



UMOWA NAJMU - WZÓR

Nr _____

W wyniku rozstrzygniętego w dniu postępowania na wynajęcie pomieszczenia znajdującego się w budynku Zawierciańskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego w Zawierciu przy ul. Technologicznej 15, zawiera się następującą umowę najmu lokalu:

Umowa zawarta w dniu w Zawierciu, pomiędzy:

Agencją Rozwoju Zawiercia będącą jednostką organizacyjną – jednostką budżetową Gminy Zawiercie, z siedzibą w Zawierciu pod adresem 42-400 Zawiercie ul. Technologiczna 15, posiadającą numer NIP 649-230-26-83 oraz REGON 361667150, w imieniu której działa w oparciu o pełnomocnictwo Prezydenta Miasta Zawiercia:

Dyrektor – Katarzyna Mięka
zwaną dalej Wynajmującym.

a firmą

..... z siedzibą w pod adresem, wpisaną do KRS pod numerem, posiadającą numer NIP oraz REGON, reprezentowaną przez:, zwaną dalej Najemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest trwałym zarządcą nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Zawiercie, zabudowanej budynkiem Zawierciańskiego Parku Przemysłowo - Technologicznego, objętej księgą wieczystą KW nr CZ1Z/00075421/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zawierciu – V Wydział Ksiąg Wieczystych, położonej w Zawierciu przy ulicy Technologicznej 15, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 613/11 k. m. 4 w obrębie ewidencyjnym Marciszów o powierzchni 0,9929 ha.
2. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczenia biurowego nr: znajdującego się w budynku Zawierciańskiego Parku Przemysłowo - Technologicznego w Zawierciu przy ul. Technologicznej 15, o łącznej powierzchni użytkowej m², dalej zwanym Przedmiotem Najmu.
3. Wynajmujący oświadcza, że zawarcie przez niego umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.
4. Wydanie Przedmiotu Najmu Najemcy nastąpi po wniesieniu przez niego kaucji na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, podpisanego przez obie strony. W protokole zdawczo – odbiorczym stwierdzone zostaną między innymi: stan techniczny Przedmiotu Najmu oraz stan sprawności wyposażenia.
5. Warunkiem wydania Przedmiotu Najmu Najemcy jest wniesienie przez Najemcę kaucji gwarancyjnej, o której mowa w §7 ust.1 niniejszej umowy.

§ 2

1. Przedmiot Najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej polegającej na współpracy w zakresie i prowadzenia prac badawczo - rozwojowych w dziedzinie na podstawie Umowy wspólnego przedsięwzięcia z dnia
2. Najemca przyjmuje do wiadomości, że w okresie do dnia winien rozpocząć działalność innowacyjną związaną z wdrożeniem projektów badawczo rozwojowych, o których mowa w pkt.1 powyżej. Najemca zobowiązuje się przedkładać Wynajmującemu pisemne kwartalne sprawozdania dotyczące co najmniej zakresu prowadzonych prac badawczo rozwojowych, stanu ich zaawansowania i uzyskiwanych efektów. Sprawozdania winny być przedkładane Wynajmującemu do 15 dnia po zakończeniu kwartału kalendarzowego. Wynajmujący w związku z faktem udostępnienia przedmiotu najmu w Parku Przemysłowo Technologicznym ma prawo wnosić o uzupełnienie sprawozdań o niezbędne informacje związane z działalnością innowacyjną Najemcy.
2. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności określonej w §2 ust.1 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 §2 ust.1 powyżej w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników ZPPT oraz do przestrzegania w odniesieniu do Przedmiotu Najmu zasad prawidłowej gospodarki oraz zasad wynikających z ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
5. Najemca zobowiązuje się do korzystania z powierzchni wspólnych ZPPT w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników ZPPT, w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez Najemcę działalności określonej w §2 ust.1.
6. Zmiana przeznaczenia Przedmiotu Najmu i rodzaju prowadzonej w nim działalności wymaga zgody Wynajmującego, udzielonej pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
7. Najemca nie jest uprawniony do dochodzenia od Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń z tytułu poczynionych nakładów i ulepszeń na przedmiot najmu.

§ 3

1. Z tytułu miesięcznego najmu pomieszczenia, z zastrzeżeniem ustępów poniższych, wynagrodzenie bazowe wynosi: stawka czynszu netto zł/m² x m² = zł (słownie) powiększoną o 23% podatek VAT .
2. Niezależnie od wynagrodzenia bazowego, o którym mowa w §3 ust.1, Najemca będzie płacić Wynajmującemu następujące miesięczne opłaty dodatkowe:
 - a. opłatę z tytułu zużycia wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu oraz odprowadzania ścieków, obliczoną zgodnie z obowiązującym regulaminem rozliczania kosztów za media, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
 - b. opłatę eksploatacyjną obliczoną według stawki netto zł x m² = zł (słownie) powiększoną o 23% podatek VAT

