



Załącznik nr 4 b  
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)

Załącznik nr 1  
do Zarządzenia nr 18/2012 Dyrektora  
Kieleckiego Parku Technologicznego  
z dnia 05.09.2012 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 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 prowadzić będzie działalność opisaną w ofercie złożonej w ramach postępowania przetargowego nr KPT.....  
Wynajętym lokalu przebywać będzie .....osób.
5. Przekazanie lokalu w najem nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie do dnia .....  
Warunkiem przekazania lokalu jest wpłacenie przez Najemcę kaucji gwarancyjnej o której mowa w §9 niniejszej umowy.

## § 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. 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 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 1m<sup>3</sup> 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 20 i 21 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”,  
Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią regulaminu jw. i akceptuje postanowienia w nim zawarte bez zastrzeżeń.
- 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),

4. Płatność opłat dodatkowych obowiązuje w pełnej wysokości od dnia .....

### § 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 (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 wartości 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:

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

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

#### § 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. 2-6 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 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 zobowiązany jest do wniesienia w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy kaucji gwarancyjnej będącej równowartością trzykrotności czynszu 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 gotówki 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 wysokością 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.

#### § 10

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

#### § 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.  
Klucze zostaną zabezpieczone przez obie strony umowy w kopertach i przechowywane przez firmę ochraniającą budynki Centrum Technologicznego.
2. 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  
Wejście pracowników Wynajmującego do najmowanych pomieszczeń jw. podczas nieobecności przedstawicieli Najemcy nastąpi tylko w obecności funkcjonariuszy policji, straży miejskiej lub straży pożarnej.
3. 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.

**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