

Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 25/2017 Dyrektora Kieleckiego Parku Technologicznego z dnia 22.12.2017 r.

**UMOWA NAJMU POWIERZCHNI nr .....**

**STREFA 2 - CENTRUM TECHNOLOGICZNE  
KIELECKI PARK TECHNOLOGICZNY**

W wyniku rozstrzygnięcia w ..... r. przetargu pisemnego nieograniczonego na wynajęcie lokalu użytkowego nr Moduł..... znajdującego się w budynku/hali ..... Centrum Technologicznego w Kielcach ul. .... znak sprawy KPT..... zawiera się następującą umowę najmu lokalu:

Umowa zawarta w dniu ..... roku w Kielcach pomiędzy:

**Gmina Kielce**, z siedzibą w Kielcach, przy ulicy Rynek 1, 25-303 Kielce, REGON: 291009343, NIP: 657-261-73-25 reprezentowana przez: Szymona Mazurkiewicza – Dyrektora Kieleckiego Parku Technologicznego – pełnomocnika, działającego na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez Prezydenta Miasta Kielce,  
*Zwanym dalej „Wynajmującym”,*  
a

..... z siedzibą w ..... pod adresem..... wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS...../ ewidencji działalności gospodarczej pod nr..... prowadzonej przez.....<sup>1</sup> NIP ..... REGON ....., reprezentowanym przez .....  
*zwaną dalej „Najemcą”.*

Wynajmujący i Najemca wspólnie dalej zwani „Stronami”, a każdy z nich z osobna „Stroną” zawierają umowę najmu lokalu użytkowego (zwaną dalej „Umową”), o następującej treści.

**§ 1**

Przedmiotem umowy jest:

1. Najem lokalu w budynku/hali ..... o powierzchni użytkowej ..... znajdującego się ..... w Kielcach. Rzut lokalu stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje techniczne:
  - a) instalację zimnej wody i ścieków,
  - b) instalację ciepłej wody użytkowej,
  - c) instalację elektryczną,
  - d) instalację wentylacji mechanicznej,
  - e) instalację c.o.
  - f) instalację teletechniczną.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu znajduje się w jego zarządzie i stanowi własność Gminy Kielce.
4. W wynajętym lokalu Najemca prowadzić będzie działalność opisaną w ofercie złożonej w ramach postępowania przetargowego nr KPT.....
5. Wynajętym lokalu przebywać będzie .....osób.
6. Przekazanie lokalu w najem nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie do dnia .....
7. Warunkiem przekazania lokalu jest wpłacenie przez Najemcę kaucji gwarancyjnej o której mowa w §8 niniejszej umowy.

<sup>1</sup> Niepotrzebne skreślić

## § 2

1. Z tytułu najmu lokalu, z zastrzeżeniem ustępów poniższych, Najemca płać będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz bazowy w wysokości ..... m<sup>2</sup> x stawka netto ..... zł/m<sup>2</sup> = ..... netto (słownie: ..... złotych 00/100) + podatek VAT wg. obowiązującej stawki.
2. Z uwagi na przyznanie Najemcy preferencyjnych stawek czynszu ustala się płatność czynszu w niżej wymienionych okresach w następującej wysokości:
  - a) od dnia ..... do dnia ..... w wysokości ..... % czynszu bazowego
  - b) od dnia ..... do dnia ..... w wysokości ..... % czynszu bazowego
  - c) od dnia ..... do dnia upływu terminu obowiązywania umowy w wysokości ..... % czynszu bazowego.
3. Niezależnie od czynszu jw. Najemca będzie płać Wynajmującemu następujące miesięczne opłaty dodatkowe:
  - 1) opłatę stałą z tytułu podatku od nieruchomości obliczoną według aktualnie obowiązujących miesięcznych stawek podatku od nieruchomości ustalonego przez Radę Miasta w Kielcach,
  - 2) opłatę z tytułu zużycia zimnej wody obliczonej zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów za media,
  - 3) opłatę z tytułu zużycia ciepłej wody obliczonej zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów za media,
  - 4) opłatę za odprowadzenie ścieków obliczonej zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów za media,
  - 5) opłatę z tytułu dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.o. naliczaną zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów za media,
  - 6) opłatę z tytułu zużycia energii elektrycznej obliczonej zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów za media,
  - 7) opłatę za wywóz odpadów komunalnych obliczonej zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów za media,
  - 8) opłatę za pozostałe koszty obsługi i utrzymania nieruchomości obejmującą: sprzątnięcie części wspólnych, ochronę obiektu oraz obsługę techniczną nieruchomości w wysokości 2,90 zł netto za 1m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni. Opłata może ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości kosztów ponoszonych przez wynajmującego, nie częściej jednak niż 1 raz w roku. Zmiana opłaty wprowadzona będzie zarządzeniem Dyrektora Kieleckiego Parku Technologicznego, o którym Najemca zostanie poinformowany. Zmiana opłaty nie stanowi zmiany umowy.
4. Płatność opłat dodatkowych obowiązuje w pełnej wysokości od dnia .....
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią regulaminu jw. i akceptuje postanowienia w nim zawarte bez zastrzeżeń.

