

Umowa udostępnienia powierzchni

w „Centrum Przedsiębiorczości Smolna w Warszawie”

z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej

przez mikro, małych i średnich przedsiębiorców

Umowa nr ZMW/...../202..../E1/CP/UD

zwana dalej „Umową”

zawarta w dniu w Warszawie,

omiędzy:

miastem stołecznym **Warszawą**, w imieniu którego działa **Zarząd Mienia m.st. Warszawy** z siedzibą w Warszawie, kod pocztowy: 01-248, przy ul. Jana Kazimierza 62, NIP 5271020879, REGON 010956073, reprezentowanym przez Dyrektora działającym na podstawie pełnomocnictwa nr z dnia, udzielonego przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy –,

zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a

.....¹

reprezentowaną przez Pana/Panią²

¹ Komparycja w zależności od formy prawnej Najemcy. Poniższe zapisy wymagają każdorazowego dostosowania do statusu Najemcy.

W przypadku osób fizycznych, w tym prowadzących już działalność gospodarczą:

.....zamieszkałą/ym w, kod pocztowy:, przy ul., PESEL, NIP, REGON, prowadząca/y działalność gospodarczą pod firmą w, kod pocztowy:przy ul., wpisaną/ym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, prowadzonej przez Ministerstwo,

W przypadku podmiotów zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym:

.... z siedzibą w, kod pocztowy: przy ul., NIP: , REGON, wpisaną do rejestru przedsiębiorców (i rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej – *jeżeli dotyczy*) Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego w Sądzie Rejonowym,Wydział pod numerem, o kapitale zakładowym w wysokościzł (wpłaconym w całości/ części– *jeżeli dotyczy*).

W przypadku obcokrajowców prowadzących już działalność gospodarczą:

..... zamieszkałą/ym w, kod pocztowy:, przy ul. nr i seria paszportu,NIP, REGON, prowadząca/y działalność gospodarczą pod firmą w, kod pocztowy:przy ul....., wpisaną/ym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, prowadzonej przez Ministerstwo.....,

² W przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą należy skreślić, o ile osoba taka nie jest reprezentowana przez pełnomocnika. Należy wpisać pełnomocnictwo lub inny dokument, z którego wynika umocowanie do działania w imieniu i na rzecz Najemcy. Dokument potwierdzający umocowanie przedstawiciela Najemcy do działania w jego imieniu i na jego rzecz (pełnomocnictwo, wydruk z rejestru

 *fm.* 

zwanym dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami” lub odpowiednio „Stroną”.

§1. Postanowienia ogólne

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Smolnej 4, która to nieruchomość zabudowana jest budynkiem zwanym dalej Centrum Przedsiębiorczości Smolna.
2. Wynajmujący oświadcza, że w Centrum Przedsiębiorczości Smolna znajduje się powierzchnia biurowa typu open- space przeznaczona na cele biurowe.
3. Plan sytuacyjny powierzchni biurowej w części open- space stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
4. Wynajmujący oświadcza, że zawarcie przez niego Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.
5. Umowa zawarta jest w wyniku decyzji Zespołu oceniającego z dniapodjętej zgodnie z postanowieniami Regulaminu udostępniania powierzchni w „Centrum Przedsiębiorczości Smolna w Warszawie” z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej przez mikro, małych i średnich przedsiębiorców przyjętego na podstawie zarządzenia nr 4181/2013 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 kwietnia 2013 r. w sprawie „Centrum Przedsiębiorczości Smolna w Warszawie” z późn.zm.³
6. Udostępnienie powierzchni w Centrum Przedsiębiorczości Smolna podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą, bez względu na ich formę organizacyjno – prawną oraz sposób ich finansowania, na warunkach korzystniejszych niż rynkowe, stanowi pomoc de minimis i odbywa się na warunkach określonych w Rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. U. UE. L. 352 z 24.12.2013 r., str. 1, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 743) i wydanych na jej podstawie aktach wykonawczych.
7. Ustalony Umową czynsz preferencyjny stanowi indywidualną pomoc de minimis, o której mowa w Rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (dalej pomoc de minimis).
8. Podmiotem udzielającym pomocy de minimis jest Miasto Stołeczne Warszawa.

przedsiębiorców, inne) lub jego kopia, potwierdzona za zgodność z oryginałem stanowi załącznik nr 5 do Umowy.

