

Załącznik nr 4

do dokumentacji pn. Ogłoszenie zaproszenia do przetargu nieograniczonego na wynajem nieruchomości zabudowanych, stanowiących własność Miasta Kielce i będących w Trwałym Zarządzie Kieleckiego Parku Technologicznego – Strefa II – Centrum Technologiczne, objętych obszarem Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice” (Podstrefa Kielce)

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 Centrum Technologicznego w Kielcach ul. Olszewskiego 20 znak sprawy KPT..... zawiera się następującą umowę najmu lokalu:

Umowa zawarta w dniu roku w Kielcach pomiędzy:

Gminą Kielce/Kieleckim Parkiem Technologicznym, z siedzibą w Kielcach (kod pocztowy 25-663), przy ul. Olszewskiego 6, posiadający numer NIP 959-181-50-51 oraz REGON 260221840, reprezentowany przez: Szymona Mazurkiewicza – Dyrektora Kieleckiego Parku Technologicznego, *Zwanym dalej „Wynajmującym”*,

a

..... z siedzibą w
.....wpisany do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej
przez pod numerem posiadający numer
..... oraz, 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 użytkowego nr Moduł o powierzchni użytkowej znajdującego się w budynku / hali Centrum Technologicznego przy ul. Olszewskiego 20 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 będzie prowadzić działalność opisaną w ofercie złożonej w ramach postępowania przetargowego nr KPT.....
Wynajętym lokalu przebywać będzieosób.
Przekazanie lokalu w najem nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie dni od dnia podpisania umowy.

§ 2

1. Z tytułu najmu lokalu, z zastrzeżeniem ustępów poniższych, Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz bazowy w wysokości m² x stawka netto zł/m² = netto (słownie: złotych 00/100) + podatek VAT wg. obowiązującej stawki.
2. W niżej wymienionych okresach Najemca będzie płacił czynsz 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 płacił Wynajmującemu następujące miesięczne opłaty dodatkowe:

- 1) opłatę stałą z tytułu podatku od nieruchomości obliczoną wg aktualnie obowiązujących miesięcznych stawek tytułem podatku od nieruchomości ustalonego przez Radę Miasta w Kielcach,
- 2) opłatę z tytułu zużycia zimnej wody obliczonej na podstawie wskazań wodomierza oraz obowiązujących stawek za dostawę wody i odbiór ścieków,
- 3) opłatę z tytułu zużycia ciepłej wody obliczonej na podstawie wskazań wodomierza oraz wyliczonej stawki za 1m³ ciepłej wody obliczanej zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynkach Centrum Technologicznego przy ul. Olszewskiego w Kielcach”,
- 4) opłatę zaliczkową z tytułu dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.o. naliczaną i rozliczaną zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynkach Centrum Technologicznego przy ul. Olszewskiego 20 i 21 w Kielcach”,
- 5) opłatę z tytułu zużycia energii elektrycznej obliczonej na podstawie wskazań licznika elektrycznego oraz obowiązujących stawek za dostawę energii elektrycznej,
- 6) opłatę za wywóz nieczystości stałych (iloczyn liczby osób przebywających w lokalu i aktualnej stawki),

§ 3

1. W przypadku przyznania Najemcy preferencyjnych stawek czynszu przewidzianych w postępowaniu przetargowym Najemcę obowiązywać będą postanowienia zawarte w ust. 2 i 3.
2. Preferencyjne stawki czynszu objęte są pomocą de minimis w rozumieniu Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1998/2006 z 15 grudnia 2006r w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis (Dz.Urz. UE L 379/5 z 28.12.2006 r.).
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:

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

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

M- okres korzystania z mienia

O- odpłatność za korzystanie według cen rynkowych

O_p- odpłatność poniesioną za korzystanie

r_d- stopę dyskontową wyrażoną w ułamku dziesiętnym

i- kolejny okres płatności

§ 4

1. Ustala się, iż pierwszym okresem rozliczeniowym, za który wystawiona zostanie faktura VAT jest okres od dnia obowiązywania umowy do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, w którym podpisana została umowa. 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. 2-6 mogą ulegać zmianom w przypadku zmiany norm i obowiązujących stawek.

§ 5

1. Czynsz i opłaty w stałej wysokości wymienione w §2 Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu z góry (do 10-go dnia każdego miesiąca) na podstawie wystawianych faktur VAT na rachunek Kieleckiego Parku Technologicznego prowadzony przez: ING Bank Śląski Nr 42 1050 1461 1000 0023 5341 5595

2. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek za zwłokę 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 za usługi komunalne w obowiązującej wysokości.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania postanowień "Regulaminu porządkowego obowiązującego w budynkach Centrum Technologicznego przy ul. Olszewskiego w Kielcach".
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

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 §9 niniejszej umowy,
- c) nie przestrzegania „Regulaminu porządkowego w budynkach Centrum Technologicznego przy ul. Olszewskiego w Kielcach”,
- d) podnajęcia lokalu osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
- e) zmiany przez Najemcę przeznaczenia lokalu.
- f) braku dbałości Najemcy o stan techniczny lokalu.

§ 9

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu, opłat dodatkowych oraz pogorszenia przedmiotu najmu Najemca wpłaci na konto Wynajmującego nr 50 1050 1461 1000 0023 5341 5645 w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy kaucję gwarancyjną w wysokości trzykrotności czynszu z tytułu najmu lokalu.
2. Wpłacona kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
3. Z uwagi na objęcie Najemcy preferencyjną kwotą czynszu wysokość kaucji będzie wyliczona na podstawie obowiązującej w danym okresie miesięcznej kwoty czynszu brutto.
4. W terminie 7 dni od dnia zmiany wysokości czynszu najemca zobowiązany jest, bez dodatkowego wezwania, uzupełnić kwotę kaucji do wymaganej wysokości.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na okres lat.
2. Każda ze stron ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 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 za wyjątkiem § 4 ust. 2 i 3 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.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki do umowy:

1. Rzut lokalu
2. Opis warunków udziału w postępowaniu w trybie przetargu nieograniczonego na wynajem nieruchomości zabudowanych,
3. Oferta Najemcy
4. Regulamin porządkowy w budynkach Centrum Technologicznego
5. Regulamin zasad rozliczania kosztów energii cieplnej