3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią regulaminu, o którym mowa w §3 ust.2 pkt a i akceptuje postanowienia w nim zawarte bez zastrzeżeń.
4. Ustalone umową wynagrodzenie podlegać będzie waloryzacji. Podstawą waloryzacji wynagrodzenia, o którym mowa w §3 ust.1 - nie częściej niż raz do roku - będzie wskaźnik wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogłoszony przez Prezesa GUS w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku w zaokrągleniu w górę do pełnego 1 %.
5. Pierwsza waloryzacja nastąpi nie wcześniej niż r.
6. W przypadku kiedy okres najmu nie będzie obejmował pełnego miesiąca kalendarzowego, naliczenie wynagrodzenia i opłat dodatkowych nastąpi proporcjonalnie do okresu korzystania z pomieszczenia.
7. Opłaty dodatkowe określone w §3 ust.2 mogą ulec zmianom w przypadku zmian norm i obowiązujących stawek i nie wymagają konieczności sporządzania aneksu do umowy.

§ 4

1. Wynagrodzenie i opłaty dodatkowe określone § 3 Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu z góry do 20-go dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT na rachunek Bank PEKO SA. nr. 68124042721111001063647359.
2. W przypadku zwłoki w zapłacie należności Najemca zobowiązany jest do zapłaty ustawowych odsetek.
3. W przypadku zwłoki w zapłacie należności w kwocie odpowiadającej 2 okresom płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległej należności.

§ 5

1. Najemca, bez zgody Wynajmującego, nie może oddać wynajmowanych pomieszczeń w całości lub części osobom trzecim w używanie lub w podnajem pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez okresu wypowiedzenia.
2. Najemca będzie uprawniony do dokonania adaptacji przedmiotu najmu na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, przy czym wszelkie ingerencje w substancję przedmiotu najmu, jego konstrukcję wymagać będą zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią regulaminu porządkowego obowiązującego na terenie Zawierciańskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego i akceptuje postanowienia w nim zawarte bez zastrzeżeń.
4. Najemca obowiązany jest posiadać przez cały czas trwania umowy ważne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Najemca jest zobowiązany udokumentować Wynajmującemu zawarcie przez niego umów ubezpieczeniowych poprzez przedłożenie wszystkich polis ubezpieczeniowych najpóźniej w terminie wydania Przedmiotu Najmu.

§ 6

1. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a. powstania zaległości w zapłacie zobowiązań w kwocie odpowiadającej 2 okresom płatności,
 - b. nie wpłacenia w terminie kaucji gwarancyjnej określonej w §7 ust.1 niniejszej umowy,
 - c. podnajęcia lub użyczenia pomieszczeń osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - d. zmiany przez Najemcę przeznaczenia pomieszczeń,
 - e. braku dbałości Najemcy o należyty stan techniczny pomieszczeń,
 - f. upadłości Najemcy.
 - g. rażącego naruszania postanowień niniejszej umowy

2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 7

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu, opłat dodatkowych oraz pogorszenia przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do niesienia, w terminie 21 dni od dnia podpisania umowy, kaucji gwarancyjnej w wysokości trzykrotnego bazowego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 3 ust 1.
2. Kaucje należy wpłacić na konto Wynajmującego BANK PEKAO S. A. nr 97124042721111001065593821
3. Wpłacona kaucja gwarancyjna nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
4. Kaucja, o której mowa w zdaniu poprzednim podlega zwrotowi na rzecz Najemcy – w terminie 14 dni od daty faktycznego zwrócenia Wynajmującemu Przedmiotu Najmu w związku z wygaśnięciem niniejszej umowy w jakikolwiek sposób, nie później jednak niż w ciągu 7 dni od daty sporządzenia protokołu zdawczego.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na okres 1 roku tj. od dnia sporządzenia protokołu wydania przedmiotu najmu do dnia roku
2. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest wydać Przedmiot Najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Ściany wynajętych pomieszczeń w dacie wydania pomieszczenia Wynajmującemu winny zostać odnowione przez Najemcę i pomalowane na kolor biały. W przypadku adaptacji lub modernizacji pomieszczeń stanowiących przedmiot Najmu, nakłady te przechodzą na rzecz Wynajmującego bez zwrotu kosztów Wynajmujący może również żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego chyba, że strony umowy postanowią inaczej. Z czynności wydania przedmiotu najmu strony sporządzą protokół zdawczo odbiorczy.
3. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku:
 - a. zawieszenia lub zaprzestania działalności gospodarczej w przedmiocie najmu,
 - b. nie podjęcia działalności innowacyjnej, o której mowa w §2 pkt.1 w określonym w umowie terminie.
4. Oświadczenie strony o wypowiedzeniu stosunku najmu wymaga zachowania formy pisemnej i podania podstawy wypowiedzenia umowy.

§ 9

1. W sprawach nieokreślonych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.
3. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

C