³ Zmienne zarządzeniem nr 5239/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 listopada 2013 r., zarządzeniem nr 6368/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 lipca 2014 r., nr 6875/2014 z dnia 26 listopada 2014 r., zarządzeniem nr 1549/2016 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 października 2016 oraz zarządzeniem nr 655/2022 z dnia 22 kwietnia 2022 r.

9. Pomoc de minimis udzielana jest na wniosek Najemcy a podstawę dla jej udzielenia stanowi Umowa.
10. Pomocy de minimis udziela się w celu zapewnienia dobrych warunków dla rozwoju przedsiębiorczości oraz korzystnych warunków rozwoju istniejących i tworzenia nowych firm, szczególnie z sektora małych i średnich przedsiębiorstw.
11. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2022 r. poz.893).
12. Wynajmujący nie wyraża zgody na prowadzenie przez Najemcę działalności innej niż przewidziana w projekcie opisanym w złożonym przez Najemcę wniosku zgłoszeniowym o udostępnienie powierzchni, w szczególności:
 - 1) na prowadzenie działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych;
 - 2) na prowadzenie działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, dotyczącej środków psychoaktywnych, zmieniających świadomość, tzw. „smart drugs”, produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychoaktywnych lub odurzających, potocznie zwanych „dopalaczami” (w tym przedmiotów kolekcjonerskich o podobnym działaniu) nawet jeżeli te produkty mają oznaczenie, że nie są przeznaczone do spożycia.

§ 2. Przedmiot Najmu

1. Przedmiotem najmu jest powierzchnia (biurowa) w części **open-space oznaczona nr**wraz z wyposażeniem, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 poniżej, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej przez mikro, małych i średnich przedsiębiorców wraz z możliwością korzystania z powierzchni wspólnych.
2. Położenie przedmiotu najmu zostało oznaczone na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy.
3. W ramach korzystania z powierzchni biurowej open-space Najemca posiada:
 - 1) dostęp do powierzchni biurowej w godzinach 7:00 – 22.00 w dni od poniedziałku do soboty za wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy;
 - 2) wyłączne prawo korzystania z biurka, indywidualnego oświetlenia, krzesła, szafki na dokumenty oraz kontenera z szufladami;
 - 3) dostęp do sali konferencyjnej do 30 (słownie: trzydziestu) osób oraz do Sali szkoleniowej dla 12 (słownie: dwunastu) osób w ramach Centrum Przedsiębiorczości Smolna po uprzednim uzgodnieniu dostępności z pracownikiem Biura Rozwoju Gospodarczego Urzędu m.st. Warszawy;
 - 4) dostęp do szerokopasmowego Internetu (otwarta sieć Wifi);

jm. 

- 5) dostęp do zaplecza socjalnego;
 - 6) indywidualną skrzynkę pocztową;
 - 7) możliwość korzystania z urządzenia wielofunkcyjnego w zakresie wykonania do 500 (słownie: pięćset) wydruków lub kserokopii w miesiącu, a także możliwość skanowania;
 - 8) możliwość zamieszczania informacji teleadresowych o firmie na stronie internetowej Centrum Przedsiębiorczości: www.biznes.um.warszawa.pl ;
 - 9) możliwość bezpłatnego udziału w szkoleniach, doradztwie, warsztatach, wykładach, spotkaniach sieciujących organizowanych przez Centrum Przedsiębiorczości na warunkach określonych przez organizatora.
4. Szczegółowe warunki korzystania z przedmiotu najmu określa załącznik nr 3 do Umowy-Regulamin porządkowy Centrum Przedsiębiorczości Smolna.

