

ZARZĄDZENIE NR 263/2019
PREZYDENTA MIASTA SKARŻYSKA-KAMIENNEJ

z dnia 25 września 2019 r.

w sprawie przyjęcia Regulaminu Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Wprowadza się Regulaminu Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego, który otrzymuje brzmienie zgodnie z załącznikiem do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zobowiązuje się najemców Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego do przestrzegania postanowień regulaminu.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku-Kamiennej.

§ 4. Traci moc Zarządzenie Nr 178/2018 Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 6 czerwca 2018r. w sprawie przyjęcia Regulaminu Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązującą od 1 października 2019r.

Prezydent Miasta

Konrad Krönig

RADCA PRAWNY

Sebastian Iskra
KL-1003



REGULAMIN

SKARŻYSKIEGO INKUBATORA TECHNOLOGICZNEGO

§ 1.

Przepisy ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa cele, ofertę i zasady korzystania ze Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego zlokalizowanego na działce nr 1/364 w Skarżysku - Kamiennej przy ul. Asfaltowej 1A/364.
2. Zarządcą i administratorem Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego jest Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku – Kamiennej. Centrum Obsługi Inwestora jest jednostką organizacyjną gminy Skarżysko – Kamienna działająca na podstawie statutu nadanego Uchwałą Nr VIII/58/2015 Rady Miasta Skarżyska - Kamiennej z dn. 23 kwietnia 2015 r. ze zm.
3. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:
 - a) **SIT** – należy przez to rozumieć Skarżyski Inkubator Technologiczny zlokalizowany na działce nr 1/364 w Skarżysku - Kamiennej przy ul. Asfaltowej 1A/364.
 - b) **Kandydacie** – należy rozumieć przedsiębiorstwo albo inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą albo podmiot prowadzący działalność niekomercyjną mającą na celu wspieranie mieszkańców Skarżyska - Kamiennej, z wyłączeniem osób fizycznych, który złożył wniosek o nawiązanie współpracy z SIT;
 - c) **Lokatorze** - należy przez to rozumieć przedsiębiorstwo albo inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą albo podmiot prowadzący działalność niekomercyjną mającą na celu wspieranie mieszkańców Skarżyska - Kamiennej, z wyłączeniem osób fizycznych, który zawarł umowę najmu powierzchni w SIT;
 - d) **COI**– należy przez to rozumieć Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku – Kamiennej, z siedzibą przy ul. Legionów 122D w Skarżysku - Kamiennej, działające na podstawie Statutu nadanego Uchwałą Nr VIII/58/2015 Rady Miasta Skarżyska - Kamiennej z dn. 23 kwietnia 2015 r. ze zm.

- e) **Radzie Programowej SIT** – należy przez to rozumieć organ powołany przez Dyrektora Centrum Obsługi Inwestora, który opiniuje wnioski o nawiązanie współpracy z SIT złożone przez kandydatów.
- f) **Regulaminie** - rozumie się przez to niniejszy Regulamin.

§ 2.

Cele i oferta Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego

1. Strategicznym celem działalności Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego jest podniesienie poziomu aktywności gospodarczej na terenie miasta Skarżyska – Kamiennej.
2. Cel strategiczny jest realizowany jest poprzez następujące cele operacyjne:
 - a) Wzmocnienie rozwoju mikro, małych i średnich przedsiębiorstw;
 - b) Zapewnienie lokatorom SIT dostępu do informacji o charakterze prorozwojowym;
 - c) Udostępnienie bazy lokalowej dla lokatorów SIT;
 - d) Wspieranie kooperacji pomiędzy lokatorami SIT a placówkami badawczo – rozwojowymi;
3. Oferta SIT skierowana jest do:
 - a) przedsiębiorców w rozumieniu art.43¹ K.C. (Dz. U. 2019.1145 ze zm.)
 - b) przedsiębiorstw w rozumieniu art. 55¹ K.C. (Dz. U 2019.1145 ze zm.)
 - c) fundacji i stowarzyszeń,
 - d) podmiotów działających niekomercyjnie a zajmujących się wspieraniem mieszkańców Skarżyska – Kamiennej, z wyłączeniem osób fizycznych;
 - e) innych podmiotów, których działalność zostanie pozytywnie zaopiniowana przez Radę Programową z wyłączeniem osób fizycznych;
4. Oferta SIT obejmuje:
 - a) najem powierzchni produkcyjnej, magazynowej oraz biurowej na terenie SIT;
 - b) kolportaż informacji o charakterze prorozwojowym;
 - c) wspieranie kooperacji pomiędzy lokatorami a placówkami badawczo – rozwojowymi;
 - d) wspieranie lokatorów w zakresie aplikowania o środki zewnętrzne;
 - e) promocję oferty lokatorów w mediach elektronicznych oraz w trakcie imprez targowych;
 - f) doradztwo o charakterze prorozwojowym;
5. Lokatorzy mogą korzystać z oferty SIT przez maksymalny okres 60 miesięcy.

