

Wzór umowy najmu nr
zawarta w dniu [] 2024 r. w Podzamczu („Umowa”) pomiędzy:

Województwem Świętokrzyskim – Regionalnym Centrum Naukowo-Technologicznym z siedzibą Podzamcze 45, 26-060 Chęciny, NIP: 9591866812, REGON:260315067 reprezentowanym przez: Krzysztofa Ołownię - Dyrektor Regionalnego Centrum Naukowo-Technologicznego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Województwa Świętokrzyskiego Uchwałą Nr 6635/23 z dnia 22 lutego 2023 roku (zwanym dalej Wynajmującym)

a

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

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a pojedynczo „Stroną“.

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, iż włada lokalem użytkowym, którego szczegółowy opis stanowi załącznik nr 1, jest własnością Województwa Świętokrzyskiego oddaną w trwały Zarząd Wynajmującemu, o pow. użytk. 764,40 m² (zwanym dalej Przedmiotem najmu lub Lokalem) usytuowanym w budynku Hali Produkcyjno-Laboratoryjnej GAMETA Pawilon A (zwanym dalej Budynkiem), który zlokalizowany jest na nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr 137/70 obr. Staroheciny o pow. 0,9905 ha (zwaną dalej Nieruchomością), która jest własnością Województwa Świętokrzyskiego, oddane w trwały Zarząd Wynajmującemu.
2. Najemca oświadcza, że akceptuje stan prawny, techniczny i faktyczny Przedmiotu najmu, w tym dokonał niezbędnych sprawdzeń i wizji Przedmiotu najmu przed rozpoczęciem planowanej działalności w szczególności w aspekcie przydatności Przedmiotu najmu do zamierzonego używania i wysokości nakładów jakie należy ponieść, w celu przystosowania

Przedmiotu najmu do własnej działalności i nie będzie wnosił roszczeń z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych Przedmiotu najmu względem Wynajmującego.

3. Najemca został wyłoniony w drodze przeprowadzonego w dniu r. przetargu na najem nieruchomości opisanej w ust. 1 niniejszego paragrafu.

§2

ZOBOWIĄZANIA STRON

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Przedmiot najmu opisany w § 1 ust. 1 niniejszej umowy z przeznaczeniem do realizacji projektów badawczo-wdrożeniowych w dziedzinie nauk medycznych i działalności leczniczej, Najemca przyjmuje Przedmiot najmu do używania i oświadcza, że Przedmiot najmu wykorzysta zgodnie z przeznaczeniem oraz będzie płacił umówiony czynsz.
2. Bez zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności, Najemca nie może zmieniać określonego w § 2 ust. 1 sposobu korzystania z Przedmiotu najmu oraz rodzaju prowadzonej działalności.
3. Wynajmujący w uzgodnionym terminie przekaze Najemcy Przedmiot najmu na podstawie protokołu przekazania, w którym będzie opisany stan Lokalu. Protokół ten będzie stanowił integralną część niniejszej umowy.

§3

PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca oświadcza, że znane są mu ograniczenia w używaniu Przedmiotu najmu wynikające z przepisów prawa, a także fakt niezagospodarowanej części Budynku (Pawilon B), która będzie w przyszłości przedmiotem najmu wymagającym przeprowadzenia prac adaptacyjnych oraz uzyskania stosownych odbiorów, jednocześnie Wynajmujący zobowiązuje się poinformować najemcę o ewentualnych pracach związanych z przedmiotem najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich zezwoleń i koncesji na prowadzenie działalności określonej w § 2 ust. 1 umowy.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności w razie nieuzyskania przez Najemcę tych dokumentów.
4. Najemca oświadcza, że wszelkie inwestycje remontowe, modernizacyjne lub adaptacyjne dotyczące Przedmiotu najmu oraz przystosowanie Przedmiotu najmu do potrzeb prowadzenia w nim działalności, będzie wykonywał wyłącznie za pisemną zgodą

Wynajmującego, własnym staraniem i na własny koszt oraz, że nie będzie dochodził od Wynajmującego zwrotu poniesionych nakładów zarówno w trakcie trwania stosunku najmu jak i po jego wygaśnięciu.

5. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia swojej działalności z zachowaniem zasad współżycia społecznego.
6. Najemca przy prowadzeniu swojej działalności nie może zakłócać lub ograniczać korzystania z Budynku, w którym zlokalizowany jest Przedmiot najmu, przez innych użytkowników tego Budynku.
7. Najemca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie utrzymywać Przedmiot najmu wraz ze wszystkimi jego instalacjami i elementami wyposażenia w należyтым stanie technicznym i estetycznym, w tym do bieżącej konserwacji, remontów i napraw Przedmiotu najmu i jego wyposażenia, wynikających z normalnej eksploatacji. Prace z tym związane Najemca będzie dokonywał bez prawa ubiegania się od Wynajmującego zwrotu kosztów, zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej rozwiązaniu.
8. Najemca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie utrzymywać porządek i czystość w Przedmiocie najmu i w jego obrębie.
9. W przypadku wystąpienia awarii lub innych uszkodzeń wynikłych z niewłaściwie prowadzonych robót lub niewłaściwego używania Przedmiotu najmu, wszelkie szkody z tego tytułu pokryje Najemca.
10. Umieszczenie reklamy, szyldu reklamowego, tabliczki informacyjnej, bądź też innej formy informacji o prowadzonej przez Najemcę w Przedmiocie najmu działalności gospodarczej na elewacji Budynku wymaga zgody Wynajmującego.
11. Jeżeli w Przedmiocie najmu zajdzie konieczność naprawy lub wymiany instalacji technicznej lub innych elementów, a Najemca działając nawet za zgodą Wynajmującego zabudował takie instalacje lub inne elementy, wówczas Najemca zobowiązany będzie na własny koszt i ryzyko dokonać demontażu ww. zabudowy.
12. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w zakresie bhp oraz ochrony mienia.
13. W przypadku: zużycia Przedmiotu najmu w stopniu przekraczającym zużycie wynikające z normalnego używania lub zniszczeń powstałych w wyniku niewłaściwego korzystania z Przedmiotu najmu, a także zniszczenia lub uszkodzenia wyposażenia Przedmiotu najmu stanowiącego własność Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się pokryć Wynajmującemu równowartość zaistniałej szkody lub pokryć koszty naprawy.

§4

PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący zobowiązuje się do przetwarzania danych osobowych Najemcy (podst. prawna Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych - tekst jednolity Dz. U. 2019 r. poz. 1781), wyłącznie w zakresie i celu realizacji niniejszej umowy.
2. Wynajmujący, jego przedstawiciele oraz osoby przez niego upoważnione mają prawo, bez konieczności wcześniejszego powiadomienia, przy współudziale Najemcy lub jego pracowników, dokonywać kontroli zgodności sposobu wykorzystania i używania Przedmiotu najmu z treścią niniejszej umowy.
3. W przypadku konieczności usunięcia awarii, dokonania napraw lub remontów w Przedmiocie najmu, które nie obciążają Najemcy, jest on zobowiązany w każdym czasie zapewnić swobodny dostęp do Przedmiotu najmu, zarówno Wynajmującemu, jak również osobom upoważnionym przez Wynajmującego.

§5

PODNAJEM

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności podnajmować Przedmiot najmu w całości lub w części, ani oddawać go pod innym tytułem odpłatnym lub nieodpłatnym w używanie osobom trzecim, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§6

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA I UBEZPIECZENIE

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej itp.) lub powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych lub losowych.
2. Za szkody spowodowane w Przedmiocie najmu odpowiedzialność ponosi Najemca.

