

## UMOWA NAJMU POWIERZCHNI

nr ..... / D /..... KPT /.....

STREFA 1: ZESPÓŁ INKUBATORÓW TECHNOLOGICZNYCH Orange Inc/Skye Inc <sup>1</sup>  
KIELECKI PARK TECHNOLOGICZNY

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

**Gminą Kielce** z siedzibą w Kielcach, przy ulicy Rynek 1, 25-303 Kielce, REGON: 291009343, NIP: 657-261-73-25 reprezentowaną przez .....  
zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

..... z siedzibą w ..... pod adresem .....wpisanym/ą do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS..... / Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej<sup>2</sup>, posiadającym/ą nr NIP: .....,REGON: ....., reprezentowanym/ą przez: .....  
zwanym/ą 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

1. Wynajmujący oświadcza, że jest posiadaczem zależnym nieruchomości położonych w Kielcach stanowiącej własność Skarbu Państwa, pozostających w wiecznym użytkowaniu Gminy Kielce, przy ul. Karola Olszewskiego 6, stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 6/159, 6/163, 6/81, 6/160, 6/161, 6/162, 6/332 obręb 0005, dla których Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o następujących numerach K11L/00099746/8 i K11L/00059760/0, oraz działek o numerach ewidencyjnych 6/79, 6/80, obręb 05, 10105 dla której Sąd Rejonowy w Kielcach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw K11L/00075850/6, które to nieruchomości zabudowane jest budynkami stanowiącym własność Gminy Kielce – zwanym dalej Inkubatorami Technologicznymi.
2. Wynajmujący oświadcza, że w budynku Inkubatora Technologicznego Orange Inc/Skye Inc <sup>3</sup> znajduje się między innymi:
  - a) lokal użytkowy – przeznaczony na cele biurowe - oznaczony symbolem ..... o łącznej powierzchni użytkowej ..... m2 (słownie:..... metrów kwadratowych),
  - b) lokal użytkowy – przeznaczony na cele magazynowe - oznaczony symbolem ..... o łącznej powierzchni użytkowej ..... m2 (słownie:..... metrów kwadratowych),
  - c) lokal użytkowy – przeznaczony na cele produkcyjno-laboratoryjne - oznaczony symbolem ..... o łącznej powierzchni użytkowej ..... m2 (słownie:..... metrów kwadratowych),zwanym w dalszej części Umowy „*Przedmiotem Najmu*”.
3. Rzut kondygnacji budynku Inkubatora Technologicznego z zaznaczonym Przedmiotem Najmu stanowi *Załącznik nr 1 do Umowy*.
4. Wynajmujący oświadcza, że zawarcie przez niego Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.
5. W wynajętym lokalu Najemca prowadzić będzie działalność opisaną w formularzu aplikacyjnym bądź ofercie złożonej w ramach postępowania przetargowego nr KPT.....<sup>4</sup> polegającą na .....

<sup>1</sup> Niepotrzebne skreślić

<sup>2</sup> Niepotrzebne skreślić

<sup>3</sup> Niepotrzebne skreślić

<sup>4</sup> Niepotrzebne skreślić

## § 2

1. Strony niniejszym zawierają umowę najmu Lokalu/Lokali<sup>5</sup> użytkowego/użytkowych<sup>6</sup> oznaczonego/oznaczonych<sup>7</sup> symbolem/symbolami<sup>8</sup>: ....., na mocy której Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Przedmiot Najmu do używania na czas oznaczony wraz z możliwością korzystania z powierzchni wspólnych w budynku Inkubatora Technologicznego a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
2. Wydanie Przedmiotu Najmu Najemcy nastąpi po wniesieniu kaucji na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez obie strony. W protokole zdawczo-odbiorczym stwierdzone zostaną między innymi stan techniczny Przedmiotu Najmu oraz wyposażenie. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi *Załącznik nr 2 do Umowy*.

