

Załącznik nr 6**WZÓR UMOWY O UDZIAŁ W PROGRAMIE INKUBACJI**

zawarta w dniu r. w Warszawie pomiędzy:

Politechniką Warszawską - Centrum Zarządzania Innowacjami i Transferem Technologii z siedzibą w Warszawie, REGON 000001554, NIP 525-000-58-34, adres: ul. Rektorska 4, 00-614 Warszawa, reprezentowaną przez Annę Rogowską – p.o. Dyrektora Centrum Zarządzania Innowacjami i Transferem Technologii na podstawie pełnomocnictwa BR-P-382/2016 z dnia 1 września 2016 r.

zwaną w dalszej części umowy **CZiITT PW**,

a

..... z siedzibą w, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd pod numerem KRS, NIP:....., REGON:, reprezentowaną przez:

zwanymi w dalszej części umowy **Inkubowanym**.

CZiITT PW oraz Inkubowany zwani będą dalej łącznie **Stronami** lub każdy z osobna **Stroną**.
Niniejsza umowa zwana będzie dalej **Umową**.

§ 1

1. Przedmiotem Umowy (zwanym dalej „Przedmiotem umowy”) jest świadczenie przez CZiITT PW na rzecz Inkubowanego usług w ramach programu wsparcia oferowanego w ramach Inkubatora Innowacyjności zwanego dalej „Programem Inkubacji”, którego opis stanowi załącznik nr 1 do Umowy, w tym najem powierzchni użytkowej ... m², znajdującej się w lokalu użytkowym nr ... (zwanej dalej „Lokalem”).
2. Lokal położony jest w budynku przy ul. Rektorskiej 4 w Warszawie, zwanym w dalszej części Umowy „Nieruchomością”, według planu sytuacyjnego stanowiącego Załącznik nr 2 do Umowy.
3. W ramach Umowy Inkubowany ma prawo do wspólnego korzystania z sanitariatów, kuchni oraz - w zakresie niezbędnym do korzystania z lokalu - części wspólnych nieruchomości, tj. przyległych korytarzy, klatek schodowych oraz wind.
4. W ramach realizacji przedmiotu umowy Inkubowany ma ponadto prawo do:
 - 1) korzystania z urządzeń ogólnodostępnych,
 - 2) korzystania z recepcji,

- 3) korzystania z sali spotkań po uprzednim dokonaniu rezerwacji,
 - 4) korzystania z miejsc parkingowych, zgodnie z wewnętrznymi aktami prawnymi Politechniki Warszawskiej.
5. Korzystanie ze świadczeń o których mowa w ust.4 odbywa się na zasadach określonych w Ogólnych Zasadach funkcjonowania Inkubatora Innowacyjności Politechniki Warszawskiej z funkcją preinkubatora, zwanych dalej „Zasadami”. Inkubowany oświadcza, że zapoznał się z Zasadami oraz akceptuje ich treść.

§ 2

1. CZLiTT PW oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości oraz że posiada wyłączne prawo zarządzania, używania, użytkowania oraz zajmowania nieruchomości.
2. CZLiTT PW oświadcza, że na dzień zawarcia Umowy nieruchomość:
 - 1) nie jest obciążona prawami osób trzecich;
 - 2) nie zostały zgłoszone wobec CZLiTT PW roszczenia związane z nieruchomością ani nie jest prowadzone żadne postępowanie sądowe lub administracyjne, którego wynik mógłby mieć wpływ na sytuację prawną lub faktyczną nieruchomości;
 - 3) nie została zawarta żadna umowa, której wykonanie lub niewykonanie mogłyby mieć wpływ na posiadanie i użytkowanie przez Inkubowanego lokalu;
 - 4) wszystkie urządzenia techniczne są sprawne i nadają się do normalnego użytku.

§ 3

1. Inkubowany otrzymuje lokal w stanie zdatnym do użytku, wraz z umeblowaniem i wyposażeniem.
2. Wydanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, zawierającego szczegółowy opis stanu eksploatacyjnego oraz wyposażenia technicznego lokalu, stanowiącego załącznik nr 3 do Umowy.

§ 4

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Inkubowanego do celów wskazanych we Wniosku aplikacyjnym, z uwzględnieniem praw i uzasadnionych interesów innych użytkowników nieruchomości.
2. Inkubowany nie jest uprawniony bez uprzedniej pisemnej zgody CZLiTT PW do:
 - 1) zmiany rodzaju działalności prowadzonej z wykorzystaniem lokalu oraz przeznaczenia lokalu;
 - 2) oddania lokalu osobom trzecim w posiadanie w całości lub w części pod jakimkolwiek tytułem.
3. Inkubowany ma prawo umieścić logo swojej firmy na drzwiach wejściowych lokalu, w uzgodnieniu z ININ.
4. CZLiTT PW zastrzega sobie prawo do udostępnienia pozostałej powierzchni użytkowej nieruchomości, w której znajduje się lokal innym podmiotom, a Inkubowany wyraża na to zgodę.