3. W przypadku niedopełnienia bądź też nienależytego wykonania któregokolwiek z obowiązków określonych w §3 umowy, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą z tego tytułu.
4. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć nieruchomość stanowiącą Przedmiot najmu od odpowiedzialności cywilnej (w tym kontraktowej i deliktowej) na czas trwania umowy najmu.
5. Oryginał dowodu zawarcia ubezpieczenia wraz z potwierdzeniem jego opłacenia Najemca dostarczy Wynajmującemu w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia protokolarnego przejścia Przedmiotu najmu. Najemca zobowiązuje się do corocznego odnawiania ubezpieczenia oraz przedkładania Wynajmującemu dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzednim w terminie 7 dni licząc od dnia wygaśnięcia daty ważności polisy OC.
6. Wynajmujący będzie naliczał Najemcy karę umowną w wysokości 1/30 miesięcznego czynszu netto określonego w §7 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień opóźnienia w przedłożeniu aktualnie obowiązującej polisy OC wraz z dowodem jej opłacenia, licząc od upływu terminu na przedłożenie dokumentów, określonego odpowiednio w ust. 5 niniejszego paragrafu, na co Najemca wyraża zgodę. W przypadku opóźnienia wynoszącego okres ponad jednego miesiąca, Wynajmujący posiada uprawnienie do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do Przedmiotu najmu wynikłe z zalania, ognia i innych zdarzeń losowych – Najemca jest zobowiązany dokonać ubezpieczenia tego mienia na koszt własny.
8. Odpowiedzialność za szkody poniesione przez osoby trzecie w Przedmiocie najmu lub wskutek niewykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy ponosi Najemca.
9. Wynajmujący samodzielnie zapewni odbiór odpadów oraz nieczystości generowanych w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej.

§7

CZYNSZ I WALORYZACJA CZYNSZU

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznie czynszu najmu w wysokości zł (słownie złotych:) plus należny podatek VAT według stawki z dnia wystawienia faktury – na dzień zawarcia niniejszej umowy obowiązuje stawka 23%

i łączna kwota czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi: zł + zł (23%VAT) = zł.

2. Obowiązek zapłaty należności czynszowych powstaje od dnia protokolarnego przekazania Najemcy Przedmiotu najmu.
3. W przypadku jeżeli obowiązek płacenia czynszu powstaje lub ustaje w środku miesiąca, Wynajmującemu za taki miesiąc będzie przysługiwał czynsz proporcjonalny do okresu trwania stosunku najmu przyjmując, że każdy miesiąc ma 30 dni.
4. Czynsz określony w ust. 1 powyżej będzie przedmiotem waloryzacji, począwszy od dnia podpisania umowy, za każdy kolejny rok o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok, za który dany Czynsz jest należny.
5. O zmianie wysokości czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 4 powyżej, Wynajmujący zawiadamia Najemcę w drodze jednostronnego pisemnego powiadomienia, najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Niezależnie od podwyżki czynszu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu, Wynajmujący zastrzega, iż w uzasadnionych przypadkach wezwie Najemcę do negocjacji, przy czym w przypadku niezgodnienia nowego czynszu, Wynajmujący może zlecić ustalenie wysokości czynszu najmu przez rzeczoznawcę majątkowego, na koszt Najemcy. Niewyrażenie przez Najemcę zgody na zaproponowane rozwiązanie lub nieprzyjęcie przez Najemcę określonego przez rzeczoznawcę czynszu, skutkuje wypowiedzeniem umowy z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Jednakże podwyższenie wysokości czynszu, dokonane na zasadach określonych w niniejszym ustępie może nastąpić nie częściej niż co 24 miesiące i nie może wiązać się z podwyższeniem czynszu więcej niż 20 % (dwadzieścia procent).

§8

MEDIA

1. Niezależnie od czynszu określonego w §7 ust.1, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego, opłat za media według stawek odpowiadających obciążeniom Wynajmującego z tego tytułu, których wysokość na dzień zawarcia umowy wynosi:
 - a) woda i ścieki według zużycia na podstawie odczytu licznika w oparciu o wysokość stawek wskazanych przez dostawców – ZGK w Chęcinach,