## § 3

1. Przedmiot Najmu przeznaczony jest na cele biurowe/magazynowe/produkcyjno-laboratoryjne<sup>9</sup> związane z działalnością gospodarczą Najemcy.
2. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności określonej w ust. 1 powyżej przez cały okres trwania Umowy.
3. Zaprzestanie prowadzenia przez Najemcę działalności na okres przekraczający trzy miesiące będzie uważane za naruszenie Umowy, chyba że Najemca uzyska uprzednio zgodę Wynajmującego na zaprzestanie prowadzenia działalności, udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Najemca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Najmu zgodnie z przeznaczeniem w celu określonym w ust. 1 powyżej w sposób jak najmniej uciążliwy dla sąsiadów i innych użytkowników Inkubatora Technologicznego oraz do przestrzegania w odniesieniu do Przedmiotu Najmu zasad prawidłowej gospodarki oraz zasad wynikających z ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. W szczególności Najemca zobowiązuje się, iż ilość pracowników, zleceniobiorców, wykonawców oraz współpracowników Najemcy, zatrudnionych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu, nie przekroczy ..... osób<sup>10</sup>, pod rygorem skutków, o których mowa w § 5 ust. 4 Umowy. Skutki, o których mowa w § 5 ust. 4 Umowy będą miały również zastosowanie do Najemcy, w przypadku gdy Najemca w wyniku rozwoju nie będzie spełniał warunków do uznania go za mikroprzedsiębiorcę lub małego przedsiębiorcę.
5. Najemca zobowiązuje się do korzystania z powierzchni wspólnych Inkubatora Technologicznego, w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników Inkubatora Technologicznego, w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez Najemcę prawidłowej gospodarki.
6. Zmiana przeznaczenia Przedmiotu Najmu i rodzaju prowadzonej w nim działalności wymaga zgody Wynajmującego, udzielonej pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
7. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu Strefy 1: Zespołu Inkubatorów Technologicznych Kieleckiego Parku Technologicznego, stanowiącego *integralną część do Umowy*. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje aktualną obowiązującą treść powyższego Regulaminu.

## § 4

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony wynoszący ..... miesięcy (.....lata), począwszy od dnia..... (data).
2. Niniejsza umowa wygasa z dniem ..... roku.

## § 5

1. Na dzień zawarcia umowy najmu czynsz bazowy określa się na poziomie ..... (słownie ..... ) zł brutto.
2. Najemca zobowiązuje się uiszczać miesięczny czynsz najmu zgodnie ze stawką: <sup>11</sup>
  - a) Preferencyjną (*schemat preferencji a*) / *schemat preferencji b*) miesięcznego czynszu za wynajem powierzchni biurowej niewyposażonej;
  - b) Preferencyjną (*schemat preferencji a*) / *schemat preferencji b*) miesięcznego czynszu za wynajem powierzchni biurowej wyposażonej w sprzęt biurowy;
  - c) Preferencyjną (*schemat preferencji a*) / *schemat preferencji b*) miesięcznego czynszu za wynajem powierzchni produkcyjno-laboratoryjnej;
  - d) bazową miesięcznego czynszu za wynajem powierzchni magazynowej;za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) przewidzianą w Cenniku Usług ZIT KPT, stanowiącym *Załącznik nr 7 do Regulaminu Strefa 1: Zespół Inkubatorów Technologicznych Kieleckiego Parku Technologicznego*. Stawki preferencyjne miesięcznego czynszu zwiększają się automatycznie z początkiem kolejnego roku obowiązywania Umowy (pobytu

<sup>5</sup> Niepotrzebne skreślić

<sup>6</sup> Niepotrzebne skreślić

<sup>7</sup> Niepotrzebne skreślić

<sup>8</sup> Niepotrzebne skreślić

<sup>9</sup> Niepotrzebne skreślić

<sup>10</sup> Ilość każdorazowo określana poprzez podzielenie powierzchni biurowej wynajmowanej przez Najemcę przez założoną powierzchnię na 1 pracownika wynoszącą 7,0 m<sup>2</sup>; np. dla Najemcy wynajmującego lokal użytkowy o powierzchni 28 m<sup>2</sup>, maksymalna ilość pracowników będzie wynosiła 4 osób.

<sup>11</sup> Niepotrzebne skreślić (dotyczy punktów a – e)

Najemcy w Inkubatorze Technologicznym), zgodnie z tabelą zawartą w Cenniku Usług ZIT KPT. Nie wyłącza to możliwości waloryzowania preferencyjnych stawek miesięcznego czynszu zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 6 Umowy.

