

## UMOWA NR .....

zawarta w dniu ..... 2023 r. w Podzamczu pomiędzy:

Województwem Świętokrzyskim - Regionalnym Centrum Naukowo-Technologicznym,  
Podzamcze 45, 26-060 Chęciny,

**Pana Krzysztofa Ołownię** – Dyrektora Regionalnego Centrum Naukowo Technologicznego w Podzamczu, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Województwa Świętokrzyskiego uchwałą NR 6635/23 z dnia 22 lutego 2023 roku.  
**„Wynajmującym”**,

a

..... z siedzibą .....wpisanym  
do ..... pod numerem ....., NIP .....,  
Regon ....., zwanym dalej **„Najemcą”**, reprezentowanym przez:

.....

### § 1

#### **Przedmiot umowy:**

Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego przeznaczonego na działalność gospodarczą (działalność handlowa) zlokalizowanego na terenie Regionalnego Centrum Naukowo-Technologicznego w Podzamczu budynek Centrum Nauki Leonardo da Vinci, o powierzchni 42,50 m<sup>2</sup>.

### § 2

#### **Okres obowiązywania umowy:**

Umowa zostaje zawarta na okres 2 lat od dnia ..... r. do dnia ..... r.

### § 3

#### **Terminy i warunki płatności:**

1. Z tytułu najmu pomieszczenia o powierzchni 42,50 m<sup>2</sup> Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości ..... zł netto (słownie: .....) plus podatek VAT w kwocie ..... (słownie: .....), co daje łączną wartość ..... brutto (słownie: .....)

Stawka czynszu najmu za 42,50 m<sup>2</sup>/m-c wynosi .....zł netto i składa się:

1.1. ze stawki czynszu najmu: ..... zł/m-c,

1.2. ze stawki podatku od nieruchomości: ..... zł/m-c.

2. Stawka podatku od nieruchomości została naliczona zgodnie z aktualnie obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej w Chęcinach w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

3. Wysokość stawki podatku VAT określona zostanie na dzień zapłaty czynszu najmu.

4. Najemca poza czynszem najmu będzie regulował koszty za używane media. Koszty zużycia wody określone są wg Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z roku 2002 nr 8 poz. 70) oraz według cen wynikających z kosztów poniesionych przez RCNT. Najemca złoży pisemne oświadczenie o ilości osób korzystających z pomieszczeń na dzień zawarcia umowy oraz każdorazowo przy zmianie ilości osób korzystających.

4.1 zimna woda ryczałt zużycia ... m<sup>3</sup> x stawka ZGK w Chęcinach (aktualna stawka 3,14 zł netto/m<sup>3</sup>) plus podatek VAT

4.2. ścieki ryczałt zużycia ... m<sup>3</sup> x stawka określana przez ZGK w Chęcinach (aktualna stawka 6,34 zł/m<sup>3</sup> plus podatek VAT).

- 4.3. odpady komunalne ryczałt 0,5 m<sup>3</sup> wg deklaracji złożonej przez Najemcę x stawka obowiązująca w ZGK w Chęcinach (aktualna stawka 351,85 zł/m<sup>3</sup>) plus podatek VAT.
- 4.4. wysokość opłat za zużycie energii elektrycznej, ciepłą wodę oraz centralne ogrzewanie wliczone są w stawkę czynszu najmu.
5. Stawka za czynsz określony w ust. 1 pkt 1.1. będzie ulegała zmianie co najmniej raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany za rok poprzedni przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
  6. Stawka podatku od nieruchomości określona w ust. 1 pkt 1.2. będzie ulegała zmianie w oparciu o Uchwały Rady Miejskiej w Chęcinach określające stawki podatku od nieruchomości oraz zwolnień od tego podatku na dany rok.
  7. Opłaty, o których mowa w ust. 4, mogą ulegać zmianie w przypadku zmian stawek ustalanych przez dostawców mediów i ustalone będą na podstawie kalkulacji opracowanej przez Wynajmującego.
  8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podnoszenia stawki czynszu określonej w ust. 1 w przypadku wzrostu kosztów utrzymania budynku, w którym znajduje się wynajmowane pomieszczenie.
  9. Zmiany wynikające z wprowadzania w życie zapisów zawartych w ust. 4,5,6,7,8, wymagają, pod rygorem nieważności, formy pisemnego aneksu do umowy.
  10. Najemca będzie korzystał z sanitariatów oraz dróg komunikacyjnych znajdujących się na parterze.
  11. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT uprawnionym do otrzymywania faktur VAT.
  12. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez swojego podpisu.
  13. Należności z tytułu najmu powierzchni, Najemca będzie regulował w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT. Wpłaty dokonywane będą na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy.
  14. W razie opóźnienia w terminie zapłaty Wynajmujący naliczy Najemcy odsetki ustawowe zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