§ 5

1. Inkubowany zobowiązany jest do utrzymywania lokalu w stanie nie pogorszonym, z wyłączeniem normalnego zużycia oraz do wydania lokalu CZLiTT PW w takim stanie niezwłocznie po zakończeniu Umowy. Zwrot lokalu CZLiTT PW nastąpi protokołem zdawczo - odbiorczym.
2. Inkubowany odpowiada za stan bezpieczeństwa pożarowego w lokalu.
3. Inkubowany zobowiązany jest użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegać przepisów BHP, przeciwpożarowych, sanitarnych oraz wewnętrznych przepisów porządkowych CZLiTT PW.
4. CZLiTT PW zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowego użytkowania lokalu, a Inkubowany zobowiązany jest do respektowania otrzymanych zaleceń.
5. CZLiTT PW nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub jakiegokolwiek szkody w mieniu Inkubowanego.
6. Inkubowany zobowiązany jest:
 - 1) udostępnić lokal CZLiTT PW niezwłocznie w przypadku wystąpienia awarii;
 - 2) udostępnić lokal CZLiTT PW w terminie wskazanym przez CZLiTT PW w zawiadomieniu o planowanej wizycie;
 - 3) niezwłocznie zawiadomić CZLiTT PW o konieczności dokonania jakichkolwiek napraw lub konserwacji (w szczególności podłogi, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, okien i drzwi, konserwacji ścian, grzejników wody i wszelkich urządzeń sanitarnych wraz z przewodami odpływowymi od tych urządzeń, osprzętu i zabezpieczeń elektrycznych);
 - 4) niezwłocznie poinformować CZLiTT PW o zmianie danych (w tym podlegających ujawnieniu w rejestrze, do którego jest wpisany), mających wpływ na realizację Umowy.
7. W przypadku konieczności dokonania przez CZLiTT PW jakichkolwiek napraw w lokalu bądź nieruchomości, w wyniku szkód wyrządzonych w wyniku działania lub zaniechania Inkubowanego, Inkubowany zobowiązany do zwrócenia CZLiTT PW kosztów w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury za wykonane naprawy. Inkubowany ponosi odpowiedzialność za działania lub zaniechania zaproszonych przez niego osób trzecich jak za własne.
8. Inkubowany zobowiązany jest przestrzegać Programu inkubacji.

§ 6

1. Inkubowany nie może bez uprzedniej pisemnej zgody CZLiTT PW dokonywać w lokalu jakichkolwiek zmian lub prac remontowo-budowlanych, w szczególności przeprowadzać remontów, prac adaptacyjnych lub ulepszających i robót wewnętrznych.
2. Do nakładów poczynionych przez Inkubowanego na ulepszenie lokalu w okresie obowiązywania Umowy stosuje się art. 676 Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem, że CZLiTT PW ma prawo zatrzymać nakłady zwiększające wartość lokalu nie zwracając Inkubowanemu wartości tych nakładów w przypadku gdy nakłady zwiększające wartość lokalu zostaną przez Inkubowanego poniesione bez uprzedniego uzyskania zgody CZLiTT PW na ich poniesienie.

3. Inkubowany zobowiązany jest pokryć koszty napraw i konserwacji, które zgodnie z Ustawą z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2017, poz. 459 ze zm.) (zwaną dalej „Kodeksem cywilnym”) obciążają Inkubowanego, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury;
4. Inkubowanemu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na lokal w okresie obowiązywania Umowy, do których ponoszenia jest zobowiązany przepisami Kodeksu cywilnego.
5. Inkubowany zobowiązuje się do odbierania wszelkiej korespondencji od CZLiTT PW, w tym przesyłek listowych poleconych i przesyłek listowych poleconych za potwierdzeniem odbioru, wysłanych na adres CZLiTT PW. Przesyłkę uznaje się za skutecznie doręczoną z dniem jej drugiego awizowania, niezależnie od tego czy przesyłka została przez adresata odebrana. CZLiTT PW nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe w związku z nieodebraniem przez Inkubowanego korespondencji w terminie.
6. W przypadku zarejestrowania działalności gospodarczej pod adresem CZLiTT PW lub wskazania tego adresu jako adresu firmy, Inkubowany w terminie 14 dni przed dniem wygaśnięcia niniejszej umowy zobowiązany jest dostarczyć CZLiTT PW potwierdzenie wyrejestrowania działalności lub zmiany adresu firmy.

§ 7

1. CZLiTT PW jest zobowiązany do:
 - 1) utrzymania lokalu w stanie przydatnym do użytku;
 - 2) zapewnienia właściwej konserwacji i naprawy ścian, sufitów, wind i innych urządzeń służących wszystkim użytkownikom nieruchomości;
 - 3) zapewnienia obsługi w zakresie utrzymania czystości części wspólnych oraz wywozu śmieci.

§ 8

1. W przypadku naruszenia postanowień umowy (w szczególności określonych w §4 ust. 1 – 3, §5 ust. 1-4, ust. 6 i ust. 8, §6 ust. 1) lub Zasad CZLiTT PW będzie uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 20% kwoty netto obowiązującej w dacie naruszenia, o której mowa w §9 ust. 1 za każdy przypadek naruszenia. Kary umowne podlegają sumowaniu.
2. Kary umowne płatne będą na podstawie noty obciążeniowej, w terminie w niej określonym.
3. CZLiTT PW zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar na zasadach ogólnych.

