



**CZIiTT**  
Centrum Zarządzania Innowacjami  
i Transferem Technologii  
Politechniki Warszawskiej



## WZÓR UMOWY NAJMU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

zawarta w dniu ..... r. w Warszawie pomiędzy:

**Politechniką Warszawską** z siedzibą w Warszawie przy Pl. Politechniki 1, NIP 525-000-58-34, REGON 000001554, reprezentowaną przez ...  
zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

...

zwanym w dalszej części umowy **Inkubowanym**

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

### § 1

1. Przedmiotem Umowy (zwanym dalej „przedmiotem najmu”) jest najem powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, znajdującej się w lokalu użytkowym nr ... w budynku położonym przy ul. Rektorskiej 4 / Poleczki 19 w Warszawie, , zwanym w dalszej części Umowy **nieruchomością**, według planu sytuacyjnego stanowiącego **załącznik nr 1** do Umowy, w związku z udziałem Inkubowanego w programie wsparcia w ramach Inkubatora Innowacyjności zwanego dalej „**Programem Inkubacji**”, stanowiącym **załącznik nr 2** do Umowy.
2. W ramach Umowy Najemca ma prawo do wspólnego korzystania z sanitariatów, kuchni oraz - w zakresie niezbędnym do korzystania z przedmiotu najmu - części wspólnych nieruchomości, tj. przyległych korytarzy, klatek schodowych oraz wind.
3. W ramach realizacji przedmiotu najmu Inkubowany ma ponadto prawo do:
  - a. korzystania z urządzeń ogólnodostępnych w tym kserokopiarki,
  - b. korzystania z linii telefonicznej oraz faksu
  - c. korzystania z recepcji
  - d. korzystania z sali spotkań po uprzednim dokonaniu rezerwacji,
  - e. korzystania z miejsc parkingowych, zgodnie z wewnętrznymi aktami prawnymi Politechniki Warszawskiej.
4. Korzystanie ze świadczeń o których mowa w ust.3 odbywa się na zasadach określonych



**CZIiTT**  
Centrum Zarządzania Innowacjami  
i Transferem Technologii  
Politechniki Warszawskiej



w Ogólnych Zasadach funkcjonowania Inkubatora Innowacyjności Politechniki Warszawskiej z funkcją preinkubatora, zwanych dalej „Zasadami”. Inkubowany oświadcza, że zapoznał się z Zasadami oraz akceptuje ich treść.

## § 2

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

## § 3

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

## § 4

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Inkubowanego do celów wskazanych we Wniosku aplikacyjnym, z uwzględnieniem praw i uzasadnionych interesów innych użytkowników nieruchomości.
2. Inkubowany nie jest uprawniony bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego do:
  - a. zmiany rodzaju działalności prowadzonej z wykorzystaniem przedmiotu najmu oraz przeznaczenia przedmiotu najmu;
  - b. oddania przedmiotu najmu osobom trzecim w posiadanie w całości lub w części pod jakimkolwiek tytułem.
3. Inkubowany ma prawo umieścić logo swojej firmy na drzwiach wejściowych lokalu, w którym znajduje się przedmiot najmu lub w innym miejscu na nieruchomości lub na stronie internetowej ..., po otrzymaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do udostępnienia pozostałej powierzchni użytkowej w lokalu, w którym znajduje się przedmiot najmu innym podmiotom, a Najemca wyraża na to zgodę.



**CZIiTT**  
Centrum Zarządzania Innowacjami  
i Transferem Technologii  
Politechniki Warszawskiej



## § 5

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

## § 6

1. Inkubowany nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać w przedmiocie najmu jakichkolwiek zmian lub prac remontowo-budowlanych, w szczególności



