

Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

**Projekt**

**Umowa Nr**

**na prowadzenie sieci Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości  
w Bytowie, Kościerzynie, Lęborku i Kartuzach**

zawarta w Kościerzynie dnia ..... r. pomiędzy:

**Gminą Miejską Kościerzyna** z siedzibą w Kościerzynie, 83-400 Kościerzyna  
reprezentowaną przez:

**Zdzisława Czuchę – Burmistrza Miasta Kościerzyna**  
zwaną dalej „Wydzierżawiającym I”

**Gminą Bytów** z siedzibą w Bytowie, ul. 1-go Maja 15, 77-100 Bytów  
reprezentowaną przez:

**Ryszarda Sylkę – Burmistrza Miasta Bytów**  
zwaną dalej „Wydzierżawiającym II”

**Gminą Miasto Lębork** z siedzibą w Lęborku, ul. Armii Krajowej 14, 84-300 Lębork  
reprezentowaną przez:

**Witolda Namyśłaka – Burmistrza Miasta Lęborka**  
zwaną dalej „Wydzierżawiającym III”

**Powiatem Kartuskim** z siedzibą w Kartuzach, ul. Dworcowa 1, 83-300 Kartuzy  
reprezentowanym przez:

**Janinę Kwiecień – Starostę Kartuskiego**  
oraz

**Bogdana Łapę - Wicestarostę**  
zwanym dalej „Wydzierżawiającym IV”

przy kontrasygnacie Skarbników,

działającymi wspólnie na podstawie „Porozumienia w sprawie utworzenia partnerstwa”  
z dnia 02.02.2012r. wraz z późniejszymi zmianami, zwanymi dalej łącznie „Wydzierżawiającymi” lub  
„Wydzierżawiającym” z dodatkiem odpowiedniej cyfry rzymskiej w przypadku, jeśli postanowienie odnosi  
się do konkretnego Wydzierżawiającego

a

.....

.....

.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”.

Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

w rezultacie dokonania przez Wydierżawiających, w trybie otwartego konkursu, wyboru oferty Dzierżawcy w zakresie zadania polegającego na kompleksowym wykorzystaniu i prowadzeniu Sieci Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości, (**zwanej dalej SKIP**), realizowanego w ramach projektu pn. „Kaszubski Inkubator Przedsiębiorczości szansą rozwoju innowacyjnych przedsiębiorstw w Bytowie, Kościerzynie, Lęborku i Kartuzach” (zwanego dalej Projektem), współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013, strony zawierają umowę o następującej treści:

## **§ 1**

### **Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem umowy jest prowadzenie SKIP w Bytowie, Kościerzynie, Lęborku i Kartuzach zgodnie z ofertą złożoną przez Dzierżawcę w konkursie na wybór Operatora prowadzącego SKIP w Bytowie, Kościerzynie, Lęborku i Kartuzach, wybraną przez Wydierżawiających jako najkorzystniejszą.
2. Oferta Dzierżawcy stanowi integralną część niniejszej umowy (**Załącznik nr 1**).
3. Zadanie określone w § 1 ust. 1 obejmuje 2 etapy:
  - 1) **Etap przygotowawczy**, obejmujący okres od zawarcia niniejszej umowy do momentu protokolarnego przekazania Dzierżawcy poszczególnych obiektów SKIP, przy czym w/w przekazanie nastąpi osobno dla każdego obiektu.
  - 2) **Etap dzierżawy**, liczony oddzielnie dla poszczególnych budynków SKIP i trwający 9 lat i 11 miesięcy od protokolarnego przekazania Dzierżawcy poszczególnych obiektów SKIP.
4. W ramach etapu dzierżawy, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2) Wydierżawiający oddają, a Dzierżawca bierze w dzierżawę nieruchomości zlokalizowane w:
  - 1) **Kościerzynie** przy ul. Przemysłowej 3, w budynku o powierzchni całkowitej 1610 m<sup>2</sup>, (na działce nr 185/19 o powierzchni 2663 m<sup>2</sup>),
  - 2) **Bytowie** przy ul. Podzamcze 34, w budynku o powierzchni całkowitej 969 m<sup>2</sup>, (na działkach nr 65/7 o powierzchni 678 m<sup>2</sup>)
  - 3) **Lęborku** przy ul. Krzywoustego 1, część I i część IV kondygnacji budynku o powierzchni całkowitej 682,17 m<sup>2</sup> (na działce 55/45 obręb 10),
  - 4) **Kartuzach** przy ul. Mściwoja II, w budynku o powierzchni całkowitej 760 m<sup>2</sup> i częścią działki nr 109/6 o powierzchni 4000 m<sup>2</sup>,z przeznaczeniem na prowadzenie SKIP.
5. Szczegółowy opis dzierżawionych obiektów stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy.

Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

## **§ 2**

### **Oświadczenia stron**

1. Wyzierżawiający oświadcza, że:
  - 1) posiadają prawo własności nieruchomości wskazanych w § 1 ust. 4 niniejszej Umowy,
  - 2) nieruchomości wskazane w § 1 ust. 4 niniejszej Umowy są wolne od roszczeń i zobowiązań osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić wykonanie przez Dzierżawcę obowiązków określonych niniejszą Umową,
  - 3) wyrażają zgodę na dysponowanie przez Dzierżawcę nieruchomościami oraz majątkiem ruchomym na cele związane z realizacją niniejszej umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że:
  - 1) prowadzi swoją działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności posiada wszelkie zezwolenia, koncesje, licencje i pozwolenia niezbędne do wykonania przedmiotu niniejszej Umowy,
  - 2) zobowiązuje się używać nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem i celami Projektu,
  - 3) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponuje osobami zdolnymi do wykonania przedmiotu niniejszej Umowy, w tym osobami posiadającymi uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności związanych z przedmiotem niniejszej Umowy, zaś w przypadku braku tychże osób zobowiązuje się do ich pozyskania,
  - 4) znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie przedmiotu niniejszej Umowy,
  - 5) zobowiązuje się do utrzymania czystości (w tym do pielęgnacji oraz czynności porządkowych) w dzierżawionych obiektach SKIP oraz na dzierżawionych terenach wokół tychże budynków,
  - 6) po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy zwróci nieruchomości wskazane w § 1 ust. 4 niniejszej Umowy wraz z wyposażeniem w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich, pozwalającym na ich dalsze funkcjonowanie, nie gorszym niż w dniu ich oddania do eksploatacji przy uwzględnieniu normalnego zużycia.

## **§ 3**

### **Okres obowiązywania umowy**

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.
2. Okres Dzierżawy trwa przez czas określony, tj. 9 lat i 11 miesięcy, z zastrzeżeniem ust. 3, przy czym bieg tego okresu jest liczony dla każdego budynku Inkubatora oddzielnie od następnego dnia roboczego od daty przekazania go Dzierżawcy do użytkowania.
3. Umowa zostaje zawarta również na okres poprzedzający dzierżawę obiektów wskazanych w § 1 ust. 4 niniejszej Umowy i obejmuje okres przygotowawczy o którym mowa w § 1 ust. 3. punkt 1.
4. Umowa wygasa osobno dla każdego z Wyzierżawiających, po upływie okresu dzierżawy poszczególnych budynków Inkubatora, w ostatnim dniu roboczym poprzedzającym oznaczony okres.

Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

## § 4

### Czynsz dzierżawny

1. Przekazanie przez Wydierżawiających i oddanie w dzierżawę obiektów poszczególnych Inkubatorów wraz z infrastrukturą Dzierżawcy, nastąpi na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych, zawierających szczegółowy opis obiektów wraz z ich wyposażeniem, placami i pozostałą infrastrukturą.
2. Okres dzierżawy trwa przez czas określony tj. 9 lat i 11 miesięcy, przy czym bieg tego czasu jest liczony oddzielnie dla każdego obiektu SKIP zgodnie § 3 ust.2
3. Dzierżawca płaci czynsz miesięczny bezpośrednio:
  - 1) Wydierżawiającemu I za obiekt oddany Dzierżawcy zgodnie z § 1 ust. 4 pkt 1),
  - 2) Wydierżawiającemu II za obiekt oddany Dzierżawcy zgodnie z § 1 ust. 4 pkt 2),
  - 3) Wydierżawiającemu III za obiekt oddany Dzierżawcy zgodnie z § 1 ust. 4 pkt 3),
  - 4) Wydierżawiającemu IV za obiekt oddany Dzierżawcy zgodnie z § 1 ust. 4 pkt 4),
4. Dzierżawca zobowiązany jest do regulowania czynszu dzierżawnego osobno każdemu z Wydierżawiających.
5. Czynsz dzierżawny będzie naliczany począwszy od 01 stycznia 2015r. za okres pełnego miesiąca kalendarzowego do końca trwania Umowy zgodnie z §3 ust. 2.
6. Wysokość miesięcznego czynszu ustalono zgodnie ze złożoną przez Dzierżawcę ofertą w konkursie na wybór Operatora prowadzącego SKIP w Bytowie, Kościerzynie, Lęborku i Kartuzach, w wyniku wyboru tej oferty przez Wydierżawiających jako najkorzystniejszej.
7. Wysokość czynszu dzierżawny obejmuje powierzchnię poszczególnych budynków ich wyposażenie oraz place wokół budynków. Czynsz dzierżawny określony jest dla poszczególnych obiektów osobno i kształtuje się w sposób następujący:
  - 1) dla inkubatora w Kościerzynie ..... zł brutto (słownie.....) w tym 23% VAT - czynsz płatny na rzecz Wydierżawiającego I,
  - 2) dla inkubatora w Bytowie: ..... zł brutto (słownie.....) w tym 23% VAT - czynsz płatny na rzecz Wydierżawiającego II,
  - 1) dla inkubatora w Lęborku: : ..... zł brutto (słownie.....) w tym 23% VAT - czynsz płatny na rzecz Wydierżawiającego III,
  - 2) Dla inkubatora w Kartuzach: ..... zł brutto (słownie.....) w tym 23% VAT - czynsz płatny na rzecz Wydierżawiającego IV.
8. Czynsz dzierżawny płatny jest miesięcznie z dołu, do dnia 20 każdego miesiąca kalendarzowego, wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę w razie uchybienia terminowi płatności, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiających odpowiednio:
  - 1) Wydierżawiający I .....
  - 2) Wydierżawiający II .....
  - 3) Wydierżawiający III .....
  - 4) Wydierżawiający IV.....

Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

9. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunków bankowych poszczególnych Wydzierżawiających.
10. Stawki czynszu określone w § 4 ust. 7 będą corocznie waloryzowane w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie I półrocza, ustalony dla potrzeb wzrostu stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych. Waloryzacja stawek będzie następować z dniem 1 stycznia każdego roku, począwszy od stycznia 2016 roku. Wskazana waloryzacja stawek nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga każdorazowej zgody Dzierżawcy ani zawierania aneksu do Umowy.
11. Dzierżawca jest zobowiązany uiszczać podatek od nieruchomości stosownie do zajmowanej powierzchni i rodzaju prowadzonej na niej działalności od daty protokolarnego przekazania danego obiektu SKIP. Deklarację podatkową Dzierżawca składa właściwemu organowi.
12. Wydzierżawiający nie zapewniają dostaw do obiektów SKIP żadnych mediów. Umowy o dostawę mediów do obiektów Dzierżawca zawiera bezpośrednio z dostawcami tych mediów i rozlicza się bezpośrednio z nimi.
13. Dzierżawca zobowiązany jest do zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi regulaminami utrzymania czystości i porządku w poszczególnych samorządach w tym złożenia stosownych deklaracji. Dzierżawca ponosi wszelkie konsekwencje mogące wynikać z naruszenia obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
14. Dzierżawcy w związku z realizacją niniejszej umowy przysługuje prawo do pobierania z tego tytułu pożytków, w szczególności czynszu, opłat za poszczególne media i inne usługi świadczone na rzecz przedsiębiorców w ramach prowadzonej sieci SKIP przez okres obowiązywania niniejszej umowy.

## **§ 5**

### **Kontrola prawidłowego wykonania umowy**

1. Kontrola prawidłowego wykonania umowy sprawowana jest przez :
  - 1) każdego z Wydzierżawiających samodzielnie odpowiednio dla wydzierżawianego obiektu,
  - 2) Radę Programową SKIP powołaną przez Wydzierżawiających.
2. Kompetencje Rady Programowej określa Regulamin Funkcjonowania stanowiący **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przedkładania sprawozdań z działalności każdego Inkubatora odpowiednio każdemu z Wydzierżawiających oraz Radzie Programowej:
  - 1) kwartalnych w terminie do 25 dnia miesiąca następującego po danym kwartale,
  - 2) rocznych w terminie do dnia 31 marca roku następującego po roku, za który składane jest sprawozdanie.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do udzielania Radzie Programowej wszelkich Informacji dotyczących działalności SKIP, w tym w szczególności:
  - 1) o sposobie wykorzystania poszczególnych obiektów wskazanych w § 1 umowy,
  - 2) o osiągniętych wskaźnikach określonych w § 8 niniejszej umowy w roku poprzednim,
  - 3) o konserwacjach, remontach i innych pracach wykonanych w obiektach SKIP.

Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

5. Wyzierzawiający oraz Rada Programowa opiniują sprawozdania kwartalne. Opinie mogą zawierać uwagi i zalecenia oraz wskazywać uchybienia i nieprawidłowości, które Dzierżawca zobowiązany jest usunąć we wskazanym terminie.
6. Wyzierzawiający zastrzegają sobie prawo do kontroli prawidłowości wykonywanych zadań i czynności oraz prowadzonej dokumentacji, w tym finansowo - księgowej wynikającej z niniejszej Umowy przez upoważnione ze strony Wyzierzawiających osoby oraz Radę Programową.
7. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy oraz przepisów prawa, w każdym momencie trwania Umowy, Wyzierzawiający poprzez wyznaczone i upoważnione osoby będą uprawnieni do:
  - 1) wstępu na teren obiektów,
  - 2) badania wszelkiej dokumentacji związanej z funkcjonowaniem obiektów oraz wszelkich innych dokumentów pozostających w związku z realizacją przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy,
  - 3) żądania od Dzierżawcy dodatkowych informacji oraz wyjaśnień w zakresie funkcjonowania Sieci Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości,
  - 4) żądania udziału właściwego przedstawiciela Dzierżawcy w każdej z powyższych czynności, jeżeli uznają to za konieczne.
6. Kontrola, o której mowa w niniejszym paragrafie, powinna się odbywać w sposób, który nie będzie utrudniał Dzierżawcy realizacji obowiązków nałożonych Umową, m.in.:
  - 1) o terminie przeprowadzenia kontroli przez Wyzierzawiających Dzierżawca zostanie poinformowany z 7-dniowym wyprzedzeniem,
  - 2) w przypadku podejrzenia nieprawidłowości w wykonywaniu Umowy przez Dzierżawcę, Wyzierzawiający będzie miał prawo do przeprowadzenia kontroli bez uprzedzenia.
7. W ciągu 14 dni od dnia zakończenia kontroli Wyzierzawiający sporządzą i dostarczą Dzierżawcy raport pokontrolny, który będzie zawierał opis przeprowadzonej kontroli wraz z uwagami dotyczącymi nieprawidłowości lub uchybień oraz zalecenia co do dalszej działalności Dzierżawcy.
8. Raport pokontrolny, o którym mowa w ustępie powyżej, wiąże Dzierżawcę w zakresie, w jakim dotyczy naprawienia jakiegokolwiek naruszenia lub niewłaściwego wykonania przez Dzierżawcę usług zarządzania, administrowania i eksploatacji obiektów SKIP.
9. W razie stwierdzenia przez Wyzierzawiających i/lub Radę Programową nieprawidłowości i uchybień w wykonywaniu przez Dzierżawcę postanowień niniejszej Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do ich usunięcia w terminie wskazanym przez Wyzierzawiających. W przypadku jeśli termin ten jest niemożliwy do spełnienia, Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania o tym Wyzierzawiających pisemnie wraz z uzasadnieniem i podaniem propozycji nowego terminu.
10. W przypadku zagrożenia upadłością lub stanem przedsiębiorstwa Dzierżawcy wskazującym na potrzebę podjęcia postępowania naprawczego, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia o tym na piśmie Wyzierzawiających oraz do przedłożenia odpisów dokumentów finansowych potwierdzających zaistniałe okoliczności.

Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

## **§6**

### **Okres poprzedzający oddanie do użytku Inkubatorów**

1. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić działalność w okresie poprzedzającym oddanie do użytku poszczególnych obiektów oraz w okresie funkcjonowania SKIP na oddanych w dzierżawę obiektach zgodnie z warunkami konkursu i złożoną ofertą.
2. Etap przygotowawczy o którym mowa w § 1 ust 3 punkt 1 obejmuje w szczególności:
  - 1) współpracę z Wydierżawiającymi i doradztwo na etapie realizacji robót budowlanych i wyposażenia Inkubatorów, celem zapewnienia pełnej funkcjonalności SKIP w okresie użytkowania,
  - 2) działania przygotowawcze niezbędne do rozpoczęcia działalności poszczególnych obiektów niezwłocznie po ich oddaniu do użytku oraz do kompleksowego zarządzania SKIP w tym:
    - a) promocję i reklamę SKIP gwarantującą na starcie poszczególnym Inkubatorom maksymalną realizację celów Projektu, o którym mowa w preambule Umowy,
    - b) przygotowanie, prowadzenie i bieżącą aktualizację strony internetowej SKIP,
    - c) pozyskiwanie przedsiębiorców do SKIP, gwarantujące na starcie maksymalne wykorzystanie powierzchni poszczególnych obiektów przeznaczonej dla firm oraz realizację celów Projektu, , o którym mowa w preambule Umowy,
  - 3) opracowanie, uzgodnienie z Radą Programową i zatwierdzenie przez Wydierżawiających zasad funkcjonowania SKIP w terminie do 31 stycznia 2014 r. w tym:
    - a) Regulaminu Funkcjonowania SKIP,
    - b) oferty SKIP,
    - c) kryteriów naboru przedsiębiorców oraz Regulaminu Rekrutacji do SKIP
    - d) wzorów formularzy dla przedsiębiorców obowiązujących w SKIP
    - e) wzoru umowy zawieranej z przedsiębiorcą uzyskującym wsparcie w SKIP,
    - f) praw i obowiązków przedsiębiorcy uzyskującego wsparcie w SKIP,
    - g) regulaminu i zasad działania mobilnego eksploratorium.

## **§7**

### **Okres po oddaniu do użytku obiektów**

1. Etap dzierżawy określony w § 1 ust. 3 punkt 2 obejmuje w szczególności:
  - 1) prowadzenie naboru do SKIP zgodnie z przyjętym Regulaminem Rekrutacji podmiotów gospodarczych prowadzących działalność gospodarczą nie dłużej niż trzy lata od zarejestrowania,
  - 2) wynajem podmiotom o których mowa w ust.1 pkt.1 niniejszego paragrafu, powierzchni biurowych wraz z ich wyposażeniem według preferencyjnych stawek określonych następująco:
    - a) w 1 roku od zarejestrowania przedsiębiorcy 50% stawki rynkowej na danym obszarze (Bytów, Kościerzyna, Lębork, Kartuzy),
    - b) w 2 roku od zarejestrowania przedsiębiorcy 60% stawki rynkowej na danym obszarze (Bytów, Kościerzyna, Lębork, Kartuzy),





Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

- c) 3 roku od zarejestrowania przedsiębiorcy na rynku 80% stawki rynkowej na danym obszarze (Bytów, Kościerzyna, Lębork, Kartuszy),
  - 3) wynajem sal konferencyjnych oraz sal spotkań wraz z ich wyposażeniem według stawek komercyjnych wszystkim zainteresowanym podmiotom w tym podmiotom nie uzyskującym wsparcia w ramach SKIP
  - 4) zorganizowanie wsparcia przez doświadczonego przedsiębiorcę (mentoring) dla firm korzystających ze wsparcia SKIP,
  - 5) prowadzenie działalności doradczej: prawnej i podatkowej dla firm korzystających z wsparcia SKIP,
  - 6) pomoc w promocji przedsiębiorców korzystających z wsparcia Inkubatora oraz ich produktów i usług, poprzez m.in. umieszczenie informacji na stronie internetowej SKIP, umieszczenie wizytówki firmy w obiekcie Inkubatora,
  - 7) zapewnienie firmom korzystającym ze wsparcia Inkubatora doradztwa w zakresie pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na rozwój przedsiębiorstwa,
  - 8) zapewnienie firmom korzystającym ze wsparcia SKIP usług doradczych w zakresie zagadnień związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, przygotowaniem Biznes Planów,
  - 9) prowadzenie biur z elastycznym czasem wynajmu (coworking), obejmujących stanowiska pracy dla jednej osoby wyposażone w biurko i komputer z dostępem do Internetu,
  - 10) prowadzenie usług E-biura (wirtualnego biura) oraz rejestrację firm pod adresem Inkubatorów,
  - 11) organizowanie szkoleń i warsztatów z zakresu tworzenia i zarządzania własną firmą,
  - 12) wsparcie w nawiązywaniu kontaktów biznesowych poprzez organizowanie i prowadzenie wymiany doświadczeń, promocji w zakresie rozwoju przedsiębiorczości.
  - 13) podstawowa obsługa kancelaryjna w szczególności w zakresie prowadzenia recepcji i punktu informacyjnego, prostych usług biurowych - drukowania, kopiowania (po cenach wg kosztu wykonania), zamieszczania podstawowych informacji (dane teleadresowe, przedmiot działalności, produkty / usługi) na stronie internetowej Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości,
2. Szczegółowy, zakres wsparcia oraz zasady jego przyznawania określać będzie Regulamin Funkcjonowania SKIP oraz Regulamin Rekrutacji.
  3. Zakres działalności SKIP zostanie opracowany przez Dzierżawcę we współpracy z Radą Programową i zawierać będzie między innymi:
    - 1) prowadzenie korespondencji w sprawach dotyczących SKIP,
    - 2) planowanie, przekazywanie, wdrażanie, koordynowanie i nadzorowanie wszystkich spraw związanych z kreowaniem wizerunku SKIP w Polsce i poza jej granicami oraz innych działań promocyjnych dotyczących SKIP,
    - 3) organizację imprez mających na celu promocję działalności SKIP,
    - 4) wykorzystywanie potencjału SKIP poprzez realizowanie optymalnego programu akcji edukacyjnych, promocyjnych, informacyjnych,



Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

- 5) prowadzenie polityki informacyjnej dotyczącej działalności SKIP i jego lokatorów poprzez:
- a) prowadzenie strony internetowej SKIP, obejmującej m.in. pełne informacje o SKIP, możliwościach lokalowych, warunkach zasiedlania i lokatorach SKIP,
  - b) zamieszczanie ogłoszeń, materiałów sponsorowanych i informacji w prasie lokalnej, uczelnianej, specjalistycznej,
  - c) organizowanie konferencji naukowych i szkoleń dla środowiska biznesu organizacji pozarządowych, świata nauki i sektora publicznego,
  - d) opracowywanie i wykonywanie planów marketingowych dla SKIP, zarządzanie marką SKIP,
  - e) utrzymywanie stałych kontaktów z mediami, sponsorami, reklamodawcami i innymi instytucjami w ramach polityki informacyjnej i Public Relations (PR).

## **§8**

### **Wskaźniki rezultatu**

Dzierżawca zobowiązany jest do osiągnięcia następującego wskaźnika:

1. *Liczba przedsiębiorców innowacyjnych korzystających z infrastruktury Sieci Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości:*

- na koniec 2014r. - **35 przedsiębiorców**

- na koniec 2015r. i do końca okresu obowiązywania Umowy - **45 przedsiębiorców.**

2. *Liczba przeprowadzonych szkoleń z wykorzystaniem komputerów będących na wyposażeniu SKIP dla podmiotów w tym podmiotów nie uzyskujących wsparcia w ramach SKIP (na podstawie prowadzonego rejestru):*

- na koniec 2014r. - **10**

- na koniec 2015r. i do końca okresu obowiązywania Umowy - **25.**

## **§9**

### **Ubezpieczenie**

1. Dzierżawca jest zobowiązany dołożyć wszelkich starań mających na celu zapobieganie powstawaniu szkód w mieniu Wydierżawiających oraz ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od zdarzeń losowych.
2. Od dnia zawarcia niniejszej umowy do upływu jednego miesiąca po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy Dzierżawca będzie ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 500 000 zł.
3. Dzierżawca ubezpieczy nieruchomości wraz ze zlokalizowanymi na nich budynkami i ich wyposażeniem na okres od dnia o którym mowa w § 3 ust.2 do upływu jednego miesiąca po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość każdego z obiektów SKIP określoną w protokołach zdawczo-odbiorczych, dokonując jednocześnie cesji całości praw wynikających z zawartej umowy ubezpieczenia na rzecz każdego z Wydierżawiających. Umowa ubezpieczenia obejmować będzie szkody poniesione z przyczyn niezależnych od ubezpieczonego, polegające na nagłej i nieprzewidzianej utracie, zniszczeniu lub uszkodzeniu przedmiotu ubezpieczenia, a w szczególności spowodowane w wyniku kradzieży z włamaniem i rabunku mienia, zjawisk atmosferycznych i innych nieprzewidzianych przyczyn.

Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

4. Dzierżawca przedłoży każdemu z Wydierżawiających w terminie 10 dni od dnia o którym mowa w §3 ust. 2. dowód zawarcia każdej umowy ubezpieczenia, o której mowa powyżej oraz dowód opłacenia wymaganych składek.
5. Jeżeli umowa ubezpieczenia zostanie zawarta na czas krótszy niż wskazany w ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu, Dzierżawca jest zobowiązany przedłożyć każdemu z Wydierżawiających kopię umowy ubezpieczenia na kolejny okres wraz z dowodem opłacenia składek. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymać ciągłość ubezpieczenia wszystkich obiektów przez cały okres trwania Umowy.
6. Dzierżawca jest zobowiązany udostępniać każdemu z Wydierżawiających dowód opłacenia wymaganych składek na każde żądanie.