§ 3. Czynsz

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz, na zasadach szczegółowo opisanych poniżej.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy przedmiot najmu do korzystania na warunkach preferencyjnych za czynsz preferencyjny, z zastrzeżeniem § 3 ust. 10 Umowy, w kwocie PLN netto (słownie:) plus VAT. Czynsz w drugim roku obowiązywania Umowy wyniesie PLN netto (słownie:) plus VAT, a w trzecim roku obowiązywania Umowy wyniesie PLN netto (słownie:) plus VAT.
3. Zapłata czynszu następować będzie w terminie do 10 (słownie: dziesiątego) dnia każdego miesiąca niezależnie od daty doręczenia faktury wystawionej przez Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest przelać wartość czynszu przelewem na rachunek Wynajmującego o nr
5. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania środków na rachunku Wynajmującego.
6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu przez Najemcę naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych .
7. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust. 6 przysługuje od Najemcy, bez wezwania, równowartość kwoty:
 - 1) 40 EUR - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5.000,00 PLN;
 - 2) 70 EUR - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5.000,00 PLN, ale niższa niż 50.000,00 PLN.
8. Równowartość kwoty rekompensaty, o której mowa w ust. 7 jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.

9. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej Umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący zalicza proporcjonalnie na poczet kwoty należności głównej oraz kwoty odsetek w stosunku w jakim, w dniu wpłaty pozostaje kwota należności głównej do kwoty odsetek.
10. Wynajmujący ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Najemca będzie informowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wynajmującego.
11. Oddanie Wynajmującemu przedmiotu najmu na warunkach preferencyjnych określony w ust. 2 stanowi pomoc de minimis wyrażającą się w kwocie różnicy pomiędzy określoną powyżej stawką czynszu najmu a stawką rynkową. Wolnorynkowe stawki opłat za udostępnienie powierzchni będą ustalane corocznie przez rzeczoznawcę majątkowego.
12. Dla przeliczenia wartości pomocy de minimis stosuje się metody obliczania zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu udzielania pomocy publicznej w różnych formach.
13. Pomoc de minimis udzielona Najemcy podlega kumulacji zgodnie z zasadami określonymi w art. 5 Rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.
14. Wartość pomocy de minimis udzielonej Najemcy nie może przekroczyć wartości obliczonej zgodnie z art. 2 ust. 2 oraz art. 3 ust. 2-9 Rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.
15. Dniem udzielenia pomocy de minimis jest dzień, w którym podmiot ubiegający się o pomoc de minimis zawarł Umowę o udostępnienie powierzchni Centrum (nabył prawo do otrzymania tej pomocy).
16. Najemcy, jako podmiotowi otrzymującemu pomoc de minimis, wydawane jest zaświadczenie stwierdzające, że udzielona pomoc publiczna jest pomocą de minimis. Treść, termin, sposób wydawania oraz wzór zaświadczenia stwierdzającego, że udzielona pomoc publiczna jest pomocą de minimis określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 marca 2007 r. w sprawie zaświadczeń o pomocy de minimis i pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie (Dz.U. z 2018 r., poz. 350).
17. W przypadku, gdy wartość faktycznie udzielonej pomocy de minimis jest inna niż wartość pomocy wskazana w wydanym zaświadczeniu, w terminie 14 dni od dnia stwierdzenia tego faktu, wydaje się nowe zaświadczenie, w którym wskazuje właściwą wartość pomocy oraz stwierdza utratę ważności poprzedniego zaświadczenia.
18. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego Najemca będzie płacił wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości stanowiącej 200 %



kwoty czynszu ustalonej zgodnie z Umową, w okresie od dnia zakończenia Umowy do dnia wydania przedmiotu najmu. Należność z tego tytułu Najemca zobowiązany będzie zapłacić w terminie do 7 dni od otrzymania noty obciążającej wraz z odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia Umowy na podstawie art. 674 ustawy - Kodeks cywilny.

19. W razie złożenia przez Najemcę, co najmniej 14 dni przed zakończeniem Umowy wniosku o zawarcie kolejnej umowy i nie poinformowania na piśmie przez Wynajmującego o odmowie zawarcia kolejnej umowy udostępnienia powierzchni, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu do czasu zawarcia nowej umowy udostępnienia powierzchni, równe będzie kwocie czynszu brutto naliczanego zgodnie z dotychczasową Umową (kwota netto + VAT). Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia Umowy na podstawie art. 674 ustawy - Kodeks cywilny.
20. W przypadku poinformowania Najemcy przez Wynajmującego o odmowie zawarcia kolejnej umowy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu za okres od dnia poinformowania przez Wynajmującego o odmowie zawarcia kolejnej umowy udostępnienia powierzchni do dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu lub eksmisji będzie naliczane zgodnie z ust. 18.
21. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu najmu jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem m.st. Warszawy.
22. Obowiązek zapłaty czynszu powstaje z dniem wydania przedmiotu najmu Najemcy. W przypadku, gdy wydanie przedmiotu najmu nie nastąpi pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, czynsz ulegnie proporcjonalnie zmniejszeniu w stosunku do liczby dni, w czasie których Najemca nie był w posiadaniu przedmiotu najmu. Jeżeli nie dojdzie do wydania przedmiotu najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty czynszu począwszy od umówionego dnia wydania.