## § 3

1. W związku z przyznaniem Najemcy preferencyjnych stawek czynszu przewidzianych w postępowaniu przetargowym Najemcę obowiązują postanowienia zawarte w ust. 2 i 3.
2. Preferencyjne stawki czynszu objęte są pomocą de minimis w rozumieniu Rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz.Urz. UE L 352/1)
3. Wysokość pomocy de minimis udzielonej przedsiębiorcy przez Kielecki Park Technologiczny będzie wyliczana na równą jej wartość dotacji, wyrażoną w ekwiwalencie dotacji brutto zgodnie z § 3 pkt. 20 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach (Dz. U nr 194, poz. 1983 z późn. zm.) według następującego wzoru:

$$\sum_{i=1}^M \frac{(O_i - O_p)}{(1+r_d)^i}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

M- okres korzystania z mienia

O- odpłatność za korzystanie według cen rynkowych

O<sub>p</sub>- odpłatność poniesioną za korzystanie

r<sub>d</sub>- stopę dyskontową wyrażoną w ułamku dziesiętnym

i- kolejny okres płatności

#### § 4

1. W przypadku, kiedy okres najmu nie będzie obejmował pełnego miesiąca kalendarzowego, naliczenie czynszu i opłat nastąpi proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu przy przyjęciu, że miesiąc liczy 30 dni.
2. Określony w § 2 ust. 1 czynsz bazowy podlega corocznie indeksacji o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (bez konieczności sporządzania aneksu do umowy).
3. Opłaty dodatkowe określone w § 2 ust. 3 pkt. 2 - 7 mogą ulegać zmianom w przypadku zmiany norm i obowiązujących stawek.

#### § 5

1. Czynsz i opłaty wymienione w §2 Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu z góry (do 10-go dnia każdego miesiąca) na podstawie wystawianych faktur VAT na wskazany rachunek.
2. W przypadku zwłoki w zapłacie należności Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek w wysokości ustawowej.
3. W razie powstania zaległości w zapłacie zobowiązań w kwocie odpowiadającej 2 okresom płatności Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległości.
4. Wynajmujący będzie wystawiał w każdym miesiącu faktury sprzedaży obejmujące należny czynsz i opłaty dodatkowe.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu płatnika oraz dostarczenia ich Najemcy za pośrednictwem poczty na adres korespondencyjny lub do rąk własnych.
6. W przypadku korzystania z lokalu po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu, Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokalu bez tytułu prawnego wynagrodzenie, stanowiące dwukrotność dotychczasowego czynszu oraz opłaty dodatkowej w obowiązującej wysokości.

#### § 6

1. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania postanowień "Regulaminu porządkowego obowiązującego w budynkach Centrum Technologicznego".
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią regulaminu określonego w ust. 1. i akceptuje postanowienia w nim zawarte bez zastrzeżeń.
3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z powierzchni wspólnych Centrum Technologicznego, w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników Centrum Technologicznego, w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez Najemcę prawidłowej gospodarki.

