



## WZÓR UMOWY UŻYCZENIE BIURA

zawarta w Gdańsku w dniu..... pomiędzy :

**Europejskim Centrum Solidarności** z siedzibą w Gdańsku ( 80-863) przy Plac Solidarności 1 wpisanym do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez miasto Gdańsk pod pozycją 9/2007, NIP 583-30-03-226, REGON 220509029, reprezentowanym przez :

.....  
zwanym w dalszej części umowy „Użyczającym” lub „ECS”  
a

.....  
zwaną dalej „Biorącym w użyczenie”

### § 1 Oświadczenia Stron

Użyczający oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawnych do budynku użyteczności publicznej, zwanego dalej Budynkiem, położonego w Gdańsku przy Placu Solidarności 1, w którym zlokalizowane są pomieszczenia biurowe – zwane w dalszej części niniejszej umowy Lokalem lub Lokalami.

### § 2 Przedmiot umowy

Przedmiotem umowy jest użyczenie Lokalu/Lokali, stanowiącego pomieszczenia biurowe wraz z możliwością korzystania z zaplecza socjalnego i sanitarnego na III piętrze w Budynku, w celu prowadzenia przez Biorącego w użyczenie działalności, o której mowa w §5 ust. 1. Wykaz i rzuty budynku z zaznaczeniem pomieszczeń stanowią załącznik nr 1 do Umowy.

### § 3 Użyczenie lokalu

1. Użyczający użycza, a Biorący w użyczenie bierze w użyczenie Lokal/Lokale, na warunkach określonych w niniejszej umowie.
2. W skład Lokali/Lokalu wchodzi: ..... o łącznej powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup>.
3. Lokal/Lokale wraz z wyposażeniem udostępniony zostanie do wyłącznego użytku Biorącemu w użyczenie, a zaplecze socjalne i sanitarne są miejscami ogólnodostępnymi, z których Biorący w użyczenie uprawniony i zobowiązany jest korzystać wspólnie z innymi użytkownikami budynku.
4. Biorący w użyczenie oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny Lokalu/Lokali i że akceptuje ten stan oraz oświadcza, że pomieszczenia są przystosowane do prowadzenia w nich działalności, określonej w § 2 Umowy.
5. Lokal/Lokale zostanie/ą przekazany/e Biorącemu w użyczenie na podstawie „Protokołów przekazania–przejęcia” podpisanych przez przedstawicieli obu Stron, które stanowią Załącznik nr 2 do Umowy.
6. Lokal/Lokale zostanie/ą przekazany/e wraz z wyposażeniem biurowym, wykazanym w Załączniku nr 3 do niniejszej umowy.

7. Używający umożliwi Biorącemu w użyczenie w ramach kosztów eksploatacji i zarządzania korzystanie z instalacji znajdujących się w Lokalu/Lokalach: teletechnicznej, elektrycznej, grzewczej, instalacji przeciwpożarowej, zwanych w dalszej części umowy „Instalacjami”.

#### § 4 Zobowiązania Biorącego w użyczenie

1. Biorący w użyczenie zobowiązuje się w okresie obowiązywania niniejszej umowy do ponoszenia kosztów związanych z naprawą Instalacji na warunkach określonych w ust. 2 poniżej.
2. Biorący w użyczenie zobowiązuje się do korzystania z Instalacji zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do przestrzegania zasad prawidłowej eksploatacji Instalacji. W przypadku uszkodzenia Instalacji spowodowanego nieprawidłową eksploatacją Instalacji przez Biorącego w użyczenie lub osoby trzecie wprowadzone przez niego na teren Lokalu/Lokali, naprawa i/lub wymiana takiej Instalacji lub jej części składowej zostanie dokonana przez Używającego na koszt Biorącego w użyczenie. Poniesione przez Używającego i udokumentowane koszty naprawy bądź wymiany zostaną pokryte przez Biorącego w użyczenie na pierwsze pisemne żądanie Używającego.
3. Biorący w użyczenie umożliwi przedstawicielom Używającego wstęp do Lokalu/Lokali w celu dokonania naprawy instalacji lub usunięcia awarii. Używający będzie posiadał prawo do wstępu do Lokalu/Lokali podczas nieobecności Biorącemu w użyczenie.
4. Biorący w użyczenie zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich zarządzeń, regulaminów obowiązujących na terenie Budynku, a w szczególności przepisów i zasad BHP, p.poż. oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, które zostaną przekazane Biorącemu w użyczenie w dniu podpisania umowy.
5. Biorący w użyczenie przedstawi Używającemu listę pracowników zatrudnionych w Lokalu/Lokalach oraz zobowiązuje się do jej bieżącego aktualizowania.
6. Biorący w użyczenie zobowiązuje się do rozpoczęcia swojej działalności w Lokalu/Lokalach z dniem podpisania umowy.
7. Przy zleceniu usług gastronomicznych Biorący w użyczenie zobowiązuje się do korzystania z usług restauracyjnych i cateringowych spółki ....., wybranej w ramach konkursu na operatora gastronomii w budynku Europejskiego Centrum Solidarności w Gdańsku, której zagwarantowano wyłączność na świadczenie tego typu usług. Przypadku naruszenia przez Biorącego w użyczenie ww. zobowiązania, Biorący w użyczenie zobowiązuje się do pokrycia wszelkich poniesionych przez Używającego szkód.