- b) energia elektryczna według zużycia przez pobór z istniejącego przyłącza na podstawie odczytu licznika – faktyczne zużycie i opłata dystrybucyjna energii elektrycznej.
2. Najemca zobowiązany jest do uruchomienia instalacji doprowadzających media do Przedmiotu najmu w tym montaż brakujących elementów wyposażenia instalacji we własnym zakresie i na własny koszt bez udziału finansowego Wynajmującego, zarówno w trakcie trwania umowy najmu jak i po jej rozwiązaniu.
 3. Najemca ponosi we własnym zakresie koszty związane z podgrzaniem ciepłej wody, która podgrzewana jest kotłem olejowym.
 4. Najemca zobowiązany jest do wymiany i legalizowania wodomierzy a w przypadku braku wodomierzy do opomiarowania instalacji wodno-kanalizacyjnej w Przedmiocie najmu.
 5. Powyższe Najemca wykona po uprzednim uzgodnieniu z Zarządcą Budynku, w którym usytuowany jest Przedmiot najmu. Po zainstalowaniu liczników, Najemca zobowiązany będzie o fakcie tym niezwłocznie powiadomić Wynajmującego celem protokolarnego spisania numeru licznika wraz z jego stanem początkowym.
 6. Opłaty za media określone w ust. 1 niniejszego paragrafu, opłacane są w oparciu o refaktury wystawione przez Wynajmującego w oparciu o otrzymane faktury od dostawców.
 7. Wysokość opłat za media, może ulec zmianie w przypadku zmian cen oraz norm zużycia za te usługi. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty według nowych stawek.

§9

TERMIN PŁATNOŚCI I ODSETKI

1. Czynsz określony w § 7 ust. 1 będzie płatny w terminie 14 dni licząc od dnia wystawienia faktury, przy czym pierwsza należność czynszowa będzie płatna w terminie 14 dni licząc od dnia wystawienia faktury, przelewem na konto wskazane w fakturze, a pozostałe opłaty:
 - a. opłaty za media określone w § 8 ust. 1 niniejszej umowy będą płatne w terminie 14 dni licząc od dnia wystawienia refaktury,
 - b. należny podatek o którym mowa w § 10 Najemca będzie płacił jednorazowo w terminie 14 dni od wystawiania noty obciążeniowej,
2. Na opłaty czynszowe Wynajmujący wystawi fakturę, niezależnie od tego podstawą do wnoszenia opłat w terminie wskazanym w zdaniu poprzednim jest niniejsza umowa najmu.
3. Za termin wpłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu albo innych wymaganych świadczeń pieniężnych, Wynajmujący będzie stosował przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o

przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 711). Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych wynikające z nieterminowej płatności.

§10

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

1. Najemca od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonał protokolarnego przejęcia Przedmiotu najmu od Wynajmującego, zobowiązany jest do regulowania, przez cały okres trwania niniejszej umowy, podatku od nieruchomości według ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 70).
2. Strony zgodnie ustalają że powierzchnia do opodatkowania wynosi 764,40 m² pow. lokalu,.
3. Stawka podatku od nieruchomości będzie naliczana zgodnie z aktualnie obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej w Chęcinach w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
4. Zmiana rocznej stawki podatku nie stanowi zmiany umowy, a wymaga poinformowania drugiej strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§11

KAUCJA GWARANCYJNA

1. Najemca, przed podpisaniem niniejszej umowy wpłacił na konto Wynajmującego nr kaucję gwarancyjną w wysokości zł (słownie złotych:) stanowiącą trzykrotność miesięcznych należności brutto, o których mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy (w zaokrągleniu w górę do pełnych złotych), obowiązujących na dzień zawarcia niniejszej umowy.
2. Wynajmujący jest uprawniony do zmiany (podwyższenia) wysokości kaucji gwarancyjnej w przypadku, gdy jej wysokość nie będzie pokrywała dwumiesięcznych bieżących opłat czynszowych brutto, o których mowa w § 7 ust. 1 oraz w § 8 ust. 1 niniejszej umowy.
3. O zmianie wysokości kaucji z przyczyn wskazanych w ust. 2 powyżej, Wynajmujący zawiadamia Najemcę w drodze jednostronnego pisemnego powiadomienia. Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości i w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
4. Kaucja gwarancyjna podlega oprocentowaniu stosowanemu przez bank dla konta a'vista Wynajmującego, na którym została złożona.