- e) Stawką wynikającą ze złożonej oferty w przetargu publicznym o nr KPT..... i zgodnie z preferencjami zastosowanymi w postępowaniu przetargowym za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni najętego lokalu. Stawki preferencyjne miesięcznego czynszu zwiększają się automatycznie z początkiem kolejnego roku obowiązywania Umowy (pobytu Najemcy w Inkubatorze Technologicznym), zgodnie z zasadami określonymi w warunkach przetargowych KPT. Nie wyłącza to możliwości waloryzowania preferencyjnych stawek miesięcznego czynszu zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 6 Umowy.
3. Poza zapłatą czynszu najmu Najemca zobowiązuje się uiszczać miesięcznie zryczałtowaną opłatę eksploatacyjną za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni w wysokości określonej w Cenniku Usług ZIT KPT, obliczoną dla całej powierzchni Przedmiotu Najmu. Opłata eksploatacyjna pokrywa następujące koszty związane z eksploatacją Przedmiotu Najmu:
- dostarczenie energii elektrycznej,
  - dostarczanie ciepła,
  - dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków,
  - sprzątanie powierzchni wspólnej,
  - wywóz śmieci komunalnych,
  - dostęp do asymetrycznego łącza internetowego OfficeNET<sup>12</sup>
  - oraz inne koszty związane z utrzymaniem budynku wymienione w Regulaminie Strefy 1: Zespołu Inkubatorów Technologicznych Kieleckiego Parku Technologicznego.

Poza opłatami wymienionymi wyżej Najemca zobowiązany będzie do uiszczania należności za inne zamówione usługi zgodnie z Cennikiem Usług ZIT KPT.

4. W razie przekroczenia przez Najemcę ilości osób, o których mowa w § 3 ust. 4 Umowy, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym przekroczenie nastąpiło miesięcznie zryczałtowanej zwiększonej opłaty eksploatacyjnej za 1m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni w wysokości określonej w Cenniku Usług ZIT KPT, obliczoną dla całej powierzchni Przedmiotu Najmu. Późniejsze zmniejszenie ilości osób, o której mowa w zdaniu poprzednim nie powoduje zmniejszenia opłaty eksploatacyjnej.
5. Obowiązek zapłaty czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej 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.
6. Stawka czynszu za metr kwadratowy będzie podlegać waloryzacji zgodnie z zasadami opisanymi w Regulaminie Strefy 1: ZIT KPT, poprzez zmianę treści Cennika, a w przypadku stawki wskazanej przez oferenta w publicznym postępowaniu przetargowym poprzez jej zmianę co nie stanowi zmiany Umowy. Do waloryzacji dokonanej w tym trybie nie stosuje się przepisu art. 685 1 Kodeksu Cywilnego.
7. Zmiana stawki opłaty eksploatacyjnej następuje zgodnie z postanowieniami Regulaminu Strefy 1 ZIT KPT poprzez zmianę treści Cennika Usług ZIT KPT, co nie stanowi zmiany Umowy. Do zmiany dokonanej w tym trybie nie stosuje się przepisu art. 685 1 Kodeksu Cywilnego.
8. Do czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej zostanie doliczony podatek od towarów i usług według stawek obowiązujących w dniu wystawienia faktury VAT.
9. Czynsz oraz opłata eksploatacyjna płatne są miesięcznie z góry, na rachunek bankowy Wynajmującego ING Bank Śląski o numerze 20 1050 1461 1000 0023 6673 8553, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego. Wynajmujący może wskazać Najemcy inny rachunek bankowy do dokonywania płatności związanych z niniejszą umową, co nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
10. Najemca może dokonać potrącenia z kwoty czynszu swoich wierzytelności względem Wynajmującego tylko w przypadku, gdy zgłosił to Wynajmującemu na piśmie miesiąc przed terminem płatności, z tym zastrzeżeniem, iż potrącenie roszczeń Najemcy jest możliwe tylko wtedy, jeżeli roszczenia Najemcy są uznane przez Wynajmującego jako bezsporne lub roszczenia te zostały stwierdzone prawomocnym wyrokiem właściwego sądu.
11. Czynsz najmu oraz opłata eksploatacyjna, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej nie obejmują opłat za dodatkowe usługi np. teleinformatyczne, świadczone są przez Wynajmującego na rzecz Najemcy na podstawie odrębnej umowy. Zakres usług dodatkowych określa Regulaminie Strefy 1 ZIT KPT.
12. Preferencyjne stawki czynszu opisane w ust.2 objęte są pomocą de minimis w rozumieniu **ROZPORZĄDZENIE KOMISJI (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r.w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.**
13. Udzielanie pomocy de minimis będzie odbywać się zgodnie z § 6 Regulaminu Strefy 1: Zespołu Inkubatorów Technologicznych.