§ 3.

Rada Programowa jako forma realizacji celów inkubacji

1. Rada Programowa to organ powołany przez Dyrektora Centrum Obsługi Inwestora, który opiniuje wnioski o nawiązanie współpracy z SIT złożone przez kandydatów.
2. Do zadań Rady Programowej SIT należy w szczególności:

- a) opiniowanie wniosków złożonych przez Kandydatów;
 - b) udzielanie rekomendacji dla Dyrektora COI w sprawie zawarcia umowy najmu powierzchni w SIT;
 - c) wyrażanie opinii oraz wydawanie wytycznych w sprawie oferty SIT oraz potrzeb przedsiębiorców w powyższym zakresie;
 - d) wyrażanie opinii w sprawie przedsięwzięć gospodarczych z udziałem SIT;
3. Członkowie Rady Programowej działają na podstawie oddzielnych umów i są wynagradzani ze środków będących w dyspozycji Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku – Kamiennej.

§ 4.

Zasady zasiedlania Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego

1. Procedura wnioskowania o przyznanie miejsca w Skarżyskim Inkubatorze Technologicznym składa się z następujących etapów:
 - a) złożenie przez Kandydata formularza aplikacyjnego, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu;
 - b) analiza informacji zawartych w formularzu aplikacyjnym przez Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku – Kamiennej; analiza nie może trwać dłużej niż 7 dni licząc od momentu złożenia formularza; analiza kończy się wydaniem rekomendacji w zakresie przyznania miejsca w SIT;
 - c) przedłożenie Radzie Programowej do zaopiniowania formularza aplikacyjnego,
 - d) wydanie przez Radę Programową opinii w zakresie przedłożonego wniosku oraz rekomendacji dla Dyrektora COI w zakresie przyznania miejsca w SIT;
 - e) wyznaczenie terminu spotkania Kandydata z Dyrektorem COI celem przekazania ostatecznej decyzji w zakresie przyznania miejsca w SIT oraz omówienia wyników oceny; termin spotkania jest wyznaczany bez względu na wynik oceny;
2. Wymagane dokumenty przy składaniu aplikacji do Skarżyskiego Inkubatora Przedsiębiorczości:
 - a) formularz aplikacyjny – dla wszystkich Kandydatów (wzór załącznik nr 1);
 - b) dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą:
 - ✓ dowód rejestracji działalności gospodarczej w odpowiednim rejestrze (*KRS lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej*),
 - ✓ dokument potwierdzający nadanie numeru statystycznego REGON;
 - ✓ dokument potwierdzający nadanie numeru identyfikacji podatkowej NIP;
 - ✓ oświadczenie o niezaleganiu w płatności podatków,
 - ✓ oświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,
3. Lokatorzy mają możliwość dostępu do wynajmowanych powierzchni przez 24 godziny na dobę przez 7 dni w tygodniu, na następujących warunkach:
 - a) od poniedziałku do piątku od godziny 6.00 do 22.00 dostęp do pomieszczeń jest swobodny;

- b) w pozostałych godzinach i w pozostałe dni wolne od pracy, dostęp do pomieszczeń może wiązać się ze sprawdzeniem tożsamości przez pracowników ochrony bądź inne osoby upoważnione; Lokator dobrowolnie wyraża zgodę na poddanie się sprawdzeniu tożsamości.

§ 5.

Przedłużenie oraz wygaśnięcie współpracy ze Skarżyskim Inkubatorem Technologicznym

1. Podstawowy okres, na który zawierana jest Umowa z Kandydatem wynosi 24 miesiące.
2. Lokator przed zakończeniem Umowy może ubiegać się o przedłużenie współpracy na kolejny okres lub inny okres przez siebie wskazany, z zastrzeżeniem §2 ust. 5 Regulaminu. Decyzję o przedłużeniu umowy podejmuje Dyrektor COI po uzyskaniu opinii Rady Programowej.
3. Zakończenie współpracy ze Skarżyskim Inkubatorem Technologicznym następuje w wyniku:
 - a) upływu terminu, na który została zawarta Umowa;
 - b) rozwiązania Umowy w przypadku wystąpienia jednej z poniższych przesłanek:
 - ✓ upływu okresu 60 miesięcy współpracy z SIT;
 - ✓ rażącego naruszenie postanowień Regulaminu;
 - ✓ nieprzestrzegania postanowień Umowy;
 - ✓ zaległości w płatnościach za co najmniej 2 pełne miesięczne okresy;
 - ✓ niepodjęcia działalności w SIT w okresie 3 miesięcy od zawarcia Umowy;
 - ✓ prowadzenia działalności zagrażającej innym Lokatorom;
 - ✓ prowadzenia działalności niezgodnej z obowiązującym prawem;
4. Lokator w każdym czasie może wypowiedzieć umowę na warunkach w niej określonych z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

§ 6.