§ 4. Oświadczenia i obowiązki Najemcy

1. Najemca oświadcza, iż będzie użytkował przedmiot najmu wyłącznie w celach biurowych zgodnie z złożonym wnioskiem o udostępnienie powierzchni, z warunkami Umowy oraz przepisami prawa.
2. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu będzie wykorzystywał do pracy związanej z realizacją projektu pod nazwą
3. Każdorazowa zmiana rodzaju prowadzonej działalności wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu, jego położeniem, stanem technicznym, wyposażeniem oraz, że spełnia on jego oczekiwania, w tym z punktu widzenia prowadzenia działalności zgodnie z ust. 1.
5. Przedmiot najmu i jego stan techniczny jest Najemcy znany i Najemca nie wnosi i nie będzie

wnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu.

6. Najemca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot najmu, o którym mowa w § 3 Umowy, w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, umożliwiającym jego normalne i nieprzerwane wykorzystywanie zgodnie z Umową.
7. Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu najmu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej jej eksploatacji, sprawdzenia stanu technicznego, dokonania pomiarów lub sporządzenia inwentaryzacji Centrum Przedsiębiorczości Smolna.
8. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność w Centrum Przedsiębiorczości Smolna najpóźniej do dnia
9. W przypadku zawieszenia, zaprzestania lub likwidacji przez Najemcę działalności, jak również w przypadku zmiany miejsca przechowywania dokumentów, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Wynajmującego w formie pisemnej o tym fakcie.
10. Najemca oświadcza, iż nie zachodzą wobec niego przesłanki wyłączające możliwość uzyskania pomocy udzielanej na warunkach określonych w rozporządzeniu Komisji Europejskiej (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.
11. Jeżeli po zawarciu Umowy nastąpią zmiany w zakresie spełnienia przez Najemcę jakiegokolwiek z warunków umożliwiających udzielenie pomocy de minimis, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Wynajmującego a czynsz jest ustalony na zasadach rynkowych.
12. Najemca zobowiązuje się do przechowywania, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa, wszelkiej dokumentacji związanej z zawarciem i realizacją niniejszej Umowy najmniej przez okres 10 lat od daty zawarcia Umowy, przy czym dokumenty przechowuje się w formie oryginałów albo kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem na powszechnie uznawanych nośnikach danych. W przypadku, gdy odrębne przepisy nakładają inne terminy archiwizacji i przechowywania dokumentacji, okresem obowiązującym Najemcę do przechowywania dokumentacji jest okres kończący się w terminie późniejszym.
13. Najemca zobowiązuje się poddać wszelkiego rodzaju kontroli lub audytowi w tym Komisji Europejskiej, Europejskiemu Trybunałowi Obrachunkowemu lub innym podmiotom uprawnionym do ich przeprowadzenia, w czasie obowiązywania Umowy oraz w okresie 10 lat od daty udzielenia pomocy de minimis oraz zobowiązuje się do stosowania do zaleceń wydanych na podstawie przeprowadzonych kontroli i audytów.
14. W przypadku umów najmu zawieranych na okres powyżej 3 (słownie: trzech) miesięcy Najemca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, co do obowiązku zwrotu przedmiotu najmu w razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy wskutek upływu czasu na jaki została zawarta oraz co do obowiązku zapłaty czynszu najmu, o którym mowa w § 3 Umowy, do kwoty stanowiącej równowartość 7. (słownie: siedmio) miesięcznego czynszu najmu, w razie upływu wskazanego w Umowie terminu zapłaty czynszu lub terminu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie

z powierzchni.

15. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 14, zostanie złożone w formie aktu notarialnego i doręczone Wynajmującemu w terminie do 10 (słownie: dziesięciu) dni roboczych od daty zawarcia Umowy i stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Jeśli powyższe oświadczenie nie zostanie dostarczone w podanym terminie oznacza to, że Umowa nie została zawarta.
16. Koszty sporządzenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 15 obciążają Najemcę.
17. Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 (słownie: dwunastu) miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.
18. Najemca oświadcza, że na zaproszenie Biura Rozwoju Gospodarczego Urzędu m.st. Warszawy zobowiązuje się do zaangażowania i udziału w przynajmniej jednym wydarzeniu gospodarczym w roku o tematyce przedsiębiorczości organizowanym przez m.st. Warszawy, na warunkach uzgodnionych z przedstawicielem tego Biura.
19. Na każdorazową prośbę pracownika Biura Rozwoju Gospodarczego Urzędu m.st. Warszawy Najemca jest zobowiązany przekazywać informacje o prowadzonej przez niego działalności w wymaganej formie i zakresie.
20. Najemca jest zobligowany raz w roku do wypełnienia ankiety z pytaniami dotyczącymi opinii na temat pobytu w Centrum Przedsiębiorczości Smolna i wpływu tego miejsca na rozwój firmy. Weryfikacja ma na celu sprawdzenie stopnia rozwoju firmy, realizacji deklaracji złożonych przez Najemcę w formularzu zgłoszeniowym oraz aktywności i udziału Najemcy w przedsięwzięciach realizowanych w Centrum Przedsiębiorczości Smolna. Ankieta zostanie przekazana Najemcy w sposób uzgodniony z przedstawicielem Miasta.
21. Najemca zobowiązuje się do przedstawienia Wynajmującemu pisemnej informacji dotyczącej rozwoju firmy ze szczególnym uwzględnieniem wpływu pobytu w Centrum Przedsiębiorczości Smolna na funkcjonowanie i rozwój przedsiębiorstwa. Informacja zostanie przekazana Wynajmującemu najpóźniej w dniu zakończenia Umowy udostępnienia powierzchni, w formie zgodnej z przedstawicielem Miasta.
22. Najemca wyraża zgodę na nieodpłatne wykorzystywanie swojej firmy (nazwy, logotypu) oraz informacji o niej do celów informacyjnych Wynajmującego, który to ma prawo wykorzystywać informacje o Najemcy w swoich materiałach informacyjnych, prezentacjach oraz raportach. W tym celu Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy logotyp oraz którego opisu działalności, a także zobowiązuje się do niezwłocznego informowania o każdej zmianie stanu faktycznego.
23. Najemca oświadcza, iż nie dopuści się działań lub zaniedbań noszących znamiona dyskryminacji pośredniej lub bezpośredniej, w szczególności ze względu na takie cechy jak płeć, rasa, pochodzenie etniczne, narodowość, religię, wyznanie, światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientacja seksualna.
24. Najemca oświadcza o zapoznaniu się i zobowiązaniu do przestrzegania Instrukcji Bezpieczeństwa



Pożarowego obiektu przy ul. Smolnej 4 oraz odpowiednio dokumentu określającego zasady korzystania i bezpieczeństwa systemów teleinformatycznych.