<sup>12</sup> Dotyczy wyłącznie Inkubatora SKYE INC

14. 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:

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

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

## § 6

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu, opłaty eksploatacyjnej oraz pogorszenia przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest do wniesienia w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy kaucji gwarancyjnej w wysokości dwukrotności czynszu z tytułu najmu lokalu i opłat eksploatacyjnych w kwocie ..... zł brutto.
2. Kaucja może być wniesiona według wyboru Najemcy w następującej formie:
  - pieniężnej na konto Wynajmującego 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. 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.
5. Zwrot kaucji następuje w terminie 14 dni od daty oddania lokalu potwierdzonego protokołem zdawczo – odbiorczym chyba, że zostanie ona wykorzystana zgodnie z jej przeznaczeniem

## § 7

1. Wynajmujący udostępni Najemcy w ramach opłaty za czynsz dostęp do Internetu, jednak koszty jego użytkowania obciążą Najemcę, według stawek określonych w Cenniku Usług ZIT KPT. Warunki dostępu do Internetu oraz wybrana przez Najemcę szybkość przesyłu danych zostaną uregulowane w oddzielnej umowie.
2. Wynajmujący, w ramach opłaty za czynsz powierzchni biurowej wyposażonej umożliwi Najemcy korzystanie z jednego zestawu meblowego, składającego się z biurka do pracy, krzesła ergonomiczne z pełną regulacją, szafy biblioteczne, kontenera z szufladami, kosza na śmieci. Zasady korzystania z zestawu meblowego określa protokół zdawczo-odbiorczy, którego wzór stanowi *Załącznik nr 2 do Umowy. (dotyczy wyłącznie opcji powierzchnia biurowa wyposażona w sprzęt biurowy – jeśli Najemca wynajmuje powierzchnię biurową niewyposażoną niniejszy ustęp należy usunąć z treści umowy. . Jeśli najemca wynajmuje lokal w ramach postępowania przetargowego wyposażenie opisane jest w załączniku Opis techniczny do SIWP))*

## § 8

1. Z wyjątkiem wad ukrytych Wynajmujący odpowiada tylko za te wady Przedmiotu Najmu, które zostały ujawnione w protokole zdawczo-odbiorczym. Nieujawienie wad w tym protokole powoduje niemożliwość powoływania się przez Najemcę na ich istnienie.
2. W przypadku wystąpienia wad uniemożliwiających korzystanie z Przedmiotu Najmu w sposób ustalony w Umowie Najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia po bezskutecznym upływie odpowiedniego terminu, nie krótszego niż miesiąc, wyznaczonego Wynajmującemu przez Najemcę na piśmie, do usunięcia wad.
3. W przypadku stwierdzenia wystąpienia wad, których usunięcie będzie wymagało czasowego opuszczenia Przedmiotu Najmu przez Najemcę, Wynajmujący może zaoferować Najemcy lokal zastępczy o odpowiedniej powierzchni użytkowej, a Najemca ma wówczas obowiązek objąć zaoferowany lokal zastępczy. W takim przypadku Najemcy nie przysługuje żądanie obniżenia czynszu za okres istnienia wad ograniczających możliwość korzystania z Przedmiotu Najmu.

