



**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 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. W wynajętym lokalu przebywać będzie .....osób.
6. Przekazanie lokalu w najem nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie do dnia .....
7. Warunkiem przekazania lokalu jest wniesienie przez Najemcę kaucji gwarancyjnej o której mowa w §7 niniejszej umowy.

<sup>1</sup> Niepotrzebne skreślić

## § 2

1. Z tytułu najmu lokalu, z zastrzeżeniem ustępów poniższych, Najemca płacić 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. Niezależnie od czynszu jw. Najemca będzie płacił 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 za pozostałe koszty obsługi i utrzymania nieruchomości obejmującą: sprzątanie części wspólnych, ochronę obiektu oraz obsługę techniczną nieruchomości w wysokości 1,72 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.
3. Najemca będzie zobowiązany regulować opłaty za media wymienione w pkt 1-6 Najemcy modułu C (570,88m<sup>2</sup>) i antresoli modułu C (184,00 m<sup>2</sup>) na podstawie zawartego z nim porozumienia bez udziału Kieleckiego Parku Technologicznego.
  - 1) opłatę z tytułu z użycia zimnej wody obliczonej zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów za media,
  - 2) opłatę z tytułu zużycia ciepłej wody obliczonej zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów za media,
  - 3) opłatę za odprowadzenie ścieków obliczonej zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów za media,
  - 4) opłatę z tytułu dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.o. naliczaną zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów za media,
  - 5) opłatę z tytułu zużycia energii elektrycznej obliczonej zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów za media,
  - 6) opłatę za wywóz odpadów komunalnych obliczonej zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów za media,
4. Płatność opłat dodatkowych obowiązuje w pełnej wysokości od dnia przekazania lokalu.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią regulaminu jw. i akceptuje postanowienia w nim zawarte bez zastrzeżeń.

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu oraz opłat dodatkowych o których mowa w § 2 niniejszej umowy od dnia .....
2. 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.
3. 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).
4. Opłaty dodatkowe określone w § 2 ust. 2 pkt. 2 - 7 mogą ulegać zmianom w przypadku zmiany norm i obowiązujących stawek.

## § 4

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 dodatkowe w obowiązującej wysokości.

#### § 5

1. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania postanowień "Regulaminu porządkowego obowiązującego w obiektach 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.

#### § 6

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.

#### § 7

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 w wysokości trzykrotności czynszu (brutto) z tytułu najmu lokalu.
2. Kaucja może być wniesiona według wyboru Najemcy w następującej formie:
  - a) - *pieniężnej na konto Wynajmującego nr nr 50 1050 1461 1000 0023 5341 5645*
  - b) - *gwarancji bankowej,*
  - c) - *gwarancji ubezpieczeniowej*
  - d) *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. 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.

#### § 8

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

- a) powstania zaległości w zapłacie zobowiązań określonych w §2 w kwocie odpowiadającej dwóm okresom płatności,
- b) nie wpłacenia w terminie kaucji gwarancyjnej określonej w §7 niniejszej umowy,
- c) nie przestrzegania „Regulaminu porządkowego w obiektach Centrum Technologicznego”,
- d) podnajęcia lokalu osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
- e) zmiany przez Najemcę przeznaczenia lokalu,
- f) braku dbałości Najemcy o stan techniczny lokalu,
- g) likwidacji najemcy

#### § 9

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.

#### § 10

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 obiekty 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.

#### § 11

W sprawach nieokreślonych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 12

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

#### § 13

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 14

Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania.

#### § 15

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

#### § 16

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

**Wynajmujący**

**Najemca**