**CZiTT**  
Centrum Zarządzania Innowacjami  
i Transferem Technologii  
Politechniki Warszawskiej



- przeprowadzać remontów, prac adaptacyjnych lub ulepszających i robót wewnętrznych.
2. Do nakładów poczynionych przez Inkubowanego na ulepszenie przedmiotu najmu w okresie obowiązywania Umowy stosuje się art. 676 Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem, że Wynajmujący ma prawo zatrzymać nakłady zwiększające wartość przedmiotu najmu nie zwracając Inkubowanemu wartości tych nakładów w przypadku gdy nakłady zwiększające wartość przedmiotu najmu zostaną przez Inkubowanego poniesione bez uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego na ich poniesienie;
  3. Inkubowany zobowiązany jest pokryć koszty napraw i konserwacji, które zgodnie z Ustawą z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2016, poz. 380 ze zm.) (zwaną dalej „**Kodeksem cywilnym**”) obciążają Inkubowanego, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury;
  4. Inkubowanemu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot najmu w okresie obowiązywania Umowy, do których ponoszenia jest zobowiązany przepisami Kodeksu cywilnego.
  5. Inkubowany zobowiązuje się do odbierania wszelkiej korespondencji od Wynajmującego, w tym przesyłek listowych poleconych i przesyłek listowych poleconych za potwierdzeniem odbioru, wysłanych na adres ..... Przesyłkę uznaje się za skutecznie doręczoną z dniem jej drugiego awizowania, niezależnie od tego czy przesyłka została przez adresata odebrana. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe w związku z nieodebraniem przez Inkubowanego korespondencji w terminie.
  6. W przypadku zarejestrowania działalności gospodarczej pod adresem Wynajmującego lub wskazania tego adresu jako adresu firmy, Inkubowany w terminie 14 dni przed dniem wygaśnięcia niniejszej umowy zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu potwierdzenie wyrejestrowania działalności lub zmiany adresu firmy.

## § 7

Wynajmujący jest zobowiązany do:

1. utrzymywania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do użytku;
2. zapewnienia właściwej konserwacji i naprawy ścian, sufitów, wind i innych urządzeń służących wszystkim użytkownikom nieruchomości;
3. zapewnienia obsługi w zakresie utrzymania czystości części wspólnych oraz wywozu śmieci.

## § 8

1. W przypadku naruszenia postanowień umowy (w szczególności określonych w §4 ust. 1 – 3, §5 ust. 1-4, ust. 6 i ust. 8, §6 ust. 1) lub Zasad Wynajmujący będzie uprawniony do naliczenia kary



**CZIiTT**  
Centrum Zarządzania Innowacjami  
i Transferem Technologii  
Politechniki Warszawskiej



umownej w wysokości 20% kwoty netto, o której mowa w §9 ust. 1 za każdy przypadek naruszenia. Kary umowne podlegają sumowaniu.

2. Kary umowne płatne będą na podstawie noty obciążeniowej, w terminie w niej określonym.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar na zasadach ogólnych.

## § 9

1. Strony postanawiają, że czynsz z tytułu najmu przedmiotu najmu (zwany dalej „**czynszem**”) będzie wynosił ..... zł (słownie: ...) miesięcznie:
  - a. 1 – 6 miesiąc ..... złotych,
  - b. 7 – 12 miesiąc ..... złotych,
  - c. 13 – 18 miesiąc ..... złotych,
  - d. od 19 miesiąca ..... złotych,
2. Wartość czynszu wskazana w ust. 1 jest ustalona na warunkach preferencyjnych w związku z czym Inkubowanemu zostaje udzielona pomoc de minimis w wysokości wyrażającej się w kwocie różnicy pomiędzy określoną powyżej stawką czynszu a stawką rynkową.
3. Kwota czynszu będzie powiększona o podatek od towarów i usług (VAT) w stawce obowiązującej w dniu zapłaty.
4. Czynsz płatny będzie z góry do 5 dnia miesiąca, na rachunek Wynajmującego wskazany na fakturze, przy czym czynsz za pierwszy miesiąc będzie płatny w terminie siedmiu dni od dnia podpisania niniejszej umowy.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych.
6. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. W kwocie czynszu zawarte są opłaty z tytułu dostawy mediów do przedmiotu najmu oraz inne opłaty dodatkowe związane z korzystaniem z przedmiotu najmu, zgodnie z **załącznikiem nr 4** do Umowy.