§ 5. Wydanie przedmiotu Najmu

1. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi w dniu zawarcia Umowy.
2. Wydanie przedmiotu najmu zostanie potwierdzone przez Strony protokołem wydania przedmiotu najmu, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do Umowy.
3. W protokole przekazania stwierdzone zostaną między innymi stan techniczny Przedmiotu Najmu oraz wyposażenie.
4. Protokół, o którym mowa w ust. 2, zostanie sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. W przypadku zagubienia karty dostępu, klucza do skrzynki pocztowej lub szafki Najemca zostanie obciążony kosztem wymiany zamka czy wyrobienia nowej karty dostępu.
6. Najemca zobowiązuje się do stosowania Regulaminu porządkowego Centrum Przedsiębiorczości Smolna, stanowiącego załącznik nr 3 do Umowy i zapoznania z nim podległych pracowników i innych powiązanych z nim osób.
7. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem w celu określonym w § 4 ust. 1 Umowy, z należytą starannością, w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych korzystających z Centrum Przedsiębiorczości Smolna, przestrzegania zasad wynikających z ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów pożarowych oraz zabezpieczenia utrzymanie porządku i czystości.
8. Najemca zobowiązuje się do niedokonywania zmian trwałych w przedmiocie najmu, pod rygorem wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym i przywrócenia przedmiotu najmu na własny koszt Najemcy do stanu poprzedniego.
9. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę nie obciążają Wynajmującego w żadnym przypadku, także po rozwiązaniu umowy udostępnienia powierzchni niezależnie od przyczyny.
10. Najemca jest odpowiedzialny za działania i zaniechania w przedmiocie najmu osób zatrudnionych przez Najemcę oraz wszelkich osób trzecich odwiedzających Najemcę, jak za własne działania lub zaniechanie.
11. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego pokrycia szkód w razie ich wyrządzenia Wynajmującemu.
12. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z korzystaniem z przedmiotu najmu ponosi Najemca.
13. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w Centrum Przedsiębiorczości Smolna, które udostępniono Najemcy do korzystania.



mu.

14. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media.
15. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody na osobach lub mieniu pozostawionym w przedmiocie najmu.

§ 6. Okres najmu

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania przez Strony.
2. Strony ustalają okres najmu od dnia zawarcia Umowy do dnia
3. Strony wyłączają możliwość przedłużenia Umowy po upływie terminu oznaczonego w Umowie albo w wypowiedzeniu, o którym mowa w art. 674 ustawy - Kodeks cywilny.
4. Zaprzestanie prowadzenia przez Najemcę działalności w przedmiocie najmu na okres przekraczający trzy miesiące będzie uważane za istotne naruszenie postanowień Umowy.

§ 7. Zwrot przedmiotu najmu

1. W ostatnim dniu okresu najmu, o którym mowa w § 6 ust. 2 Umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego przedmiotu najmu stanowić będzie porównanie jego stanu wynikającego z protokołu wydania przedmiotu najmu.
2. Zwrot przedmiotu najmu zostanie potwierdzony protokołem. Postanowienia § 5 ust. 2-3 Umowy stosuje się odpowiednio. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, obciążają go wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
3. Koszty przywrócenia przedmiotu najmu przez Wynajmującego do stanu pierwotnego w razie oddania przez Najemcę przedmiotu najmu w stanie pogorszonym Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu w terminie 7 dni od otrzymania wezwania do zapłaty, chyba że pogorszenie stanu jest następstwem prawidłowego używania i nie wynika z zaniedbań Najemcy w utrzymaniu przedmiotu najmu.
4. W przypadku niedokonania w terminie przez Najemcę zwrotu przedmiotu najmu, Najemca niniejszym udziela Wynajmującemu upoważnienia do opróżnienia z wniesionych przez Najemcę rzeczy na koszt i ryzyko Najemcy. W zakresie objętym niniejszym zapisem, Najemca zrzeka się odwołania pełnomocnictwa do wykonania czynności w nim wskazanych. Natomiast jeżeli Najemca nie usunie rzeczy z przedmiotu najmu w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia wezwania go przez Wynajmującego, pozostawione tam rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

§ 8. Podnajem

1. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu lub jego części do używania przez osobę trzecią na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.



2. Przysługujące Najemcy prawo najmu nie może być przedmiotem wkładu do spółki, zamiany, ani też w inny sposób obciążone.

