

**UMOWA NAJMU POWIERZCHNI****STREFA 1 : INKUBATOR TECHNOLOGICZNY Skye Inc****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:

1) 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.....2 NIP .....  
REGON ....., reprezentowanym przez .....

zwaną dalej „Najemcą”.

zwanymi dalej łącznie **Stronami**

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest posiadaczem zależnym nieruchomości położonych w Kielcach stanowiącej własność Skarbu Państwa, pozostających w wieczystym 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 są jest budynkami stanowiącym własność Gminy Kielce – zwanym dalej Inkubatorami Technologicznymi.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem **2 m<sup>2</sup>** powierzchni zadaszanej mieszczącej się na zewnątrz budynku SKYE INC., ul. Olszewskiego 6, 25-663 Kielce.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym najmowanej powierzchni i nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag.
3. Najemca oświadcza, że wszystkie niezbędne prace związane z instalacją bankomatu/wpłatomatu wykona własnym staraniem, zgodnie z wymaganiami technologicznymi oraz na własny koszt, w terminie 14 dni od daty protokolarnego przekazania powierzchni.
4. Przedmiot umowy będzie wykorzystywany przez Najemcę zgodnie z jego przeznaczeniem, na zainstalowanie bankomatu/wpłatomatu, zgodnie z ofertą złożoną przez Najemcę w toku postępowania poprzedzającego zawarcie niniejszej umowy, w sposób i na zasadach opisanych w niniejszej umowie. Zmiana sposobu korzystania z przedmiotu umowy wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Oferta z dnia ..... 2018 r., stanowi **załącznik nr 1**, będący integralną częścią niniejszej umowy.

### § 3

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich za nieprawidłowe wykonywanie usług przez Najemcę oraz za szkody spowodowane przez Najemcę.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakość świadczonych usług przez Najemcę.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ograniczenia w swobodzie wykonywania przez Najemcę działalności z powodu przeszkód wywołanych zagrożeniem bezpieczeństwa, bez odszkodowania.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy lub zakłócenia w dostawie energii elektrycznej w przypadku gdy niedogodności te nie wynikają z winy Wynajmującego.
5. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia swobodnego dostępu do bankomatu oraz przedmiotu najmu osobom upoważnionym przez Najemcę, w tym pracownikom Najemcy, personelowi technicznemu wykonującemu serwis gwarancyjny i pogwarancyjny oraz wyposażonym w broń palną pracownikom ochrony, całodobowo, w celu obsługi bankomatu (t.j.: uzupełnienia gotówki, przeprowadzenia bieżących napraw, uzupełnienia papieru do drukowania potwierdzeń i in.).

### § 4

Najemca zobowiązuje się do:

1. używania Przedmiotu Najmu z należytą starannością, zgodnie z przeznaczeniem oraz w stanie przydatnym do umówionego użytku przez cały okres trwania umowy najmu,
2. uzyskiwania pisemnej zgody Wynajmującego w przypadku konieczności dokonania zmian związanych z Przedmiotem Najmu,
3. nie oddawania Przedmiotu Najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części, bez zgody Wynajmującego,
4. informowania niezwłocznie Wynajmującego o powstałych awariach i uszkodzeniach powstałych w Przedmiocie Najmu,
5. usunięcia na własny koszt awarii i szkód, za które nie ponosi odpowiedzialności Wynajmujący,
6. zapewnienia we własnym zakresie niezbędnego ubezpieczenia Bankomatów/Wpłatomatów,
7. ponoszenia kosztów związanych z bieżącym użytkowaniem i utrzymaniem Przedmiotu Najmu oraz zlecanym serwisem Bankomatów/Wpłatomatów.

### § 5

. Umowa została zawarta na czas oznaczony - na okres 3 lat, **od 1 sierpnia 2018 r. do 31 lipca 2021 r.**

### § 6

Wynajmujący zapewnia Najemcy:

- 1) Wywóz odpadów komunalnych (odpady inne niż komunalne Najemca będzie usuwał we własnym zakresie i na własny koszt);
- 2) Ochronę budynku;
- 3) Dostęp do instalacji: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, c. o.;
- 4) Usuwanie awarii w częściach wspólnych budynku,
- 5) Ubezpieczenie budynku od ognia i innych zdarzeń losowych;
- 6) Obowiązkowe przeglądy i konserwacje budynku oraz instalacji i urządzeń technicznych służących do wspólnego korzystania;
- 7) Naprawę i utrzymanie części wspólnej budynku;
- 8) Administrowanie budynkiem.