## **§ 10**

### **Zakres działalności i odpowiedzialność Dzierżawcy**

1. Dzierżawca będzie świadczył usługi objęte niniejszą Umową na rzecz osób trzecich w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność.
2. Dzierżawca w związku z wykonywaniem usług z wykorzystaniem obiektów SKIP jest zobowiązany w szczególności do:
  - 1) ponoszenia wszelkich nakładów związanych z wykonywaniem tych usług, w tym opłat za zużyte media, wywóz śmieci, bieżące utrzymanie (w tym sprzątanie, mycie okien, drzwi, utrzymanie w czystości sanitariatów)
  - 2) zatrudniania na podstawie umowy o pracę minimum jednej osoby potrzebnej do realizacji postanowień Umowy odrębnie dla każdego z Inkubatorów,
  - 3) prowadzenia zgodnie z prawem pełnej dokumentacji oraz ksiąg rachunkowych związanych z realizacją postanowień niniejszej Umowy odrębnie dla każdego z Wydierżawiających, tj. do prowadzenia odrębnej księgowości w sposób umożliwiający sprawne wyodrębnienie części dotyczącej poszczególnych obiektów,
  - 4) obsługi przedsiębiorców korzystających ze wsparcia SKIP (przygotowywanie, zawieranie, rozwiązywanie umów najmu itp.) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - 5) prowadzenia rejestru z informacją o wysokości pomocy *de minimis* dla przedsiębiorców korzystających z wsparcia SKIP,
  - 6) Zapewnienia przedsiębiorcom korzystającym z wsparcia Inkubatorów usług podstawowych dostępnych w ramach zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej:
    - a) dostępu do pomieszczeń biurowych przez 24 godz. na dobę, 7 dni w tygodniu,
    - b) dostawy prądu i ciepła w sezonie grzewczym,
    - c) dostępu do wody (cieplej, zimnej),
    - d) dostępu do łącza internetowego, telefonicznego i faxu
    - e) dozoru terenu wokół obiektów Inkubatora oraz ochronę mienia,
    - f) odśnieżania,
    - g) wywozu nieczystości stałych,
    - h) drobnych napraw i konserwacji,

Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

3. Dzierżawca jest zobowiązany używać wydzierżawione obiekty wraz z ich wyposażeniem z zachowaniem należytej staranności, w tym przeprowadzać na własny koszt naprawy konieczne do utrzymania stanu technicznego przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym oraz zarządzać obiektami i częściami niezabudowanymi poprzez:
- 1) prowadzenie na bieżąco wszelkiej dokumentacji technicznej, w tym ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznych nieruchomości wymaganych przez przepisy prawa budowlanego,
  - 2) przygotowanie i przeprowadzanie (lub nadzór nad zaangażowanymi podmiotami) wszelkich przeglądów serwisowych, pomiarów, badań, konserwacji, napraw, remontów i modernizacji obiektów SKIP, wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie Inkubatorów lub nieruchomości, w tym wynikających z odrębnych przepisów. Dzierżawca będzie odpowiedzialny za zapewnienie, że wszystkie bieżące naprawy, wymiany i konserwacje będą jakości i klasy co najmniej równej tej, co przedmiot takiej naprawy lub konserwacji,
  - 3) opłacanie podatków i innych opłat publiczno-prawnych przypadających od nieruchomości,
  - 4) archiwizowanie i przechowywanie dokumentów związanych z zarządzaną nieruchomością, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  - 5) coroczne sporządzanie pisemnej inwentaryzacji wszystkich mebli, wyposażenia, sprzętu biurowego, materiałów przy współudziale poszczególnych Wydzierżawiających i dostarczenie pisemnego sprawozdania z powyższej inwentaryzacji Wydzierżawiającym i Radzie Programowej,
  - 6) dokumentowanie wszelkich poważnych uszkodzeń lub strat w inwentarzu powstałych w trakcie trwania umowy niezwłocznie po ich stwierdzeniu,
  - 7) pisemne informowanie Wydzierżawiających o wszelkich awariach, uszkodzeniach na terenie nieruchomości oraz możliwościach ich wystąpienia wraz ze wskazaniem możliwości naprawienia uszkodzenia w ramach posiadanych przez Wydzierżawiających gwarancji lub rękojmi,
4. Dzierżawca będzie ponosił koszty utylizacji, jeśli taka potrzeba wystąpi.
5. Dzierżawca nie może bez zgody poszczególnych Wydzierżawiających czynić zmian w obiektach wymagających zgłoszenia lub decyzji o pozwoleniu na budowę.
6. Jeżeli powyższe zmiany okażą się niezbędne z uwagi na funkcję i przeznaczenie danego obiektu SKIP, Dzierżawca wystąpi do Wydzierżawiających w formie pisemnej ze stosownym zgłoszeniem. Wydzierżawiający decydują o wprowadzeniu zmian i podjęciu działań związanych ze zgłoszeniem lub wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

## **§ 11**

### **Obowiązki Wydzierżawiającego**

1. Wydzierżawiający zobowiązują się do pełnej współpracy i wsparcia Dzierżawcy na rzecz prawidłowej realizacji założeń i celów Umowy. Wydzierżawiający zobowiązują się do promocji SKIP poprzez nieodpłatne korzystanie Dzierżawcy z mediów, materiałów promocyjnych należących lub zależnych od Wydzierżawiających, w uzgodnionym zakresie i terminie. Strony rozumieją przez to w szczególności: strony www, media drukowane, informacje na ulotkach, miejsce na targach

Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

impresach, organizowanych przez Wydierżawiających, lub w których Wydierżawiający biorą udział.