Pomoc publiczna

Korzystanie z usług Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego odbywa się na warunkach rynkowych przy uwzględnieniu wysokości stawek rynkowych i nie wiąże się z korzystaniem przez Lokatora z pomocy publicznej w żadnej postaci.

§ 7.

Oplaty z tytułu umowy najmu oraz zasady ich rozliczania w imieniu i na rzecz Gminy

1. Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku – Kamiennej w imieniu i na rzecz Gminy Skarżysko – Kamienna zawiera z Kandydatem umowę najmu w Skarżyskim Inkubatorze Technologicznym. Wzór umowy stanowi **załącznik nr 2** do Regulaminu.
2. Umowa najmu zawiera opłatę czynszową, zryczałtowaną jednolitą opłatę eksploatacyjną, opłaty zaliczkowe za media oraz warunki najmu.

3. Wysokość opłaty czynszowej za 1m² powierzchni zawiera **załącznik nr 3** do Regulaminu.
4. W ramach opłaty czynszowej Lokator otrzymuje:
 - a) dostęp do wybranych pomieszczeń odpowiednio produkcyjnych, magazynowych, biurowych;
 - b) dostęp do infrastruktury elektronicznej budynku (telefon, internet) z wyłączeniem usług, za świadczenie których Najemca ponosi odpłatność na podstawie umów zawartych z operatorami;
 - c) dostęp do infrastruktury elektrycznej, kanalizacyjnej i grzewczej budynku;
 - d) dostawę wody ciepłej i zimnej;
 - e) dostęp do niestrzeżonego, monitorowanego parkingu wokół budynku;
5. Do kwoty czynszu w każdym miesiącu doliczana jest zryczałtowana jednolita opłata eksploatacyjna w wysokości 200,00 zł netto (słownie: dwieście złotych, 00/100) za każdą wynajmowaną halę.
6. Zryczałtowana jednolita opłata eksploatacyjna obejmuje koszty związane z:
 - a) dostawą energii ciepła oraz wody i odprowadzaniem ścieków w częściach wspólnych;
 - b) pracą urządzeń wentylacyjnych;
 - c) utrzymaniem porządku i czystości w częściach wspólnych;
 - d) utrzymaniem letnim i zimowym terenów wokół budynków, w tym utrzymanie terenów zielonych i parkingu;
 - e) zapewnieniem monitoringu budynku SIT.
7. Wysokość opłat zaliczkowych za poszczególne media ustalana będzie na podstawie bieżących stawek operatorów i dostawców.
8. Każdy Lokator posiada własny zestaw podliczników mediów i będzie rozliczany według ich rzeczywistego wskazania.
9. Opłaty za dostawy mediów, Lokator ponosi zaliczkowo co miesiąc i są one rozliczane na zasadzie faktycznych kosztów ich zużycia określonych na podstawie odczytów z indywidualnie zamontowanych liczników lub podliczników pomiarowych w okresie rozliczeniowym. Okres rozliczeniowy obejmuje 1 rok kalendarzowy lub okres odpowiednio krótszy w przypadku rozwiązania umowy.
10. Stawki czynszu oraz pozostałych opłat mogą być zmieniane w trakcie trwania umowy według poniższych zasad:
 - a) na początku każdego roku kalendarzowego - o wielkość prognozowanego przez GUS wskaźnika inflacji;
 - b) dwa razy w roku kalendarzowym – opłaty zaliczkowe za poszczególne media – do wysokości zmiany wprowadzonej przez operatorów i dostawców;
11. Rozliczenie należności i opłat następuje tylko i wyłącznie poprzez dokonanie zapłaty w formie przelewu. Nie dopuszcza się rozliczeń gotówkowych oraz rozliczeń barterowych.

§ 8.