4. W przypadku wystąpienia wad nieusuwalnych, Najemca ma obowiązek przyjąć inny lokal zamiast lokalu wykazującego wady nieusuwalne, jeżeli Wynajmujący zaoferuje Najemcy lokal zastępczy o odpowiedniej powierzchni użytkowej.
5. Jeżeli Najemca wykona naprawy obciążające Wynajmującego, bez uprzedniego poinformowania Wynajmującego o konieczności napraw i wyznaczenia Wynajmującemu odpowiedniego terminu do wykonania napraw, Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrócenia Najemcy kosztów wykonanych napraw.
6. Postanowienia ustępów powyższych nie naruszają bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

## § 9

1. Najemca nie może czynić w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynku.
2. Najemca ma prawo do dokonania ulepszeń Przedmiotu Najmu, jednakże wyłącznie za zgodą Wynajmującego udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej i w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym.
3. Jeżeli Najemca za uprzednią zgodą Wynajmującego ulepszył Przedmiot Najmu, a Wynajmujący nie postanowił inaczej przy udzielaniu zgody na ulepszenia, Najemca zobowiązany jest w terminie 7 (siedmiu) dni po zakończeniu najmu do przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego. W przypadku opóźnienia w przywróceniu Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego, Najemca, niezależnie od obowiązku zwrotu Wynajmującemu udokumentowanych kosztów związanych z przywróceniem Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego, zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 2% czynszu obowiązującego w ostatnim pełnym miesiącu obowiązywania niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia w przywróceniu Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego. Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary, na zasadach ogólnych.
4. Najemca może umieścić w Przedmiocie Najmu lub na budynku Inkubatora Technologicznego oznaczenia reklamowe, na zasadach określonych w Regulaminie Strefa 1 ZIT KPT.
5. Najemca jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku przez czas trwania najmu, a w szczególności dokonywać na własny koszt wszelkich niezbędnych napraw i remontów bieżących związanych ze zwykłym korzystaniem z Przedmiotu Najmu oraz zabezpieczeń przed kradzieżą i zniszczeniem. Przez naprawy i remonty bieżące Strony rozumieją wszelkie inne naprawy i remonty, niż remonty o charakterze generalnym, o których mowa w ust. 7 poniżej. Montaż zabezpieczeń przed kradzieżą i zniszczeniem wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego.
6. Najemca jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w czystości i porządku.
7. Remonty o charakterze generalnym obciążają Wynajmującego. Przez remonty o charakterze generalnym Strony rozumieją remonty elementów istotnych ze względu na żywotność budynku, w którym zlokalizowany jest Przedmiot Najmu, w szczególności remonty dachu, konstrukcji ścian nośnych, posadzek, fundamentów, instalacji doprowadzających media do Przedmiotu Najmu.
8. Najemca może zamontować w Przedmiocie Najmu instalacje, za uprzednią zgodą Wynajmującego, udzieloną pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Najemca ponosi odpowiedzialność za urządzenia i inne instalacje zamontowane przez Najemcę w Przedmiocie Najmu. Najemca jest zobowiązany ubezpieczyć na własny koszt mienie Najemcy wniesione do Przedmiotu Najmu oraz przekazane mu przez Wynajmującego wyposażenie Przedmiotu Najmu.
9. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania kontroli stanu Przedmiotu Najmu wyłącznie w obecności przedstawiciela Najemcy i w umówionym wcześniej terminie. W imieniu Wynajmującego kontroli dokonywać będzie wyznaczony pracownik Działu Nadzoru i Rozwoju Infrastruktury Kieleckiego Parku Technologicznego. W razie nieudostępnienia Przedmiotu Najmu w umówionym terminie Wynajmujący ma prawo wejść do Przedmiotu Najmu bez zgody Najemcy. Wszelkie szkody wynikłe z nieudostępnienia Przedmiotu Najmu w umówionym terminie obciążać będą Najemcę.
10. Najemca ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego o wszelkich przypadkach uszkodzeń, awarii i o podobnych zdarzeniach, które wymagają napraw obciążających Wynajmującego. Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia powiadomienia obciążać będą Najemcę.
11. W przypadku konieczności usunięcia awarii lub przeprowadzenia remontów generalnych Najemca umożliwi Wynajmującemu dostęp do najmowanych pomieszczeń w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie. Wszelkie szkody wynikłe z opóźnienia możliwości dostępu do Przedmiotu Najmu obciążać będą Najemcę.
12. Wynajmujący może wejść do lokalu pod nieobecność Najemcy w sytuacji zagrażającej życiu, zdrowiu lub mieniu Wynajmującego, Najemcy lub osób trzecich, przy czym Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Najemcę o fakcie i okolicznościach wejścia do lokalu.
13. W innych uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może wejść do lokalu pod nieobecność Najemcy komisyjnie, przy czym w skład komisji powołanej przez Wynajmującego w celu wejścia do lokalu musi wchodzić co najmniej trzy osoby.