#### § 5 Prawa i obowiązki Biorącego w użyczenie

1. Biorący w użyczenie zobowiązuje się do sukcesywnego wdrażania działalności planowanej w punkcie III i IV formularza ofertowego, który stanowi Załącznik nr 5 niniejszej umowy.
2. Biorący w użyczenie zobowiązuje się do prowadzenia działalności, o której mowa w ustępie 1, zgodnie z najlepszymi standardami w tym zakresie, przepisami prawa polskiego, z należytą starannością z zachowaniem przepisów i zasad bezpieczeństwa i przepisów p.poż. oraz na warunkach określonych w niniejszej umowie.
3. Biorący w użyczenie zobowiązany jest do umożliwienia przedstawicielowi Używającego przeprowadzenia kontroli wyposażenia oraz dokonania przeglądu stanu Lokalu/Lokali oraz jego wykorzystania przez Biorącego w użyczenie.
4. Kontrole i przeglądy, o których mowa powyżej będą odbywać się w terminach i w zakresie nie utrudniającym normalnej pracy Lokalu/Lokali oraz przeprowadzane będą przez

upoważnionych przedstawicieli Użyczącego. Biorący w użyczenie zobowiązuje się do zastosowania się do wniosków pokontrolnych Użyczącego w powyższym zakresie, o ile nie będą sprzeczne

z obowiązującymi przepisami.

5. Biorący w użyczenie jest zobowiązany:

a) niezwłocznie poinformować Użyczącego na piśmie o wszelkich uszkodzeniach, zniszczeniach, utracie wyposażenia Lokalu/Lokali,

b) pokrywania niezbędnych kosztów napraw wyposażenia.

c) zapewnić porządek i bezpieczeństwo w najmowanym Lokalu.

6. Biorący w użyczenie ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia powstałe Lokalu, w tym sprzętu. W przypadku wyrządzenia Użyczącemu lub osobom trzecim szkody przez Biorącego w użyczenie bądź osoby, za które ponosi od odpowiedzialności lub jego gości, interesantów, Biorący w użyczenie zobowiązuje się do jej naprawienia.

7. Biorący w użyczenie zobowiązuje się do prowadzenia działalności w taki sposób, aby jego funkcjonowanie nie było sprzeczne ze statutową działalnością Użyczącego oraz nie zakłócało działalności innych podmiotów.

## **§ 6 Utrzymanie, konserwacje, adaptacje i ulepszenia lokali**

1. Lokal/Lokale będą utrzymywane w czystości przez firmę sprzątającą zatrudnioną przez Użyczącego.

2. Biorący w użyczenie jest zobowiązany do ponoszenia kosztów konserwacji, w celu zapewnienia utrzymania należytego stanu Lokalu/Lokali, który/które nie pomniejszałyby/pomniejszałyby jego/ich wartości ponad stan wynikający z normalnej eksploatacji.

3. Wszelkie drobne naprawy i remonty Lokali/Lokalu wynikające z bieżącej eksploatacji, naprawa i wymiana wyposażenia pomieszczeń obciążają Biorącego w użyczenie, po wcześniejszym, każdorazowym uzgodnieniu ich zakresu i sposobu wykonania z Użyczącym.

4. Wszelkie ulepszenia i adaptacje Lokalu/Lokali podczas jego/ich eksploatacji mogą być dokonywane przez Biorącego w użyczenie na jego koszt i ryzyko wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Użyczącego i na podstawie zatwierdzonej przez niego dokumentacji, bez prawa dochodzenia od Użyczącego roszczeń z tytułu zwrotu ich wartości.

5. Biorący w użyczenie nie może bez zgody Użyczącego dokonać żadnych zmian adaptacyjnych w lokalach objętych Umową najmu.