Zasady korzystania z infrastruktury Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego przez Lokatorów

1. Zasady korzystania z pomieszczeń oddanych w najem oraz części wspólnych zlokalizowanych w SIT określa niniejszy Regulamin oraz postanowienia indywidualnie zawartych umów.
2. Lokatorzy SIT deklarują swoją gotowość do wzajemnej wymiany informacji i doświadczeń oraz ewentualnej współpracy każdorazowo opartej na zasadzie dobrowolności.
3. Lokator SIT nie posiada legitymacji do zaciągania w imieniu COI lub Gminy Skarżysko – Kamienna jakichkolwiek zobowiązań o charakterze materialnym i niematerialnym.
4. COI lub Gmina Skarżysko – Kamienna jest upoważniona na podstawie niniejszego Regulaminu do rozpowszechniania informacji o Lokatorach SIT, w tym ich nazwie, adresie i przedmiocie działalności.
5. Lokator może swobodnie korzystać z przedmiotu najmu w granicach prawa, postanowień niniejszego Regulaminu i zawartej umowy.
6. Lokator korzystając z przedmiotu najmu nie może naruszać praw pozostałych Lokatorów, podejmować działań stojących w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego oraz naruszających wizerunek i dobre imię COI, SIT lub Gminy Skarżysko – Kamienna.
7. Zabrania się bez zgody COI pozostawiania lub składowania rzeczy, które mogłyby w jakikolwiek sposób utrudniać korzystanie z części wspólnych osobom trzecim.
8. Surowo zabrania się pozostawiania lub składowania jakichkolwiek rzeczy w częściach wspólnych stanowiących drogi ewakuacyjne.
9. W przypadku ujawnienia sytuacji wskazanej w ust. 7 i ust. 8, COI zastrzega sobie prawo do niezwłocznego usunięcia rzeczy pozostawionych w częściach wspólnych bez wcześniejszego wezwania do ich usunięcia na koszt i ryzyko osoby, która za te rzeczy odpowiada.
10. W częściach wspólnych nieruchomości SIT, bez zgody Dyrektora COI, zabrania się:
 - a) rozpowszechniania materiałów promocyjnych;
 - b) przeprowadzania aukcji, badań rynkowych, itp.;
 - c) organizowania sesji zdjęciowych;
 - d) organizowania pokazów dla publiczności;
 - e) umieszczania reklam, banerów, szyldów itp.;
 - f) prowadzenia sprzedaży bezpośredniej;
 - g) prowadzenia działalności religijnej, związkowej lub politycznej;
 - h) prowadzenia innej działalności niezgodnej z obowiązującym prawem lub wywołującej zgorszenie publiczne;
11. Zabrania się instalowania dodatkowych zamków, zabezpieczeń i systemów alarmowych w wynajmowanych pomieszczeniach bez zgody Dyrektora COI. Zainstalowane zamki i zabezpieczenia, które nie uzyskały uprzedniej akceptacji Dyrektora COI zostaną usunięte na koszt Lokatora.

12. Lokatorzy zobowiązani są do podjęcia wszelkich działań koniecznych do uniknięcia lub ograniczenia hałasu wykraczającego poza określone przepisami normy lub emisji uciążliwych zapachów oraz pyłów.
13. Za wszelkie szkody wynikłe z posiadania, stosowania lub magazynowania szkodliwych dla zdrowia środków chemicznych, toksycznych lub radioaktywnych wyłączną odpowiedzialność ponosi Lokator.
14. Każdy Lokator zobowiązany jest do przestrzegania zasad bezpieczeństwa wynikających z obowiązujących przepisów przeciwpożarowych i przepisów BHP.

§ 9.

Przepisy końcowe

1. W przypadku wystąpienia niezgodności pomiędzy Regulaminem, a umową najmu lub inną umową przewidzianą w Regulaminie, pierwszeństwo ma umowa najmu.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia wejścia w życie właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Skarżyska – Kamiennej.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Wzór formularza aplikacyjnego;
2. Załącznik nr 2 – Wzór umowy SIT;
3. Załącznik nr 3 – Wysokość opłatczynszowych w SIT;



Skarżyski
Inkubator
Technologiczny



Centrum Obsługi Inwestora
w Skarżysku-Kamiennej

Załącznik nr 1 do Regulaminu

WZÓR
FORMULARZ APLIKACYJNY
SKARŻYSKIEGO INKUBATORA TECHNOLOGICZNEGO

DANE DOTYCZĄCE APLIKUJĄCEGO PODMIOTU

Pełna nazwa firmy:

Data rozpoczęcia działalności:

Adres prowadzonej działalności:

Obecna wielkość zatrudnienia:

Planowana wielkość zatrudnienia w ciągu najbliższych trzech lat:

DANE TELEADRESOWE

Dokładny adres firmy:

Telefon/ Telefon komórkowy:

Faks:

Adres e – mail:

Adres strony internetowej:

**OSOBA UPOWAŻNIONA DO KONTAKTÓW W SPRAWIE APLIKACJI
DO SKARŻYSKIEGO INKUBATORA TECHNOLOGICZNEGO**

Imię i nazwisko:

Telefon/ Telefon komórkowy/Faks

Adres e – mail:

BRANŻA W KTÓREJ DZIAŁA PODMIOT

- Informatyka
- Telekomunikacja
- Przemysł spożywczy
- Chemia
- Farmacja
- Mechanika i Transport

- Biotechnologia
- Nanotechnologia
- Public Relations
- Marketing
- Turystyka
- Odnawialne źródła energii
- Budownictwo
- Finanse
- Ubezpieczenia
- Prawo
- Przemysł ciężki i produkcyjny
- Inna (jaka)

FORMA PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

- Jednoosobowa działalność gospodarcza
- Spółka cywilna
- Spółka jawna
- Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Spółka komandytowa
- Spółka akcyjna
- Spółka komandytowo – akcyjna
- Spółka partnerska
- Spółdzielnia
- Stowarzyszenie
- Fundacja
- Inna (jaka?)

GŁÓWNY RODZAJ PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

- Usługi
- Handel
- Produkcja
- Badania i rozwój
- Inny (jaki?)

KRÓTKA HISTORIA FIRMY

OPIS OBECNIE PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

**OPIS DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ PLANOWANEJ W NAJBLIŻSZYCH TRZECH
LATACH**

ANALIZA RYNKU NA PRODUKTY/ USŁUGI FIRMY

(proszę uwzględnić główne grupy odbiorców i ich szacowaną wielkość, kanały dystrybucji, formy promocji i komunikacji z odbiorcami, obecną i przyszłą wielkość popytu, konkurencję, trendy panujące w branży oraz perspektywy jej rozwoju)

WPLYW DZIAŁALNOŚCI FIRMY NA ŚRODOWISKO NATURALNE

- Przyjazne
- Neutralne
- Niekorzystne

ANALIZA FINANSOWA DZIAŁALNOŚCI W CIĄGU NAJBLIŻSZYCH TRZECH LAT

Rodzaj kosztów w ujęciu rocznym	Obecnie	Prognoza		
		<i>1 rok działalności</i>	<i>2 rok działalności</i>	<i>3 rok działalności</i>
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
Rodzaj przychodów w ujęciu rocznym	Obecnie	Prognoza		
		<i>1 rok działalności</i>	<i>2 rok działalności</i>	<i>3 rok działalności</i>
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

USŁUGI INKUBATORA Z KTÓRYCH PLANUJECIE PAŃSTWO KORZYSTAĆ

(należy podkreślić wybrane usługi)

- 1) najem powierzchni produkcyjnej, magazynowej oraz biurowej na terenie SIT;
- 2) otrzymywanie informacji o charakterze prorozwojowym;
- 3) wsparcie kooperacji pomiędzy lokatorami a placówkami badawczo – rozwojowymi;
- 4) wsparcie lokatorów w zakresie aplikowania o środki zewnętrzne;
- 5) promocja oferty lokatorów w mediach elektronicznych oraz w trakcie imprez targowych;
- 6) doradztwo o charakterze prorozwojowym;
- 7) inne potrzeby:

INFORMACJA DO CELÓW STATYSTYCZNYCH

O działalności i ofercie Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego dowiedziałam/em się (można zaznaczyć kilka odpowiedzi):

- ze strony internetowej
- z prasy lokalnej
- z telewizji lokalnej
- z radia
- od innej firmy
- inne źródło (jakie?).....

Data i podpis osoby reprezentującej Wnioskodawcę

.....

**SZCZEGÓŁOWY OPIS PLANOWANYCH KOSZTÓW Z UWZGLĘDNIENIEM ŹRÓDEŁ
FINANSOWANIA**

Rodzaj kosztu	Rok działalności	Źródło finansowania

ANALIZA SWOT PLANOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

<i>Silne strony</i>	<i>Słabe strony</i>
<i>Szanse</i>	<i>Zagrożenia</i>

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

--



Skarżyski
Inkubator
Technologiczny



Centrum Obsługi Inwestora
w Skarżysku-Kamiennej

Załącznik nr 2 do Regulaminu

UMOWA nr
NAJMU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ
W SKARŻYSKIM INKUBATORZE TECHNOLOGICZNYM

- 1) **Gminą Skarżysko - Kamienna**, z siedzibą w Skarżysku - Kamiennej przy ul. Sikorskiego 18, posiadającą NIP: 6630008207, REGON: 291009870, działającą za pomocą jednostki budżetowej **Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku - Kamiennej**, z siedzibą przy ul. Legionów 122D w Skarżysku - Kamiennej, działającym na podstawie Statutu nadanego Uchwałą Nr VIII/58/2015 Rady Miasta Skarżyska - Kamiennej z dn. 23 kwietnia 2015 r. ze zm., reprezentowanym przez - **Dyrektora Centrum Obsługi Inwestora w Skarżysku - Kamiennej**, na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Skarżyska - Kamiennej,
zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