## § 10

1. W dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu Wynajmującemu, wraz z wyposażeniem przekazanym przez Wynajmującego, w stanie nie pogorszonym, z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust. 3 Umowy.

2. Najemca nie odpowiada za pogorszenie będące następstwem prawidłowego używania Przedmiotu Najmu i przekazanego wyposażenia.
3. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym wspólnie przez obie strony.
4. Za straty przekraczające normalne zużycie lub powstałe w wyniku niewłaściwego korzystania z Przedmiotu Najmu, a także za zniszczone lub uszkodzone wyposażenie Przedmiotu Najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu ich równowartość z chwili ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili lub pokryć koszty naprawy – według wyboru Wynajmującego.
5. W przypadku opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 5% czynszu obowiązującego w ostatnim pełnym miesiącu obowiązywania niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu. Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary, na zasadach ogólnych.

#### § 11

1. Najemcy nie przysługuje prawo oddawania Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę ani do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Przysługujące Najemcy prawo najmu nie może być przedmiotem wkładu do spółki, zamiany ani też w inny sposób obciążone, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Najemcy nie przysługuje prawo dokonania cesji praw wynikających z niniejszej umowy, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Najemca jest odpowiedzialny za działania i zaniechania osób zatrudnionych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu oraz wszelkich osób trzecich odwiedzających Najemcę, jak za własne działanie lub zaniechanie.
5. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z korzystaniem z Przedmiotu Najmu ponosi Najemca.

#### § 12

1. 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 z innych przyczyn, niż określone w ust. 2.. Wniosek rozpatrywany jest w ciągu 5 dni roboczych od dnia jego złożenia. W przypadku pozytywnej decyzji Najemca zobowiązany jest do opuszczenia lokalu na warunkach określonych niniejszą umową i Regulaminem Strefy 1: Zespołu Inkubatorów Technologicznych Kieleckiego Parku Technologicznego. .
2. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania Umowy, z zachowaniem 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji:
  - 1) udokumentowanego znacznego osłabienia kondycji finansowej przedsiębiorstwa,
  - 2) zawieszenia/zaprzestania prowadzenia działalności,
  - 3) braku możliwości dalszego rozwoju firmy w ZIT KPT spowodowanego niemożliwością najmu dodatkowej, niezbędnej powierzchni, w budynku Inkubatora Technologicznego, pod prowadzoną działalność.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy, bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub opłaty eksploatacyjnej w kwocie odpowiadającej co najmniej 2 okresom płatności, pod warunkiem uprzedzenia Najemcy przez Wynajmującego na piśmie o zamiarze rozwiązania i udzielenia Najemcy dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu lub opłaty eksploatacyjnej.
4. Wynajmującemu przysługuje ponadto prawo rozwiązania Umowy, bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie:
  - 1) zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności na okres przekraczający trzy miesiące bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
  - 2) dokonania przez Najemcę zmiany przeznaczenia Przedmiotu Najmu lub rodzaju prowadzonej w nim działalności bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
  - 3) poczynienia przez Najemcę w Przedmiocie Najmu zmian sprzecznych z Umową lub przeznaczeniem rzeczy,
  - 4) dokonania przez Najemcę ulepszeń Przedmiotu Najmu, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
  - 5) zamontowania przez Najemcę w Przedmiocie Najmu instalacji, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
  - 6) oddania przez Najemcę Przedmiotu Najmu w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
  - 7) wniesienia przez Najemcę prawa najmu jako wkładu do spółki, dokonania zamiany lub obciążenia prawa najmu w inny sposób, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
  - 8) dokonania przez Najemcę cesji praw z Umowy, bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
  - 9) nie wpłacenia lub nie uzupełnienia przez Najemcę kaucji do wysokości wskazanej w § 6 ust.1.
5. Wynajmującemu przysługuje również prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w razie naruszania przez Najemcę innych zasad użytkowania Przedmiotu Najmu wymienionych w Umowie, niż zasady określone powyżej, pod warunkiem uprzedzenia Najemcy przez Wynajmującego na piśmie o zamiarze rozwiązania i udzielenia Najemcy dodatkowego terminu siedmiodniowego do zaniechania naruszeń i usunięcia skutków dokonanych naruszeń.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym w razie naruszania przez Najemcę Regulaminu Strefy 1 ZIT KPT, pod warunkiem uprzedzenia Najemcy przez Wynajmującego na piśmie