6. Biorący w użyczenie nie może zmieniać przeznaczenia najmowanych Lokali/ Lokalu bez pisemnej zgody Użyczącego.

7. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z Lokalem np. przegrody ścianki działowej wykonane przez Biorącego w użyczenie nieodpłatnie przechodzą na rzecz Użyczącego. Użyczący uprawniony jest również do żądania ich usunięcia. W takim przypadku Biorący w użyczenie zobowiązany będzie, według wyboru Użyczącego, bądź do ich usunięcia bądź do zwrotu Użyczącemu kosztów ich usunięcia.

8. Biorący w użyczenie zobowiązany jest uzyskać zgodę Użyczącego na umieszczanie jakichkolwiek widocznych na zewnątrz Lokalu/Lokali reklam, nośników reklamowych, materiałów promocyjnych.

## § 7 Koszty eksploatacji i zarządu

1. Biorący w użyczenie jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Użyczącego, przez cały czas trwania umowy opłat eksploatacyjnych, obejmującej **koszty eksploatacji i zarządzania** w kwocie wynoszącej na dzień zawarcia niniejszej umowy **16,52 PLN netto** (słownie: szesnaście zł 52/100 gr) miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> powierzchni określonej w § 3 niniejszej umowy. Kwota ta każdorazowo będzie powiększona o podatek VAT według obowiązującej stawki. Wysokość opłaty eksploatacyjnej może ulec zmianie w zależności od faktycznie ponoszonych przez Organizatora kosztów związanych eksploatacją pomieszczeń oraz budynku w którym pomieszczenia są położone.

2. Użyczący z opłacanych przez Biorącego w użyczenie kosztów eksploatacji i zarządu, określonych ustępem uprzednim, zobowiązuje się do pokryć w szczególności koszty:

- opłat z tytułu zużycia elektryczności,
- opłat za wodę i ścieki,
- opłat za energię cieplną,
- opłat za wywóz śmieci,
- opłat za utrzymanie czystości w Lokalu/Lokalach,
- opłat za ochronę.
- napraw, konserwacji i utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości, tj. parkingów podziemnych, placu manewrowego, rampy, komunikacji do wind, dróg i otoczenia budynku, holi, klatek schodowych, ścian nośnych, fasad, fundamentów, dachu itp.,
- ponoszenia kosztów i opłat nakładanych przez organy administracji, w tym również kosztów podatku od nieruchomości,
- wykonywania wymaganych prawem kontroli, konserwacji, przeglądów, regulacji, badań technicznych budynku oraz utrzymanie w sprawności instalacji technicznych i urządzeń znajdujących się w budynku,
- utrzymania, sprzątania, odśnieżania, zabezpieczania piaskiem lub solą terenu wokół nieruchomości, jak również utrzymania zieleni,
- ubezpieczenia budynku od ognia i innych żywiołów,
- zakupu materiałów gospodarczych i eksploatacyjnych w zakresie obsługi części wspólnych,
- zarządzania i administrowania nieruchomością.

3. W skład kosztów eksploatacji nie wchodzi koszt abonamentu telefonicznego oraz koszty rozmów telefonicznych. Biorący w użyczenie będzie ponosił je dodatkowo, z dołu, według cen operatora, odpowiednio do użytkowanych linii telefonicznych oraz zestawienia rozmów na podstawie refaktur.

4. Biorący w użyczenie będzie miał możliwość korzystania z sal warsztatowych, w zakresie i czasie, w jakim nie są one wykorzystywane do działalności statutowej w Użyczącego, po wcześniejszym uzgodnieniu z Użyczącym. Uzgodnienia dotyczyć będą w szczególności ewentualnego zwrotu dodatkowych kosztów eksploatacyjnych.

5. Biorący w użyczenie upoważnia Użyczącego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

6. Koszty eksploatacji i zarządzania będą płatne miesięcznie „z góry” za dany okres rozliczeniowy (miesiąc).

7. Koszty eksploatacji i zarządzania będą płatne przez Biorącego w użyczenie na rachunek bankowy Użyczącego wskazany przez niego w fakturze VAT w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury VAT Biorącemu w użyczenie.

8. Użyczący wystawi fakturę VAT pierwszego roboczego dnia każdego miesiąca, którego płatność dotyczy. Opłaty eksploatacyjne na pierwszej fakturze zostaną naliczone wg wzoru:

miesięczna kwota opłat eksploatacyjnych podzielona przez kalendarzową liczbę dni w danym miesiącu i pomnożona przez kalendarzową liczbę dni od dnia przekazania Lokalu do ostatniego dnia danego miesiąca.