### § 7

1. Z tytułu najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie czynsz w wysokości:  
..... zł x 2 m<sup>2</sup> = .....zł netto + podatek VAT według stawki obowiązującej zgodnie z przepisami prawa w dniu wystawienia faktury (zgodnie z ofertą złożoną do Ogłoszeniu).
2. Stawka netto czynszu będzie waloryzowana raz do roku, w przypadku wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanego przez Prezesa GUS, począwszy od 1 stycznia 2019 roku.

3. Wynajmujący dokonuje zmian stawki określonej w ust. 1 w przypadku, o których mowa w ust. 2 w drodze jednostronnego oświadczenia woli, w miesiącu kiedy zmiana weszła w życie. Wynajmujący powiadamia Najemcę o wprowadzonych zmianach w formie pisemnej.

### § 8

1. Najemca zobowiązany jest do pokrywania następujących kosztów związanych z utrzymaniem wynajmowanej powierzchni:
  - 1) energii elektrycznej,
  - 2) podatku od nieruchomości.
2. Strony ustalają następujący sposób rozliczania kosztów:
  - 1) opłata o której mowa w **ust. 1 pkt 1**, liczona będzie jako iloczyn średniej ceny netto sprzedaży energii elektrycznej Wynajmującemu przez dostawców energii elektrycznej do budynku Skye Inc. KPT i ilość ..... kWh miesięcznego zużycia energii elektrycznej przez bankomat.
  - 2) jako podstawę rozliczania kosztów o których mowa w **ust. 1 pkt 2**, bierze się pod uwagę aktualnie obowiązującą stawkę podatku przypadającą na 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

### § 9

1. Rozliczenie kosztów i obciążenie nimi Najemcę następuje niezwłocznie po otrzymaniu ostatniego z dokumentów umożliwiających sporządzenie rozliczenia np. faktur, not od dostawców usług.
2. Należność z tytułu kosztów i opłat o których mowa w § 7 i § 8 płatna będzie z dołu na konto i w terminie podanym na fakturze nie krótszym jednak niż 14 dni od dnia wystawienia faktury.
3. Należności z tytułu kosztów i opłat o których mowa w § 7 i § 8 płatne będą począwszy od 1 sierpnia 2018 r.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności o których mowa § 7 i § 8 Najemca zobowiązany jest do zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie.

### § 10

1. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli zaistnieje choćby jedna z poniższych przesłanek:
  - 1) nieprzestrzegania przepisów BHP oraz przeciwpożarowych;
  - 2) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub opłat o których mowa w § 7 i § 8 w części lub całości przez okres dłuższy niż dwa pełne okresy rozliczeniowe; w takim przypadku Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy 14 dniowy termin do uregulowania zaległości;
  - 3) naruszenia przez Najemcę warunków umowy, jej niewykonywania lub nienależytego wykonywania, pomimo pisemnego upomnienia i upływu terminu wyznaczonego przez Wynajmującego na przywrócenie stanu zgodnego z warunkami umowy;
  - 4) umyślnego lub wynikającego z zaniedbania pogorszenia się stanu przedmiotu najmu;
  - 5) oddania przedmiotu najmu w podnajem lub udostępnienia go w inny sposób osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
  - 6) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu.
2. Wypowiedzenie w trybie natychmiastowym umowy zobowiązuje Najemcę do:
  - 1) zdemontowania bankomatu w terminie 10 dni od dnia dostarczenia pisma informującego o wypowiedzeniu umowy przez Wynajmującego;
  - 2) przekazania przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem naturalnego stopnia zużycia;
  - 3) zapłaty kwoty zaległego czynszu, opłat o których mowa w § 8 oraz innych zobowiązań względem Wynajmującego.

## **§11**

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

### Załącznik:

Załącznik nr 1 – oferta.

Załącznik nr 2 - Regulaminu Strefy 1 IT KPT

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**