o zamiarze rozwiązania i udzielenia Najemcy dodatkowego terminu siedmiodniowego do zaniechania naruszeń i usunięcia skutków dokonanych naruszeń.

### § 13

1. Wszelkie zawiadomienia wynikające lub związane z Umową będą miały formę pisemną lub formę uznawaną przez przepisy polskiego prawa za formę równorzędną z formą pisemną.
2. Zawiadomienie otrzymane w dniu innym niż dzień roboczy albo po godzinie 16:00 w miejscu otrzymania, będzie uważane za doręczone następnego dnia roboczego.
3. Adres do korespondencji, numer faksu oraz adres poczty email Wynajmującego dla wszelkich zawiadomień wynikających lub związanych z Umową są następujące:

Kielecki Park Technologiczny, ul. Olszewskiego 6, 25-663 Kielce

Numer faksu: ..... / Adres email: .....

Do wiadomości: .....

bądź inny, o którym Wynajmujący może powiadomić Najemcę z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (pięciu) dni roboczych.

4. Adres do korespondencji, numer faksu oraz adres poczty email Najemcy dla wszelkich zawiadomień wynikających lub związanych z Umową są następujące:

.....

ul. ....

Numer faksu: ..... / Adres email: .....

Do wiadomości: .....

bądź inny, o którym Najemca może powiadomić Wynajmującego z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (pięciu) dni roboczych.

### § 14

1. Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące Załączniki:
  - *Załącznik nr 1. Rzut kondygnacji budynku Inkubatora Technologicznego,*
  - *Załącznik nr 2. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego,*
  - *Regulamin Strefy 1: Zespołu Inkubatorów Technologicznych Kieleckiego Parku Technologicznego,*
  - SIWP postępowania przetargowego z załącznikami – jeśli dotyczy
2. Zmiana Regulaminu Strefy 1 ZIT KPT, w zakresie w jakim zmiana ta nie odnosi się do postanowień Umowy, dokonywana jest przez Wynajmującego w drodze pisemnego zawiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany Umowy. Zmiana Regulaminu Strefy 1 ZIT KPT, o której mowa w zdaniu poprzednim wchodzi w życie pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wynajmujący doręczył Najemcy nową treść Regulaminu.
3. Zmiany w treści Cennika Usług ZIT KPT, polegające na waloryzacji stawek miesięcznego czynszu, o której mowa w § 5 ust. 6 Umowy oraz aktualizacji stawki eksploatacyjnej, o której mowa w § 5 ust. 7 Umowy, a także wszelkie inne zmiany pozostałych stawek ujętych w Cenniku Usług ZIT KPT (inne niż zmiana stawek czynszu oraz stawki eksploatacyjnej), dokonywane są przez Wynajmującego jednostronnie, poprzez powiadomienie Najemcy o nowym Cenniku Usług ZIT KPT i nie stanowią zmiany Umowy.

### § 15

Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 (jednym) dla każdej ze stron.

### § 16

1. W przypadku, gdy jedno lub więcej postanowień Umowy okaże się nieważne nie narusza to ważności i mocy prawnej pozostałych postanowień Umowy, jej sensu oraz intencji Stron.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych Umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Regulaminu Strefy 1 ZIT KPT.
4. Wszelkie spory, kontrowersje i roszczenia powstające pomiędzy Stronami w związku z Umową, w tym między innymi dotyczące naruszenia, rozwiązania i ważności Umowy będą ostatecznie rozstrzygnięte przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

.....  
**Wynajmujący**

.....  
**Najemca**