9. Za dzień dokonania płatności będzie uważany dzień wpływu środków na rachunek Użyczącego.

10. Za opóźnienie w zapłacie wszelkich należności wynikających z Umowy, Biorący w użyczenie jest zobowiązany wypłacić Użyczącemu odsetki ustawowe, liczone od daty wymagalności płatności do daty wpłynięcia środków na rachunek Użyczącego.

11. Biorący w użyczenie nie ma prawa do obniżania, zatrzymania lub odmawiania zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie należności wynikających z warunków niniejszej Umowy, jak również do potrąceń kwot na poczet roszczeń, które może zgłaszać w stosunku do Użyczącego, jeżeli roszczenia takie są przedmiotem sporu lub nie zostały prawnie zasądzone.

12. W przypadku opóźnienia Biorącemu w użyczenie z zapłatą kosztów eksploatacji i zarządzania za jeden kolejny okres rozliczeniowy (miesiąc), Użyczący wezwie Biorącego w użyczenie do uiszczenia zaległych opłat, określając termin nie krótszy niż 7 dni. Po bezskutecznym upływie tego terminu Użyczący ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Rozwiązanie umowy w trybie powyższym nie zwalnia Biorącego w użyczenie z obowiązku uregulowania zaległych płatności wraz z ustawowymi odsetkami.

## § 8 Zabezpieczenie

1. Biorący w użyczenie jest zobowiązany do wpłaty kaucji w wysokości równej miesięcznej kwocie opłat eksploatacyjnych. Kaucja powinna być wpłacona w dniu podpisania umowy. Kaucja przechowywana będzie przez Użyczącego na wyodrębnionym rachunku bankowym.

2. Kaucja służyć będzie pokryciu roszczeń Użyczącego wobec Biorącego w użyczenie. Użyczący zobowiązany jest do potrącenia z kaucji należnych mu roszczeń, bez konieczności uprzedniego wzywania Biorącego w użyczenie do ich zapłaty.

3. W przypadku potrącenia przez Użyczącego należnych mu roszczeń z kaucji, Biorący w użyczenie zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do kwoty określonej w ustępie 1 w terminie 7 dni od daty wezwania.

4. Jeżeli wysokość roszczeń Użyczącego nie przekroczy całości kaucji, pozostała część kaucji zostanie zwrócona Biorącemu w użyczenie w ciągu miesiąca od daty podpisania protokołu przekazania – przejęcia. Jeżeli nie wystąpią roszczenia wobec Biorącego w użyczenie kaucja zostanie zwrócona Biorącemu w użyczenie w wartości dokonanej wpłaty.

## § 9 Poufność

1. Strony zobowiązują się, że wszelka dokumentacja, informacje oraz wiedza, do których dostały dostęp w wyniku realizacji niniejszej umowy i które dotyczą prowadzenia działalności drugiej strony, podlegają ochronie informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa i zostaną zachowane w najściślejszej tajemnicy, chyba, że uzyskają pisemną zgodę drugiej strony w każdym konkretnym przypadku.

2. Strony mają prawo przekazywania dokumentów i informacji wynikających z umowy instytucjom kontrolnym.

3. Strona uzyskująca informacje, o których mowa powyżej, zobowiązuje się wykorzystać je wyłącznie w celu należytego wykonania umowy i nie będzie ich ujawniać żadnej innej osobie trzeciej w jakimkolwiek celu.

usunięcia uszkodzeń w Lokalu/Lokalach i Wyposażeniu stwierdzonych w trakcie przekazywania Użyczącemu przez Biorącego w użyczenie, spowodowanych przez Biorącego w użyczenie, zostanie obciążony Biorący w użyczenie na podstawie faktury VAT płatnej zgodnie z postanowieniami § 8 Umowy.

3. W przypadku opóźnienia Biorącego w użyczenie w zwrocie Lokalu przekraczającego termin 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Użyczący będzie miał prawo do żądania od Biorącego w użyczenie zapłaty kary umownej w wysokości 100 zł za metr kwadratowy powierzchni stanowiącej przedmiot użyczenia za każdy dzień opóźnienia w zwrocie. Biorący w użyczenie zobowiązany jest do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni od daty otrzymania od Użyczącego stosownej noty. Użyczący uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonej w Umowie kary umownej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

4. Po upływie terminu trwania umowy, Biorący w użyczenie przekaże Lokal Użyczącemu w stanie nie pogorszonym, a poniesione nakłady nie podlegają zwrotowi w naturze, jak i nie podlega zwrotowi na rzecz Biorącego w użyczenie ich równowartość.