## § 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do dnia ... .
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach określonych w Ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2016, poz. 380), a także w przypadku:
  - a. zwłoki Inkubowanego w zapłacie czynszu za dwa, niekoniecznie następujące po sobie



**CZIiTT**  
Centrum Zarządzania Innowacjami  
i Transferem Technologii  
Politechniki Warszawskiej



- miesiące;
- b. wykorzystywania przez Inkubowanego przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z treścią § 4 ust. 1 oraz § 5 ust. 3 Umowy lub bez uwzględnienia praw i uzasadnionych interesów innych użytkowników nieruchomości;
  - c. zmiany rodzaju prowadzonej działalności bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
  - d. oddania przedmiotu najmu w posiadanie osobom trzecim w całości lub w części pod jakimkolwiek tytułem bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
  - e. dokonania przez Inkubowanego bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego prac określonych w § 6 ust. 1 Umowy;
  - f. gdy Inkubowany nie będzie utrzymywał przedmiotu najmu, przez cały okres najmu, w stanie wynikającym z treści § 5 ust. 1 Umowy lub nie będzie dokonywał czynności w terminach lub na zasadach określonych w § 5 ust. 4 i 6 oraz § 6 ust. 3 Umowy.
  - g. zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Inkubowanego.
  - h. Naruszenia przez Inkubowanego Zasad
  - i. Naruszenia przez Inkubowanego zasad Programu inkubacji
3. Inkubowanemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach określonych w Ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2016, poz. 380 ze zm.).

### **§ 11**

Inkubowany podpisując niniejszą umowę wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych i oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że:

- a) administratorem danych jest Wynajmujący,
- b) dane osobowe Inkubowanego będą wyłącznie przetwarzane w związku z realizacją przez Wynajmującego wsparcia w zakresie inkubacji, do celów statystycznych oraz w celach marketingowych, poprzez przesyłanie Inkubowanemu informacji o działalności Wynajmującego lub jego partnerów. W szczególności Wynajmujący uprawniony jest do ujawnienia faktu udzielenia wsparcia Inkubowanemu na stronie internetowej oraz w innych środkach masowego przekazu.
- c) ma prawo do zmiany swoich danych osobowych oraz ich usunięcia po zaprzestaniu świadczonego wsparcia.

### **§ 12**

1. Strony oświadczają, iż w przypadku, gdy którekolwiek z postanowień Umowy, z mocy prawa lub ostatecznego albo prawomocnego orzeczenia jakiegokolwiek organu administracyjnego



**CZiTT**  
Centrum Zarządzania Innowacjami  
i Transferem Technologii  
Politechniki Warszawskiej



lub sądu, zostaną uznane za nieważne, pozostałe postanowienia Umowy zachowują pełną moc i skuteczność.

2. Postanowienia Umowy nieważne lub nieskuteczne, zgodnie z ust. 1 zostaną zastąpione, na mocy Umowy, postanowieniami ważnymi w świetle prawa i w pełni skutecznymi, które wywołują skutki prawne zapewniające możliwie zbliżone do pierwotnych korzyści gospodarcze dla każdej ze Stron.

### § 13

1. Inkubowany nie jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na osobę trzecią bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2016, poz. 380).
6. Załączniki stanowią integralną część Umowy.

.....  
**Wynajmujący**

.....  
**Inkubowany**

#### Załączniki:

- Nr 1 - plan sytuacyjny
- Nr 2 – program inkubacji
- Nr 3 – protokół zdawczo – odbiorczy



**CZIiTT**  
Centrum Zarządzania Innowacjami  
i Transferem Technologii  
Politechniki Warszawskiej



#### Nr 4 – opłaty dodatkowe

Nr ... Formularz informacji przestawianych przy ubieganiu się o pomoc de minimis

(...) Kopie wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis, jakie Inkubowany otrzymał .....w roku oraz w ciągu 2 poprzedzających lat.

Oświadczenia o wszelkiej wielkości pomocy de minimis otrzymanej przez Inkubowanego w tym okresie.