§ 9. Rozwiązanie Umowy

1. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, to jest bez okresu wypowiedzenia, w przypadku naruszania przez Najemcę postanowień Umowy, w szczególności:
 - 1) w przypadku stwierdzenia nieprzestrzegania postanowień Regulaminu Porządkowego Centrum Przedsiębiorczości Smolna;
 - 2) w przypadku korzystania z przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem;
 - 3) w przypadku podejmowania przez Najemcę działań naruszających dobre imię Wynajmującego lub Centrum Przedsiębiorczości Smolna;
 - 4) w przypadku stwierdzenia że działalność lub zachowanie Najemcy oraz osób, za które ponosi odpowiedzialność (pracownicy, zleceniobiorcy) stanowi zagrożenia dla Centrum Przedsiębiorczości Smolna, jego pracowników, osób współpracujących, jak również innych osób korzystających ze wsparcia;
 - 5) oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części;
 - 6) w przypadku złożenia fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku Umowy, czy też skazania prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
 - 7) stwierdzenia, że Najemca posiada status firmy nierzetelnej co oznacza, że nie reguluje zobowiązań wobec innych podmiotów, stosuje nieuczciwe praktyki lub jest źle kojarzony na rynku;
 - 8) z powodu likwidacji lub upadłości Najemcy.
2. Wypowiedzenie w trybie objętym ust. 1 pkt 3 i 7 może nastąpić po wysłuchaniu Najemcy w zakresie zarzutu działań naruszających dobre imię lub firmy nierzetelnej. W przypadku gdy Najemca nie stawia się na wyznaczone spotkanie lub nie złoży należytych wyjaśnień w terminie, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez wyznaczania kolejnego terminu.
3. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu, którego wysokość została zaktualizowana lub podwyższona zgodnie z § 3 Umowy, stanowić będzie podstawę do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca, po udzieleniu mu w formie pisemnej dodatkowego miesięcznego terminu, nie dokona zapłaty zaległego czynszu wraz z należnymi odsetkami.
4. Prawo do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje Wynajmującemu także w innych przypadkach wskazanych w niniejszej Umowie.
5. Wynajmujący może ponadto rozwiązać Umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:




- 1) nie dochował obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o którym mowa w § 4 pkt 9 lub 11 Umowy;
 - 2) nie rozpoczął działalności w przedmiocie najmu w terminie określonym w § 4 ust. 8 Umowy;
 - 3) w przypadku powtarzających się skarg na działania Najemcy, w szczególności otrzymywanych od innych korzystających z powierzchni biurowej open- space, w związku z powszechnie nieakceptowanym zachowaniem Najemcy.
6. Rozwiązanie Umowy za wypowiedzeniem wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia oświadczenia za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
7. Wynajmujący może wyrazić zgodę na wcześniejsze rozwiązanie Umowy, za porozumieniem Stron, w okresie nie krótszym niż jeden miesiąc, na pisemny wniosek Najemcy, zawierający stosowne uzasadnienie rozwiązania Umowy. Wniosek rozpatrywany jest w ciągu 7 dni roboczych od dnia jego złożenia. W przypadku pozytywnej decyzji Najemca zobowiązany jest do opuszczenia przedmiotu najmu na warunkach określonych niniejszą Umową.
8. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.

§ 10. Ochrona danych osobowych

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119, str.1 z 04.05.2016 r., z późn.zm.), zwane dalej RODO, Wynajmujący informuje, że:

1. Administrator Danych Osobowych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Zarząd Mienia m.st. Warszawy, z siedzibą przy ul. Jana Kazimierza 62, 01-248 Warszawa.

2. Inspektor Ochrony Danych

Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych osobowych w zakresie działania Jednostki, a także przysługujących Pani/Panu uprawnień, może Pani/Pan skontaktować się z naszym Inspektorem Ochrony Danych – p. Adrianą Głuchowską za pomocą adresu e – mail: auditor@auditorsecurity.pl oraz numeru telefonu 696 011 969.

3. Cel i podstawa prawna przetwarzania

Dane osobowe przetwarzane są w celu przeprowadzenia udostępnienia powierzchni biurowej na podstawie złożonego przez Pana/Panią wniosku, w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. b RODO oraz w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu udzielenia pomocy de minimis.

4. Odbiorcy danych

W toku załatwiania Pani/Pana sprawy dane osobowe mogą być przekazane innym podmiotom. Odbiorcami danych mogą być podmioty upoważnione do odbioru danych osobowych na podstawie




odpowiednich przepisów prawa oraz podmioty, które przetwarzają dane osobowe w imieniu Administratora, na podstawie zawartej z nim umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych.

Administrator informuje, że będzie on udostępniać, dane osobowe zwykle dla Urzędu m. st. Warszawy- Prezydenta m.st. Warszawy, w postaci: imię, nazwisko, adres e-mail, numer telefonu, jak również nazwa firmy/produktu lub usługi, adres strony internetowej, w celu przekazywania nadzoru merytorycznego nad realizacją Umowy w zakresie wspierania rozwoju gospodarczego i przedsiębiorczości.