### § 14 Postanowienia dodatkowe

1. Biorący w użyczenie ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które poniósł Użyczący, a które wynikają bezpośrednio bądź pośrednio z prowadzonej przez Biorącego w użyczenie działalności w Lokalu oraz na terenie budynku.

2. Wszelkie powiadomienia określone w umowie będą wymagały formy pisemnej.

3. Osobami upoważnionymi do kontaktu w sprawie realizacji umowy są: ze strony Użyczącego: .....

ze strony Biorącego w użyczenie: .....

4. Biorący w użyczenie zobowiązany jest poinformować na piśmie Użyczącego o zmianach nazwy oraz siedziby, nie później niż w terminie 14 dni od daty dokonania takiej zmiany. Jeżeli Biorący w użyczenie nie poinformuje Użyczącego o zmianie dotychczasowego adresu podanego Użyczącemu, wszelką korespondencję przekazaną przez Użyczącego na ten adres uważa się za prawidłowo doręczoną.

### § 15 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia łącznie z rozwiązaniem niniejszej Umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej Umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Użyczącego.

4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

5. Załączniki stanowią integralną część Umowy.

6. Wszystkie tytuły rozdziałów i paragrafów w Umowie mają charakter wyłącznie informacyjny i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.

#### **Wykaz załączników do zawartej umowy:**

Załącznik nr 1 - Wykaz i rzuty pomieszczeń

Załącznik nr 2 - Protokół przekazania – przejęcia

4. Zobowiązanie do poufności wiąże każdą ze Stron w czasie obowiązywania umowy oraz po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, przez czas nieograniczony.
5. Strony odpowiadają za zachowanie poufności przez swoich pracowników, pełnomocników oraz osoby działające w ich imieniu.
6. Strony będą ponosiły przewidzianą prawem wzajemną odpowiedzialność za niedotrzymanie przez którąkolwiek z nich ustaleń wskazanych w niniejszym paragrafie.

#### **§ 10 Siła wyższa**

Strony nie odpowiadają za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy spowodowane siłą wyższą. Dla potrzeb niniejszej Umowy siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, o charakterze zewnętrznym, niezależnym od Stron, któremu nie można zapobiec. Strona podlegająca działaniu siły wyższej niezwłocznie zawiadomi na piśmie drugą Stronę o wystąpieniu Siły Wyższej.

#### **§ 11 Podnajem**

Biorący w użyczenie nie może oddać do używania w całości lub w części Lokalu/Lokali osobie trzeciej.

#### **§ 12 Okres Obowiązywania Umowy**

1. Umowa obowiązuje od dnia przekazania lokalu/lokali, tj.....
2. Umowa zostaje zawarta na okres do 31.01.2020r.
3. Użyczający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem skierowanym do Biorącego w użyczenie, poza innych przypadkami określonymi w niniejszej umowie, również w przypadku, gdy:
  - a) Biorący w użyczenie używa Lokalu/Lokali niezgodnie z jego/ich przeznaczeniem określonym w niniejszej Umowie pomimo pisemnego upomnienia ze Strony Użyczającego;
  - b) Biorący w użyczenie nie przestrzega warunków umowy.
4. Każda ze stron uprawniona jest do rozwiązania niniejszej umowy za dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia.
5. Biorący w użyczenie i Użyczający mogą rozwiązać umowę za porozumieniem stron.

#### **§ 13 Zwrot przedmiotu najmu**

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Biorący w użyczenie będzie zobowiązany do zwrotu Lokalu według Wykazu wyposażenia, podpisanego przez obie strony zgodnie z Załącznikiem nr 3 w terminie do 7 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu stwierdzonego „Protokołem przekazania – przejścia”, o którym mowa powyżej, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji Lokalu. Lokal zostanie zwrócony na podstawie „Protokołu przekazania – przejścia” podpisanego przez Strony.
2. W przypadku stwierdzenia przez Użyczającego zastrzeżeń do Protokołu, o którym mowa w ust. 1 Biorący w użyczenie zobowiązany jest do zastosowania się do zastrzeżeń zgłoszonych przez Użyczającego we wskazanym przez niego terminie. Biorący w użyczenie zobowiązany jest do uporządkowania i odnowienia Lokalu zgodnie z wytycznymi Użyczającego. Kosztami



Europejskie  
centrum  
solidarności

Załącznik nr 3 - Wykaz wyposażenia

Załącznik nr 4 - Regulamin konkursu

Załącznik nr 5 - Formularz ofertowy złożony przez Biorącego w użyczenie

**UŻYCZAJĄCY**

.....

**BIORĄCY W UŻYCZENIE**

.....