Umowy stanowią:
  - Załącznik nr 1 – Formularz zgłoszeniowy;
  - Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo – odbiorczy przekazania lokalu

.....

Podmiot inkubowany

.....

Zarządzający