#### § 4

##### **Warunki realizacji umowy:**

1. Przekazanie przedmiotu umowy oraz zwrot pomieszczenia po zakończeniu umowy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez przedstawiciela Wynajmującego oraz Najemcę.
2. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Najemca nie ma prawa do zmiany przeznaczenia przedmiotu umowy, jego poddzierżawy, podnajmu/bezpłatnego używania, oddania rzeczy użyczonej osobie trzeciej do nieodpłatnego używania, w dzierżawę lub najem, przeniesienia prawa użytkowania,
4. Najemca zobowiązuje się do udostępniania wynajmowanych pomieszczeń do kontroli przeprowadzanych przez Wynajmującego oraz do wykonywania zaleceń pokontrolnych we wskazanym terminie.
5. Najemca zobowiązany jest do dbałości o powierzone mienie i informowanie Wynajmującego o zamierzonych remontach.
6. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z nakładami na nieruchomość i nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa.

7. Najemca zobowiązuje się do zwrotu nieruchomości w stanie nie pogorszonym po zakończeniu trwania umowy najmu, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania nieruchomości.
8. Najemca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów z tytułu szkód powstałych na skutek działania Wykonawcy oraz jego pracowników, które mogą zaistnieć w związku z zawartą umową.
9. Po zakończeniu umowy lub po jej rozwiązaniu Najemca pozostawi pomieszczenia bez sprzętu, wyposażenia i innych rzeczy ruchomych będących jego własnością.
10. Najemca zobowiązany jest do wdrożenia instrukcji przeciwpożarowej, obowiązującej u Wynajmującego oraz przeszkolenia pracowników realizujących umowę w zakresie jej stosowania.
11. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z uzyskaniem decyzji i pozwoleń niezbędnych do uruchomienia i prowadzenia działalności objętej umową.
12. Najemca będzie utrzymywał czystość w wynajmowanych pomieszczeniach we własnym zakresie i na własny koszt.
13. Najemca będzie ponosił koszty bieżących napraw i konserwacji zajmowanych pomieszczeń.
14. Najemca oświadcza, że lokal będzie czynny w godzinach i dniach otwarcia Centrum Nauki Leonardo da Vinci.

## § 5

### Zabezpieczenie umowy:

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1, w pieniądzu na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy, pod rygorem rozwiązania przedmiotowej umowy w trybie natychmiastowym.
2. W przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy przez Najemcę Wynajmujący jest uprawniony do kompensaty ewentualnej szkody z przekazanej przez Najemcę kaucji.
3. W przypadku rozwiązania lub terminowego zakończenia umowy kaucja, pomniejszona o ewentualne kompensaty, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 7 dni bez waloryzacji.

## § 6

### Przedstawiciele stron:

1. Do nadzoru nad realizacją umowy oraz do kontaktów z Najemcą, Wynajmujący upoważnia .....
2. Do kontaktów z Wynajmującym Najemca upoważnia .....

## § 7

### Rozwiązanie umowy:

1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, w przypadku:
  - 1.1. zmiany przeznaczenia przedmiotu umowy, jego poddzierżawy, podnajmu/bezpłatnego używania, oddania rzeczy użyczonej osobie trzeciej do nieodpłatnego używania, w dzierżawę lub najem, przeniesienia prawa użytkowania,
  - 1.2. nie spełnienia wymagania określonego w § 5 ust. 1.
  - 1.3. zaległości w zapłacie czynszu przez co najmniej dwa miesiące.
2. Każda ze stron może z ważnych przyczyn rozwiązać niniejszą umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, który biegnie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożono pisemne wypowiedzenie wraz z podaniem przyczyny rozwiązania umowy.
3. Za porozumieniem stron, umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie.



## § 8

### **Postanowienia dotyczące ochrony danych osobowych:**

Regulacje dotyczące ochrony danych osobowych stanowi załącznik nr 5.

## § 9

### **Postanowienia końcowe:**

1. Spory wynikłe w związku z realizacją przedmiotu umowy rozstrzygane będą przed sądem właściwym miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w trzech egzemplarzach, po jeden dla Najemcy, dwa egzemplarze dla Wynajmującego..

**Wynajmujący:**

**Najemca:**