- 2) (nazwa firmy, adres, NIP, REGON) reprezentowaną przez
zwaną dalej „**Najemcą**”

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem Umowy jest najem powierzchni użytkowej, zlokalizowanej w budynku Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego przy ul. Asfaltowej 1a/364 (dalej jako Obiekt) o całkowitej powierzchni użytkowej
2. W skład najmowanej powierzchni użytkowej wchodzi:
 - a) Powierzchnia produkcyjna - m²;
 - b) Powierzchnia magazynowa - m²;
 - c) Powierzchnia biurowa z klimatyzacją - m²
 - d) Powierzchnia biurowa bez klimatyzacji - m²

3. Obiekt wyposażony jest w instalacje elektryczne, teleinformatyczne, wodociągowo – kanalizacyjne, wodociągowo – kanalizacyjne i centralnego ogrzewania, wentylację wewnętrzną oraz klimatyzację w części pomieszczeń biurowych.

§ 2.

1. Przekazanie przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego. Przedmiot najmu zostanie przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej zadeklarowanej w złożonym i pozytywnie zaopiniowanym formularzu aplikacyjnym, który stanowi **załącznik nr 1 do Umowy**.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu Umowy i stwierdza, że nadaje się on do umówionego użytku.

§ 3.

1. Wynajmujący dopuszcza możliwość prowadzenia przez Najemcę w wynajętym lokalu prac adaptacyjnych, według projektu przygotowanego przez Najemcę i na jego koszt.
2. Najemca przedłoży proponowany projekt prac adaptacyjnych w formie pisemnej do akceptacji Wynajmującemu przed rozpoczęciem prac. Akceptacja następuje w formie pisemnej.
3. Najemca, po uzyskaniu akceptacji projektu adaptacyjnego przez Wynajmującego, występuje we własnym zakresie o stosowne zezwolenia przewidziane prawem na wykonanie prac adaptacyjnych.
4. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów pieniężnych poniesionych na adaptację. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego.
5. Po zakończeniu okresu najmu, Najemca zobowiązany jest co do zasady do przywrócenia stanu pierwotnego wynajmowanego lokalu.
6. Wynajmujący może wyrazić zgodę na pozostawienie lokalu w stanie po wykonaniu prac adaptacyjnych, jeśli uzna, że w takim stanie nadaje się on do dalszego wykorzystania.

§ 4.

1. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonywać innych zmian w przedmiocie najmu, niż określone w § 3, ani też oddać go w podnajem lub bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej.
2. Najemca jest zobowiązany używać wynajętej powierzchni oraz korzystać z powierzchni przyległej do tej powierzchni w sposób należyty, ze starannością oraz nie zaśmiecać otoczenia budynku.
3. W przypadku dewastacji pomieszczeń oraz powierzchni wokół budynku, Wynajmujący wezwie Najemcę do niezwłocznego przywrócenia stanu poprzedniego albo obciąży Najemcę kosztami poniesionymi przez siebie na dokonanie niezbędnych napraw.
4. Najemca jest zobowiązany do utrzymania porządku wewnątrz najmowanych powierzchni użytkowych.
5. Najemca zobowiązany jest przestrzegać postanowienia Regulaminu Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego, który stanowi **załącznik nr 2 do Umowy**.

§5.

1. Najmowana powierzchnia użytkowa winna być oznakowana odpowiednim szyldem, wskazującym podstawowe dane identyfikujące Najemcę oraz prowadzoną przez niego działalność.
2. Dane, o których mowa w ust.1 Najemca winien zamieścić w szyldzie udostępnionym przez Wynajmującego.
3. Nie dopuszcza się zamieszczania dodatkowych reklam, oznakowań i innych informacji niż te wskazane w ust.1 bez zgody Wynajmującego.

§6.

1. Podstawowy okres najmu w Skarżyskim Inkubatorze Technologicznym wynosi 24 miesiące.
2. Na pisemny wniosek Najemcy oraz po spełnieniu warunków wskazanych w Regulaminie, umowa najmu może zostać przedłużona o kolejny 24 miesięczny okres albo inny okres wskazany przez najemcę, z zastrzeżeniem, że maksymalny okres trwania umowy nie może przekroczyć 60 miesięcy.

