

Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 34/2014 Dyrektora Kieleckiego Parku Technologicznego z dnia 4.09.2014 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. Olszewskiego ..... 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 ..... 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 użytkowego nr Moduł ..... o powierzchni użytkowej ..... znajdującego się w budynku / hali Centrum Technologicznego przy ul. Olszewskiego ..... 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.

<sup>1</sup> Niepotrzebne skreślić

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 §9 niniejszej umowy.

## § 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 /zaliczkową/ 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 nieczystości stałych (iloczyn liczby osób przebywających w lokalu i aktualnej stawki),
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:

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

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. 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 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 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,
- g) niezarejestrowania spółki w terminie 6-miesięcy od dnia zawarcia umowy spółki (nie złożenia odpisu z KRS)

## § 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 równoważnością 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 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.

## § 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 IT KPT spowodowanego niemożliwością najmu dodatkowej, niezbędnej powierzchni, w budynku Inkubatora Technologicznego, 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.

Klucze zostaną zabezpieczone przez obie strony umowy w kopertach i przechowywane przez firmę ochraniającą budynek 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