#### § 7

Bez zgody wynajmującego lokal nie może być oddany osobie trzeciej w używanie ani podnajem, tak w całości jak i w części pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

#### § 8

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu, opłat dodatkowych oraz pogorszenia przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest do wniesienia w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy kaucji gwarancyjnej będącej równoważnością trzykrotności czynszu (brutto) z tytułu najmu lokalu.
2. Kaucja może być wniesiona według wyboru Najemcy w następującej formie:
  - *pieniężnej na konto Wynajmującego nr nr 50 1050 1461 1000 0023 5341 5645*
  - *gwarancji bankowej*
  - *gwarancji ubezpieczeniowej**Uwaga: (ostateczna forma kaucji zostanie ustalona i wpisana przez strony do obowiązującej umowy)*
3. Wpłacona kaucja w formie pieniężnej nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
4. Z uwagi na objęcie Najemcy preferencyjną kwotą czynszu wysokość kaucji będzie wyliczona na podstawie obowiązującej w danym okresie miesięcznej kwoty czynszu brutto.
5. W terminie 7 dni od dnia zmiany wysokości czynszu najemca zobowiązany jest, bez dodatkowego wezwania, uzupełnić kwotę kaucji do wymaganej wysokości.
6. W przypadku wniesienia kaucji w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej powinno z jej treści wynikać zobowiązanie gwaranta do przekazania Wynajmującemu bezwarunkowo i na pierwsze żądanie wymienionej kwoty

odpowiadającej wysokości należnej kaucji. Gwarancja powinna być ważna przez okres dłuższy o 30 dni od okresu na jaki została zawarta umowa najmu i nie może być odwołana.

#### § 9

Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie:

- a) powstania zaległości w zapłacie zobowiązań określonych w §2 w kwocie odpowiadającej 2 okresom płatności,
- b) nie wpłacenia w terminie kaucji gwarancyjnej określonej w §8 niniejszej umowy,
- c) nie przestrzegania „Regulaminu porządkowego w budynkach Centrum Technologicznego”,
- d) podjęcia lokalu osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
- e) zmiany przez Najemcę przeznaczenia lokalu,
- f) braku dbałości Najemcy o stan techniczny lokalu,
- g) likwidacji najemcy

#### § 10

1. Umowa zostaje zawarta na okres ..... lat.
2. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania Umowy, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji:
  - 1) udokumentowanego znacznego osłabiania kondycji finansowej przedsiębiorstwa,
  - 2) zawieszenia/zaprzestania prowadzenia działalności,
  - 3) braku możliwości dalszego rozwoju firmy w CT KPT spowodowanego niemożliwością najmu dodatkowej, niezbędnej powierzchni pod prowadzoną działalność.

#### § 11

1. Strony umowy uzgadniają, że 1 zestaw kluczy zapasowych do najmowanego lokalu oraz pomieszczeń w lokalu pozostanie w dyspozycji Wynajmującego. Zestawienie kluczy zapasowych zostanie dołączone do protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Klucze zostaną zabezpieczone przez obie strony umowy w kopertach i przechowywane przez firmę ochraniającą budynki Centrum Technologicznego.
3. Klucze będą użyte przez Wynajmującego lub straż pożarną, policję tylko w sytuacji nagłego zagrożenia stanowi technicznemu budynku (awarie) oraz w stanach zagrożenia życia i bezpieczeństwa mienia pozostałych użytkowników budynku.
4. Wejście pracowników Wynajmującego do najmowanych pomieszczeń jw. podczas nieobecności przedstawicieli Najemcy nastąpi tylko w obecności funkcjonariuszy policji, straży miejskiej lub straży pożarnej.
5. W przypadku konieczności wymiany zamka w drzwiach (do któregośkolwiek z pomieszczeń) przez Najemcę jeden egzemplarz klucza zapasowego Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu.

#### § 12

W sprawach nieokreślonych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 13

Najemca zobowiązany jest do powiadamiania Wynajmującego o wszelkich okolicznościach mogących mieć wpływ na realizację niniejszej umowy, w szczególności o zmianie adresu siedziby.

#### § 14

Wszelkie zmiany umowy za wyjątkiem § 4 ust. 2 i 3 wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 15

Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania.

#### § 16

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

#### § 17

Ewentualne spory wynikłe na tle umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

**Wynajmujący**

**Najemca**