§7.

1. Strony ustalają miesięczną opłatę czynszową za powierzchnię użytkową w następującej wysokości:

1) **Czynsz za powierzchnię produkcyjną:**

- a) stawka podstawowa czynszu netto za 1 m²
- b) wielkość powierzchni produkcyjnej:
- c) wartość netto czynszu za powierzchnię produkcyjną (A x B):
- d) obowiązująca stawka podatku VAT:
- e) wartość brutto czynszu za powierzchnię produkcyjną: (C+(C x D)):

2) **Czynsz za powierzchnię magazynową:**

- a) stawka podstawowa czynszu netto za 1 m²
- b) wielkość powierzchni magazynowej:
- c) wartość netto czynszu za powierzchnię magazynową (A x B):
- d) obowiązująca stawka podatku VAT:
- e) wartość brutto czynszu za powierzchnię magazynową: (C+(C x D)):

3) **Czynsz za powierzchnię biurową z klimatyzacją:**

- a) stawka podstawowa czynszu netto za 1 m²
- b) wielkość powierzchni biurowej z klimatyzacją:
- c) wartość netto czynszu za powierzchnię biurową z klimatyzacją (A x B):
- d) obowiązująca stawka podatku VAT:
- e) wartość brutto czynszu za powierzchnię biurową z klimatyzacją: (C+(C x D)):

4) **Czynsz za powierzchnię biurową bez klimatyzacji:**

- a) stawka podstawowa czynszu netto za 1 m²

- b) wielkość powierzchni biurowej bez klimatyzacji:
- c) wartość netto czynszu za powierzchnię biurową bez klimatyzacji (A x B):
- d) obowiązująca stawka podatku VAT:
- e) wartość brutto czynszu za powierzchnię biurową bez klimatyzacji: (C+(C x D)):
2. Strony ustalają wysokość miesięcznych zaliczek na media dla wszystkich powierzchni wskazanych w ust.1 w następującej wysokości:
- 1) **Centralne ogrzewanie wraz z podgrzaniem wody użytkowej:**
- a) wielkość powierzchni użytkowej – m²
- b) stawka netto za 1 m² – zł
- c) wartość netto zaliczki za powierzchnię użytkową: zł
- d) obowiązująca stawka podatku VAT:
- e) wartość brutto zaliczki za powierzchnię użytkową: zł
- 2) **Energia elektryczna:**
- a) wysokość opłaty zaliczkowej netto: zł.
- b) obowiązująca stawka podatku VAT:
- c) wysokość opłaty zaliczkowej brutto: zł
- 3) **Zimna woda**
- a) Zadeklarowana ilość wody: m³
- b) Stawka netto za 1 m³; zł
- c) Wartość netto zaliczki za zimną wodę: zł
- d) Obowiązująca stawka podatku VAT:
- e) Wartość brutto zaliczki za zimną wodę: zł
- 4) **Ciepła woda**
- a) Zadeklarowana ilość wody: m³
- b) Stawka netto za 1 m³; zł
- c) Wartość netto zaliczki za zimną wodę: zł
- d) Obowiązująca stawka podatku VAT:
- e) Wartość brutto zaliczki za zimną wodę: zł
- 5) **Odprowadzanie ścieków**
- a) Zadeklarowana ilość ścieków: m³
- b) Stawka netto za 1 m³; zł
- c) Wartość netto zaliczki za ścieki: zł
- d) Obowiązująca stawka podatku VAT:
- e) Wartość brutto zaliczki za ścieki: zł

3. Strony ustalają wysokość miesięcznej zryczałtowanej jednolitej opłaty eksploatacyjnej **na kwotę netto 200,00 zł** za każdą oddzielnie wynajmowaną powierzchnię produkcyjną lub magazynową. Opłata ta nie jest pobierana za wynajmowaną powierzchnię biurową. Opłata ta zostanie powiększona o obowiązującą stawkę podatku VAT, która na dzień zawarcia Umowy wynosi 23%.
4. Strony zgodnie stwierdzają, że sumaryczna wysokość opłat wskazanych w ust. 1-3, **zwanym łącznie czynszem najmu**, które zobowiązany jest ponosić miesięcznie Najemca wynosi:
 - a) **Sumaryczna wysokość czynszu najmu netto:**
 - b) **Podatek VAT:**
 - c) **Sumaryczna wysokość czynszu najmu brutto:** (słownie:
5. Kwota wskazana w ust. 4 nie zwalnia Najemcy z obowiązku uregulowania opłat za media według faktycznych wskazań liczników i podliczników.
6. Opłaty za media, z wyłączeniem energii elektrycznej, podlegają rozliczeniu na zasadzie faktycznych kosztów zużycia obliczonych dla całego roku, po zakończeniu roku, nie później niż w miesiącu marcu roku następnego.
7. Opłata za energię elektryczną, podlega rozliczeniu na podstawie faktycznych wskazań podlicznika dwa razy do roku. Odczyt licznika i rozliczenie będą odbywały się po przeprowadzeniu rozliczenia dla Wynajmującego przez dostawcę energii elektrycznej.
8. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie do podpisania i przedstawienia Wynajmującemu umowy na wywóz i utylizację odpadów poprodukcyjnych oraz nieczystości stałych.