5. Informacja o przekazaniu danych do państw trzecich

Dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich.

6. Prawa osób, których dane są przetwarzane

Ma Pani/Pan prawo, w zakresie danych osobowych Pani/Pana dotyczących do:

- 1) dostępu do danych osobowych,
- 2) żądania sprostowania danych osobowych np. gdy są nieaktualnie lub nieprawdziwe,
- 3) w przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu przez Administratora Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych z siedzibą w Warszawie
- 4) sprzeciwu wobec przetwarzania danych – w przypadku, gdy łącznie spełnione są następujące przesłanki:
 - zaistnieją przyczyny związane z Pani/Pana szczególną sytuacją;
 - dane przetwarzane są w celu wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi, z wyjątkiem sytuacji, w której Administrator wykaże istnienie ważnych prawnie uzasadnionych podstaw do przetwarzania danych osobowych, nadrzędnych wobec interesów, praw i wolności osoby, której dane dotyczą, lub podstaw do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń;
- 5) wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Urzędzie m.st. Warszawy Pani/Pana danych osobowych.⁴

7. Profilowanie

Ponadto informujemy, że Administrator nie przetwarza danych osobowych w trybie zautomatyzowanym oraz że dane nie są profilowane.

§ 11. Postanowienia końcowe

⁴ ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, infolinia telefoniczna: 606-950-000



1. Strony wskazują adresy do korespondencji:
 - 2) Najemca:
 - 3) Wynajmujący: Zarząd Mienia m.st. Warszawy 01-248 Warszawa, ul. Jana Kazimierza 62.
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na adres wskazany powyżej i dwukrotnie awizowanej przez operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 896) za skutecznie doręczoną.
3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa polskiego, w szczególności ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, z późn. zm.).
5. Spory, które mogą powstać na tle stosowania Umowy Strony będą się starały rozstrzygnąć polubownie, zaś w przypadku nieosiągnięcia porozumienia sprawę poddadzą pod rozstrzygnięcie sądowni właściwemu dla siedziby Wynajmującego.
6. Strony uznają wszystkie postanowienia Umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiegokolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy, chyba, że bez tych postanowień, Strony Umowy by nie zawarły a nie jest możliwa zmiana lub uzupełnienie Umowy w sposób określony w ust. 7 poniżej.
7. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, Strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia Umowy w sposób oddający możliwie najwierniej zamiar Stron wyrażony w Umowie, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.
8. Najemca oświadcza, iż dane wskazane w dokumentach rejestrowych Najemcy są w chwili podpisywania Umowy aktualne i zgodne ze stanem prawnym i faktycznym. W przypadku zmiany danych rejestrowych, mających znaczenie dla zawartej Umowy, Najemca zobowiązuje się powiadomić o nich Wynajmującego, pod rygorem skutków prawnych dla Najemcy wynikających z faktu niepowiadomienia.
9. Najemca nie może dokonać przelewu praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 8 Umowy.
10. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej Umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikujące i przedmiot Umowy, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy.
11. Załącznikami do niniejszej Umowy stanowiącymi jej integralną część są:
 - 1) załącznik nr 1 – Plan sytuacyjny powierzchni biurowej w części open- space wraz

jm.

z zaznaczonym położeniem przedmiotu najmu;

2) załącznik nr 2 – Protokół wydania przedmiot najmu;

3) załącznik nr 3 – Regulamin Porządkowy Centrum Przedsiębiorczości Smolna;

4) Załącznik nr 4 – Dokument potwierdzający umocowanie do działania *(jeżeli dotyczy)*.

12. Umowę sporządzono w języku polskim, w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

.....

Wynajmujący

(miejsce, data, podpis)

.....

Najemca

(miejsce, data, podpis)

Sprowadzono przed
miejscem podpisania
RADCA PRAWNY
01-07-2022r.
Dariusz Kaczorowski

DYREKTOR
BIURA ROZWOJU GOSPODARCZEGO

Grzegorz Kaczorowski

01.07.2022r

DYREKTOR
Zarządu Miasta m. st. Warszawy

mgr inż. Hanna Jakubowicz