§ 9

1. Strony postanawiają, że opłata z tytułu realizacji przedmiotu umowy (zwany dalej „opłata”) będzie wynosiła miesięcznie:
 - 1) 1 – 6 miesiąc: zł,
 - 2) 7 – 12 miesiąc: zł,
 - 3) 13 – 18 miesiąc: zł,
 - 4) od 19 miesiąca:zł,

2. Wartość opłaty wskazanej w ust. 1 jest zgodna z kwotami określonymi w cenniku, publikowanym na stronie internetowej CZiITT PW, pod adresem: www.cziitt.pw.edu.pl/dzial-inkubacji. Wartość opłaty ustalona jest na warunkach preferencyjnych w związku z czym Inkubowanemu zostaje udzielona pomoc de minimis w wysokości wyrażającej się w kwocie różnicy pomiędzy określoną powyżej stawką opłaty a stawką rynkową określoną w cenniku.
3. Kwota opłaty będzie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT) w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
4. Opłata będzie płatna przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze. Płatność nastąpi w terminie 14 dni liczonych od dnia wystawienia faktury.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłaty Inkubowany zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych.
6. Wynajmujący może zmienić stawkę opłaty w związku z aktualizacją stawek rynkowych wypowiadając dotychczasową wysokość opłaty. W przypadku podwyższenia opłaty, wypowiedzenie nastąpi najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. W kwocie opłaty wskazanej w ust. 1 zawarte są opłaty z tytułu dostawy mediów do lokalu (tj. energii i wody) oraz inne opłaty dodatkowe związane z korzystaniem z lokalu (tj. utrzymania czystości i wywozu odpadów komunalnych).

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do
2. CZiITT PW przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach określonych w Kodeksie cywilnym, a także w przypadku:
 - 1) opóźnienia Inkubowanego w zapłacie opłaty za dwa, niekoniecznie następujące po sobie miesiące;
 - 2) wykorzystywania przez Inkubowanego lokalu w sposób sprzeczny z treścią § 4 ust. 1 oraz § 5 ust. 3 Umowy lub bez uwzględnienia praw i uzasadnionych interesów innych użytkowników nieruchomości;
 - 3) zmiany rodzaju prowadzonej działalności bez uprzedniej pisemnej zgody CZiITT PW;
 - 4) oddania lokalu w posiadanie osobom trzecim w całości lub w części pod jakimkolwiek tytułem bez uprzedniej pisemnej zgody CZiITT PW;
 - 5) dokonania przez Inkubowanego bez uprzedniej pisemnej zgody CZiITT PW prac określonych w § 6 ust. 1 Umowy;
 - 6) gdy Inkubowany nie będzie utrzymywał lokalu, przez cały okres najmu, w stanie wynikającym z treści § 5 ust. 1 Umowy lub nie będzie dokonywał czynności w terminach lub na zasadach określonych w § 5 ust. 4 i 6 oraz § 6 ust. 3 Umowy;
 - 7) zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Inkubowanego;
 - 8) naruszenia przez Inkubowanego Zasad;
 - 9) naruszenia przez Inkubowanego Programu inkubacji.

3. Inkubowanemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach określonych w Kodeksie cywilnym.
4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym terminie za porozumieniem Stron, pod warunkiem uregulowania przez Inkubowanego wszelkich zobowiązań wobec CZiITT PW.

§ 11

1. Strony oświadczają, iż w przypadku, gdy którekolwiek z postanowień Umowy, z mocy prawa lub ostatecznego albo prawomocnego orzeczenia jakiegokolwiek organu administracyjnego lub sądu, zostaną uznane za nieważne, pozostałe postanowienia Umowy zachowują pełną moc i skuteczność.
2. Postanowienia Umowy nieważne lub nieskuteczne, zgodnie z ust. 1 zostaną zastąpione, na mocy Umowy, postanowieniami ważnymi w świetle prawa i w pełni skutecznymi, które wywołują skutki prawne zapewniające możliwie zbliżone do pierwotnych korzyści gospodarcze dla każdej ze Stron.

§ 12

1. Inkubowany nie jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na osobę trzecią bez uprzedniej zgody CZiITT PW, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia, z mocą obowiązującą od dnia r.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego.
6. Załączniki stanowiące integralną część Umowy:
 - 1) Program inkubacji;
 - 2) Plan sytuacyjny;
 - 3) Protokół zdawczo – odbiorczy;
 - 4) Formularz informacji przedstawianych przy ubieganiu się o pomoc de minimis (do pobrania na <https://www.cziitt.pw.edu.pl/dzial-organizacyjny/do-pobrania/>).
 - 5) Oświadczenie o pomocy de minimis otrzymanej przez Beneficjenta (wzór Załącznik nr 2 do zarządzenia nr 22/2016 Rektora PW z dnia 20.04.2016 r).

.....
CZiITT PW

.....
Inkubowany