§8.

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany opłat wskazanych w §7 Umowy z zachowaniem zasad wskazanych w §7 ust. 10 Regulaminu.
2. Zmiana opłat, o których mowa w ust. 1 nie stanowi zmiany Umowy.
3. Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie o zmianie opłat wprowadzonych zgodnie z ust. 1 Umowy.
4. Zmiany opłat, inne niż wskazane w ust. 1, stanowią zmianę Umowy i mogą być wprowadzone w formie aneksu, pod rygorem nieważności w przypadku niezachowania formy pisemnej.

§9.

1. Czynsz najmu jest płatny z góry, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
2. Za dotrzymanie terminu płatności przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. W razie zwłoki w uiszczeniu należności z tytułu czynszu najmu, Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych.
4. Należność Najemca uiszcza na konto wskazane w fakturze.

§10.

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy znajdujące się w najmowanym lokalu. Obowiązek zabezpieczenia rzeczy spoczywa na Najemcy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawach mediów spowodowane przyczynami leżącymi po stronie dostawców lub działaniami siły wyższej, jak również za szkody powstałe w wyniku działania tych sił.

§11.

1. Strony zawierają umowę na czas określony od dnia do dnia.....
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron w dowolnym czasie w trakcie jej trwania, z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo natychmiastowego wypowiedzenia umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) rażącego naruszenie postanowień Regulaminu przez Najemcę;
 - b) zaległości w płatnościach przez Najemcę za co najmniej dwa pełne miesięczne okresy;
 - c) prowadzenia przez Najemcę działalności zagrażającej innym Lokatorom;
 - d) prowadzenia przez Najemcę działalności niezgodnej z obowiązującym prawem.
4. W przypadku rozwiązania umowy najmu z zachowaniem okresu wypowiedzenia, Najemca winien opuścić zajmowaną powierzchnię użytkową i przekazać przedmiot najmu Wynajmującemu wraz z upływem terminu wypowiedzenia.
5. W przypadku rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, z przyczyn wskazanych w ust. 3, Najemca winien opuścić zajmowaną powierzchnię i przekazać przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty oświadczenia Wynajmującego o wypowiedzeniu Umowy.
6. Jeżeli Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust. 4 albo ust. 5, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną za korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 500,00 zł brutto za każdy dzień zwłoki.
7. Jeżeli szkoda poniesiona przez Wynajmującego przewyższy kwotę kary umownej, będzie on uprawniony do dochodzenia od Najemcy – na zasadach ogólnych – odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywistej szkody.

§12.

Zmiany treści niniejszej Umowy, za wyjątkiem zmian wskazanych w §8 ust. 1, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§13

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej Umowy, rozpatrywane będą polubownie, a w przypadku braku rozwiązania polubownego, rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy oraz dwa egzemplarze dla Wynajmującego.

Załączniki

- 1) Załącznik nr 1 – Formularz aplikacyjny złożony przez Najemcę;
- 2) Załącznik nr 2 – Regulamin Skarżyskiego Inkubatora Technologicznego;

WYNAJMUJĄCY

.....

NAJEMCA

.....



Skarżyski
Inkubator
Technologiczny



Centrum Obsługi Inwestora
w Skarżysku-Kamiennej

Załącznik nr 3 do Regulaminu

**Wysokość podstawowych opłat czynszowych
w Skarżyskim Inkubatorze Technologicznym**

L.p.	Rodzaj wynajmowanej powierzchni	Stawka netto w PLN za 1 m ²
1.	Powierzchnia biurowa z klimatyzacją	12,00 zł
2.	Powierzchnia biurowa bez klimatyzacji	9,00 zł
3.	Powierzchnia produkcyjna	5,00 zł
4.	Powierzchnia magazynowa	4,00 zł