## **§12**

### **Komunikacja z Wydierżawiającymi**

1. Za wyjątkiem sytuacji, kiedy w niniejszej umowie zastrzeżono konkretną formę przekazania informacji, Strony mogą przekazywać sobie informacje związane z wykonaniem niniejszej umowy w formie pisemnej, za pomocą faksu lub poczty elektronicznej, zgodnie z danymi wskazanymi w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. W związku z realizacją niniejszej umowy Strony podają następujące dane do korespondencji i kontaktu:
  - 1) Wydierżawiający I:**  
Urząd Miasta Kościerzyna, *(ogólne dane teleadresowe)*  
Osoba do kontaktu: *(imię i nazwisko, stanowisko, nr tel./fax: adres e-mail)*
  - 2) Wydierżawiający II:**  
Urząd Gminy w Bytowie, *(ogólne dane teleadresowe)*  
Osoba do kontaktu: *(imię i nazwisko, stanowisko, nr tel./fax: adres e-mail)*
  - 3) Wydierżawiający III:**  
Urząd Miejski w Lęborku, *(ogólne dane teleadresowe)*  
Osoba do kontaktu: *(imię i nazwisko, stanowisko, nr tel./fax: adres e-mail)*
  - 4) Wydierżawiający IV:**  
Starostwo Powiatowe w Kartuzach, ul. Dworcowa 1, 83-300 Kartuzy,  
Osoba do kontaktu: *(imię i nazwisko, stanowisko, nr tel./fax: adres e-mail)*
  - 5) Dzierżawca:**  
....., *(ogólne dane teleadresowe)*  
Osoba do kontaktu: *(imię i nazwisko, stanowisko, nr tel./fax: adres e-mail)*
3. Strony są zobowiązane do niezwłocznego wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie danych, podanych w ust. 2 niniejszego paragrafu. Zmiana ta nie wymaga formy aneksu do umowy.
4. Zaniechanie obowiązku określonego w ust. 3 niniejszego paragrafu powoduje, że informacje wysłane zgodnie z powyższymi danymi będą uznawane za doręczone w terminie, w którym w normalnym toku czynności powinny dotrzeć do adresata, jednak nie później niż z upływem 5 dni od ich daty wystania.

## **§ 13**

### **Zwrot nieruchomości**

1. Ostatniego dnia obowiązywania niniejszej Umowy zgodnie z zapisami §3 ust. 2 i 4 Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wydierżawiającym nieruchomości, o których mowa w § 1 niniejszej umowy, wraz ze zlokalizowanymi na nich budynkami i ich wyposażeniem w stanie wynikającym z należytego wykonywania niniejszej umowy, co zostanie potwierdzone w podpisanym przez Strony protokole zwrotu nieruchomości, po przeprowadzonej inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej.

Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

2. Strony najpóźniej na rok przed upływem okresu obowiązywania niniejszej umowy lub niezwłocznie po zaistnieniu zdarzenia skutkującego skróceniem okresu obowiązywania niniejszej umowy powołają wspólną komisję, składającą się z dwóch osób ze strony Dzierżawcy i ośmiu osób ze strony Wydierżawiających, w celu ustalenia w formie protokołu stanu nieruchomości, zlokalizowanych na nich budynków i ich wyposażenia, a także konserwacji, napraw, wymiany i modernizacji koniecznych do doprowadzenia ich do stanu, w jakim powinny się one znajdować w razie należytego wykonywania niniejszej Umowy.
3. W przypadku niewywiązania się przez Dzierżawcę ze zobowiązania, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, Wydierżawiający dokonają we własnym zakresie stosownych ustaleń oraz zlecą wykonanie konserwacji, napraw, wymiany i modernizacji koniecznych do doprowadzenia ich do stanu, w jakim powinny się one znajdować w razie należytego wykonywania niniejszej umowy na koszt Dzierżawcy niezwłocznie po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy. Zakres tych prac zostanie podany w protokole zwrotu nieruchomości.
4. W przypadku wydania Wydierżawiającym nieruchomości wraz ze zlokalizowanymi na nich budynkami i ich wyposażeniem w stanie nieuwzględniającym wszystkich ustaleń wskazanych zgodnie z ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu z powodu braku obiektywnej możliwości ich uwzględnienia ze względu na zbyt krótki czas, Wydierżawiający wyznaczą Dzierżawcy dodatkowy czas na wykonanie ustaleń, a w razie jego bezskutecznego upływu, zlecą ich wykonanie na koszt Dzierżawcy.
5. W przypadku niewydania przez Dzierżawcę nieruchomości wraz ze zlokalizowanymi na niej budynkami i ich wyposażeniem w terminie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu Wydierżawiający będą uprawnieni do żądania od Dzierżawcy wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wraz ze zlokalizowanymi na niej budynkami i ich wyposażeniem, w wysokości odpowiadającej miesięcznemu czynszowi dzierżawnemu za podobną nieruchomość. Wysokość tego wynagrodzenia określi rzeczoznawca majątkowy powołany przez Wydierżawiających na koszt Dzierżawcy.

## **§ 14**

### **Przedłużenie i skrócenie okresu obowiązywania umowy**

1. Okres obowiązywania niniejszej umowy może ulec przedłużeniu za zgodą obu Stron o czas, w ciągu którego Dzierżawca nie będzie mógł realizować postanowień niniejszej Umowy z powodu Siły Wyższej, jednak nie dłużej niż o okres 12 miesięcy.
2. Okres obowiązywania niniejszej umowy ulegnie skróceniu w razie:
  - 1) wypowiedzenia niniejszej umowy przez Wydierżawiających,
  - 2) rozwiązania niniejszej umowy przez obie Strony,
  - 3) podjęcia przez odpowiedni organ Dzierżawcy uchwały o rozwiązaniu Przedsiębiorstwa Dzierżawcy i jego likwidacji.
3. Dzierżawcy nie przysługują w stosunku do Wydierżawiających żadne roszczenia z tytułu zwrotu nakładów poniesionych w związku z realizacją niniejszej umowy, ani z tytułu utraconych pożytków za skrócony okres obowiązywania niniejszej umowy. Jeżeli skrócenie okresu obowiązywania niniejszej umowy nastąpi wskutek odstąpienia od niej, Strony dokonają rozliczenia za okres,

Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

w czasie którego Dzierżawca świadczył usługi na podstawie niniejszej Umowy, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy uwzględniając rozliczenia dokonane do dnia odstąpienia od niniejszej Umowy. Jeżeli zakończenie okresu obowiązywania niniejszej Umowy przypadnie na inny dzień niż kończący miesiąc kalendarzowy, rozliczenia zgodnie z § 4 niniejszej Umowy zostaną dokonane proporcjonalnie do czasu obowiązywania niniejszej Umowy przypadającego na ostatni niepełny miesiąc kalendarzowy.