5. Kaucja gwarancyjna służy do zabezpieczenia wszelkich należności i roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, w szczególności z tytułu szkód w Przedmiocie najmu, pogorszenia jego stanu, zaległości Najemcy w płatnościach czynszu, podatków i opłat za media.
6. Najemca nie może żądać w okresie obowiązywania umowy najmu pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji gwarancyjnej.
7. Kaucja gwarancyjna wraz z oprocentowaniem o którym mowa w ust. 4 tego paragrafu, zostają zwrócone Najemcy po ustaniu stosunku najmu i dokonaniu protokolarnego przejęcia Przedmiotu najmu przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od dnia uregulowania przez Najemcę wszystkich opłat i zobowiązań wynikających z umowy najmu. W razie braku dokonania zapłaty, Wynajmujący zwraca kaucję wraz z oprocentowaniem pomniejszone o nieuregulowane należności.
8. Zwrot kaucji wraz z oprocentowaniem zostanie dokonany na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę. W przypadku gdy Najemca w terminie wskazanym przez Wynajmującego nie przekaże stosownej informacji o numerze konta, Wynajmujący będzie uprawniony do dokonania zwrotu na rachunek bankowy, z którego Najemca dokonał ostatniej wpłaty z tytułu należności za zobowiązania wynikające z niniejszej umowy.
9. Wynajmujący po rozwiązaniu umowy ma prawo do pokrycia bezpośrednio z kaucji wraz z oprocentowaniem, wszelkich należności i roszczeń, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu.
10. W przypadku, gdy przewidywana suma opłat, którymi Najemca może zostać obciążony po zakończeniu umowy i wydaniu Przedmiotu najmu (np. za szkody w Przedmiocie najmu) stanowi część kaucji, możliwy jest częściowy zwrot kaucji w wysokości nie wyższej, niż jej kwota pomniejszona o przewidywane opłaty.

§12

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres 6 lat, z terminem obowiązywania licząc od dnia protokolarnego przekazania – przejęcia przedmiotu najmu. Protokół zdawczo – odbiorczy zostanie załączony do niniejszej umowy jako Załącznik nr 2 po jego sporządzeniu.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, w razie stwierdzenia:

- 1) powstania zaległości z tytułu czynszu najmu lub innych opłat za okres 2 (dwóch) miesięcy, gdy Najemca pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego do dokonania zapłaty, z wyznaczonym pisemnie dodatkowym 30-trzydziesto dniowym terminem na uregulowanie zaległości, w dalszym ciągu pełnej kwoty zaległości nie uiścił,
 - 2) podnajmu, użyczenia lub udostępnienia pod jakimkolwiek innym tytułem odpłatnym lub nieodpłatnym Przedmiotu najmu osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 3) użytkowania Przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem, gdy Najemca pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego do usunięcia naruszeń, z wyznaczonym na ich usunięcie dodatkowym 30-dniowym terminem liczonym od dnia doręczenia wezwania, w dalszym ciągu dokonuje naruszeń Umowy,
 - 4) dewastacji Przedmiotu najmu, gdy Najemca pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego do usunięcia naruszeń, z wyznaczonym na ich usunięcie dodatkowym 30-dniowym terminem liczonym od dnia doręczenia wezwania, w dalszym ciągu dokonuje naruszeń Umowy,
 - 5) nieprzejęcia przez Najemcę Przedmiotu najmu w uzgodnionym terminie, pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu, przypadającego co najmniej 7 dni roboczych od daty otrzymania pisma wyznaczającego dodatkowy termin,
 - 6) rażącego niedotrzymania przez Najemcę któregośkolwiek z warunków umowy.
3. Wynajmujący wyznaczy Najemcy termin wydania Przedmiotu najmu, przypadający nie później niż w ciągu 7 dni od zakończenia stosunku najmu. Wydanie Przedmiotu najmu Wynajmującemu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
 4. W okresie od dnia zakończenia umowy do dnia, określonego w ust. 4 niniejszego paragrafu, Najemca będzie płacić Wynajmującemu wynagrodzenie za zajmowanie Przedmiotu najmu, w wysokości dotychczasowego czynszu najmu oraz wszelkie inne opłaty związane z korzystaniem z Przedmiotu najmu, proporcjonalnie do ilości dni jego zajmowania.
 5. Najemca jest zobowiązany zwrócić Przedmiot najmu Wynajmującemu, w stanie niepogorszonym, bez jakichkolwiek rzeczy będących własnością Najemcy lub osób trzecich.
 6. Strony umowy ustalają, że w przypadku niezwrócenia Przedmiotu najmu Wynajmującemu przez Najemcę w terminie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu, Najemca będzie płacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu netto określonego w §7 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia, przy czym zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

W takiej okoliczności Najemca będzie płacić Wynajmującemu również opłaty za media określone w niniejszej umowie do wysokości faktycznego zużycia kosztów w Przedmiocie najmu na podstawie rozliczenia dokonanego przez zarządcę Budynku.

