



**Regionalne Centrum  
Naukowo-Technologiczne**

Podzamcze 45  
26-060 Chęciny  
tel. (41) 343 40 50  
faks (41) 307 44 76  
[www.rcnt.pl](http://www.rcnt.pl)  
[sekretariat@rcnt.pl](mailto:sekretariat@rcnt.pl)



**UMOWA NAJMU**

zawarta w dniu .....2015 roku w Podzamczu pomiędzy:

Województwem Świętokrzyskim –Regionalnym Centrum Naukowo-Technologicznym, Podzamcze 45,  
26-060 Chęciny, NIP 959-18-66-812, REGON 260315067,

reprezentowanym przez Dyrektora Michała Piasta na podstawie uchwały nr 583/15 Zarządu  
Województwa Świętokrzyskiego z dnia 29 lipca 2015 r.

- zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

.....  
.....

zwanym dalej **Najemcą**

Wynajmujący i Najemca, wspólnie dalej zwani „Stronami”, a każdy z nich z osobna „Stroną”, zawierają umowę najmu lokali (zwaną dalej „Umową”), o następującej treści.

**§1**

1. Przedmiot niniejszej umowy stanowi najem lokali 3.11 i 3.12 o łącznej powierzchni 29,75 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych na poziomie +1 Budynku Oficyny w Podzamczu 45, 26-060 Chęciny.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu znajduje się w jego zarządzie i stanowi własność Województwa Świętokrzyskiego.
3. W wynajętych lokalach Najemca prowadzić będzie działalność opisaną w ofercie złożonej w ramach postępowania przetargowego.
4. Z wynajętych lokali korzystać będzie .....osób.
5. Przekazanie lokali nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie do dnia .....
6. Warunkiem przekazania lokali jest wniesienie przez Najemcę kaucji gwarancyjnej, o której mowa w §6 niniejszej umowy.

## §2

1. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania postanowień "Regulaminu porządkowego w obiektach Regionalnego Centrum Naukowo-Technologicznego" w Podzamczu i akceptuje postanowienia w nim zawarte bez zastrzeżeń.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania postanowień „Regulaminu rozliczania kosztów za media” i akceptuje postanowienia w nim zawarte bez zastrzeżeń.
3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z powierzchni wspólnych obiektów Regionalnego Centrum Naukowo-Technologicznego, w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników, w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej.

## § 3

1. Z tytułu najmu lokali, z zastrzeżeniem ustępów poniższych, Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz bazowy w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... złotych 00/100) + podatek VAT wg. obowiązującej stawki.
2. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 1, Najemca będzie płacić Wynajmującemu zryczałtowane, miesięczne opłaty dodatkowe, zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów za media.
3. Najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu oraz opłat dodatkowych, o których mowa w ust. 2, od dnia .....
4. 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.
5. Określony w § 3 ust. 1 czynsz bazowy podlega corocznie indeksacji o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (bez konieczności sporządzania aneksu do umowy).
6. Opłaty dodatkowe określone w § 3 ust. 2 mogą ulegać zmianom w przypadku zmiany norm i obowiązujących stawek.
7. Czynsz i opłaty Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu z góry (do 10-go dnia każdego miesiąca) na podstawie wystawianych faktur VAT na wskazany rachunek.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek w wysokości ustawowej.
9. 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 i wyznaczeniu dodatkowego terminu.
10. Wynajmujący będzie wystawiał w każdym miesiącu faktury sprzedaży obejmujące należny czynsz i opłaty dodatkowe.

11. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu płatnika oraz dostarczenia ich Najemcy za pośrednictwem poczty na adres korespondencyjny lub do rąk własnych.

12. W przypadku korzystania z lokali po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu, Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokali bez tytułu prawnego wynagrodzenie, stanowiące dwukrotność dotychczasowego czynszu oraz opłaty dodatkowe w obowiązującej wysokości.

#### **§ 4**

Bez zgody wynajmującego lokale nie mogą być oddane osobie trzeciej w używanie ani podnajem, tak w całości jak i w części, pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

#### **§ 5**

Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie:

- a) powstania zaległości w zapłacie zobowiązań określonych w §3 w kwocie odpowiadającej dwóm okresom płatności,
- b) nie wpłacenia w terminie kaucji gwarancyjnej określonej w § 6 niniejszej umowy,
- c) nie przestrzegania „Regulaminu porządkowego w obiektach Regionalnego Centrum Naukowo-Technologicznego”,
- d) podjęcia lokali osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
- e) zmiany przez Najemcę przeznaczenia lokali,
- f) braku dbałości Najemcy o stan techniczny lokali,
- g) upadłość Najemcy.

#### **§ 6**

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 w wysokości trzykrotności niniejszego czynszu (netto) z tytułu najmu lokali.

2. Kaucja może być wniesiona według wyboru Najemcy w następującej formie:

- a) - *pieniężnej na konto Wynajmującego nr.....*
- b) - *gwarancji bankowej,*
- c) - *gwarancji ubezpieczeniowej*

3. Wpłacona kaucja w formie gotówki nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.

4. 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.

#### **§ 7**

1. Umowa zostaje zawarta na okres ..... lat.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania Umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu, w którym dokonano wypowiedzenia.

#### **§ 8**

1. Strony umowy uzgadniają, że 1 zestaw kluczy zapasowych do najmowanych lokali pozostanie w dyspozycji Wynajmującego. Zestawienie kluczy zapasowych zostanie dołączone do protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Klucze zostaną zabezpieczone przez obie strony umowy w kopertach i przechowywane przez firmę ochraniającą obiekty RCNT.
3. 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 oraz mienia pozostałych użytkowników budynku.
4. Wejście pracowników Wynajmującego do najmowanych lokali jw. podczas nieobecności przedstawicieli Najemcy nastąpi tylko w obecności funkcjonariuszy policji, straży miejskiej lub straży pożarnej.
5. W przypadku konieczności wymiany zamka w drzwiach (do któregośkolwiek z lokali) przez Najemcę jeden egzemplarz klucza zapasowego Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu.

#### **§ 9**

1. W sprawach nieokreślonych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Najemca zobowiązany jest do powiadamiania Wynajmującego o wszelkich okolicznościach mogących mieć wpływ na realizację niniejszej umowy, w szczególności o zmianie adresu siedziby.

#### **§ 10**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 11**

Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania.

**§ 12**

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

.....

**Wynajmujący**

**Najemca**