4. Niezwłocznie, nie później niż w ciągu 7 dni od zaistnienia zdarzenia skutkującego skróceniem okresu obowiązywania niniejszej Umowy Dzierżawca, po uprzedniej inwentaryzacji z udziałem Wydierżawiających, jest zobowiązany wydać każdemu Wydierżawiającemu nieruchomość wraz ze zlokalizowanymi na niej budynkami i ich wyposażeniem w stanie wynikającym z należytego wykonywania niniejszej umowy,, co zostanie potwierdzone w podpisanym przez obie Strony protokole zwrotu nieruchomości.

## **§ 15**

### **Rozwiązanie umowy**

1. Strony są uprawnione do rozwiązania niniejszej umowy na podstawie porozumienia, w którym określą warunki zakończenia wzajemnej współpracy.
2. Obydwie strony umowy są uprawnione do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku wystąpienia ważnych powodów uzasadnionych pisemnie.
3. Wydierżawiający jest uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:
  - 1) nie przystąpi do realizacji niniejszej Umowy w terminie dwóch tygodni od dnia jej zawarcia,
  - 2) nie zawrze umów ubezpieczenia na warunkach określonych w niniejszej Umowie,
  - 3) zaprzestanie realizacji niniejszej Umowy na okres przekraczający dwa tygodnie,
  - 4) będzie w stanie likwidacji lub upadłości,
  - 5) będzie wykonywał niniejszą Umowę w sposób niezgodny z jej postanowieniami,
  - 6) zalega z uiszczaniem czynszu na rzecz któregośkolwiek z Wydierżawiających przez okres dłuższy niż 60 dni,
  - 7) przeniesie prawa wynikające z niniejszej umowy na osoby trzecie.
4. Przed rozwiązaniem niniejszej umowy w trybie ust. 3 Wydierżawiający jest zobowiązany wezwać Dzierżawcę do zmiany postępowania, o ile będzie to możliwe, wyznaczając mu w tym celu okres co najmniej 7 dni.
5. Najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania Umowy, niezależnie od przyczyny:
  - 1) Dzierżawca niezwłocznie zakończy wykonywanie wszystkich usług wynikających z niniejszej Umowy,
  - 2) Dzierżawca prześle Wydierżawiającym wszystkie dane, pliki elektroniczne, dokumenty (w tym umowy z przedsiębiorcami uzyskującymi wsparcie w ramach SKIP), raporty, dane szacunkowe, streszczenia i inne tego typu informacje i materiały w odniesieniu do Sieci

Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości, jakie zostały zgromadzone przez niego w ramach wykonywania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy.

3) Strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy na okoliczność rozwiązania umowy.

## **§ 16**

### **Zabezpieczenie wykonania umowy**

W dniu zawarcia niniejszej Umowy Dzierżawca składa poszczególnym Wydierżawiającym podpisane przez siebie weksle in blanco, celem zabezpieczenia roszczeń każdego Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy. Do weksli dołączona jest deklaracja wekslowa stanowiąca **Załącznik nr 4** do niniejszej umowy.

## **§ 17**

### **Rozstrzyganie sporów**

1. W razie wystąpienia sporu związanego z wykonywaniem niniejszej Umowy Strony będą dążyły do jej polubownego rozwiązania, mając na uwadze w szczególności zapewnienie ciągłości świadczenia usług i niezakłóconego funkcjonowania Sieci Kaszubskiego Inkubatora Przedsiębiorczości.
2. W przypadku braku polubownego rozwiązania spory będą rozpatrywane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby odpowiedniego Wydierżawiającego, a jeśli spór będzie dotyczył więcej niż jednego Wydierżawiającego, będzie rozstrzygany przez sąd właściwy dla Wydierżawiającego I.

## **§ 18**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Nieważność jakiegokolwiek postanowienia umownego nie wpływa na ważność pozostałych postanowień umownych. W takiej sytuacji Strony dokonają zmiany niniejszej Umowy, zastępując postanowienie nieważne innym.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych właściwych ustaw.
4. Umowę sporządzono w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdego z Wydierżawiających oraz dla Dzierżawcy.

**Wydierżawiający I**

**Dzierżawca**

.....

.....



Projekt finansowany w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013

## Wydzierżawiający II

## Wydzierżawiający III

.....

.....

## Wydzierżawiający IV

.....

### Załączniki:

**Załącznik 1** Oferta Operatora (Załącznik stanowić będzie pełna kserokopia oferty Operatora wraz ze wszystkimi załącznikami.)

**Załącznik nr 2** Szczegółowy opis dzierżawionych obiektów

**Załącznik nr 3** Regulamin Funkcjonowania Rady Programowej

**Załącznik nr 4** Deklaracja Wekslowa