7. Strony umowy ustalają, że w każdym przypadku uporczywego i powtarzającego się nienależytego wywiązywania się z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy którego wykonania nie zabezpiecza inna kara umowna, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości jednomiesięcznego czynszu netto. Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia kary umownej po bezskutecznym dwukrotnym wezwaniu Najemcy i wyznaczeniu mu każdorazowo co najmniej 30 dniowego terminu na usunięcie naruszeń.
8. Roszczenie o zapłatę kar umownych staje się wymagalne począwszy od dnia następnego po dniu, w którym miały miejsce okoliczności faktyczne określone w niniejszej umowie stanowiące podstawę do ich naliczenia.
9. Przed wygaśnięciem stosunku prawnego wynikającego z niniejszej Umowy, Najemca zobowiązany jest rozwiązać wszelkie umowy zobowiązaniowe (w tym umowy na dostawę mediów), obciążające Przedmiot najmu i okazać Wynajmującemu potwierdzenie złożenia niniejszych dokumentów w odpowiednich jednostkach, najpóźniej w dniu protokolarnego przekazania Przedmiotu najmu. Wynajmujący zastrzega, że niedostosowanie się do powyższego może skutkować odstąpieniem od czynności przejęcia Przedmiotu najmu i obciążeniem najemcy karą, o której mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu.

§13

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, chyba że w umowie inaczej zastrzeżono.
3. Najemca zobowiązany jest do informowania Wynajmującego o zmianie swojego adresu. Brak powiadomienia skutkuje tym, iż pisma przesłane na znany Wynajmującemu adres Najemcy, który został wskazany w preambule umowy lub w przekazanych później powiadomieniach, uznaje się za doręczone skutecznie. Zmiana adresu jak również zmiana adresów e-mail wskazanych w komparycji niniejszej umowy nie stanowi zmiany umowy, a wymaga poinformowania drugiej strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności, pod

rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji przekazanej na dotychczasowy adres.

4. Wszelkie pisma i zawiadomienia pozostające w związku z wykonaniem niniejszej umowy będą uznane za doręczone o ile zostaną przekazane drugiej stronie: osobiście, mailowo lub pocztową przesyłką rejestrowaną, za wyjątkiem pism zmierzających do rozwiązania umowy, które zostaną przekazane drugiej stronie osobiście lub przesyłką pocztową rejestrowaną.
5. Strony wskazują adresy do korespondencji jak na wstępie Umowy oraz poniższe dane kontaktowe:

Wynajmujący:

Regionalne Centrum Naukowo – Technologiczne w Podzamczu

ul. Podzamcze 45, 26-060 Chęciny Polska

e-mail: sekretariat@rcnt.pl telefon (41) 343-40-50

Najemca:

6. Pisma przesłane drugiej stronie i przez nią nieodebrane, uznaje się za skutecznie doręczone również w przypadku naniesienia adnotacji na kopercie „adresat wyprowadził się”, „adresat nieznan” lub równoważnej, a w razie braku daty adnotacji – w dacie zwrotu korespondencji stronie z taką adnotacją.
7. Najemcy nie przysługuje prawo przenoszenia, cesji, przekazu, zastawienia na podmioty trzecie swych praw, wierzytelności i zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
8. W przypadku sporów wynikających z niniejszej umowy jej strony będą dążyć do polubownego ich rozstrzygnięcia na drodze negocjacji, a w przypadku niepowodzenia, ewentualne spory rozstrzygać będzie sąd właściwy dla miejsca siedziby Wynajmującego.

9. Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których otrzymują: Wynajmujący – 2 egz., Najemca – 1 egz

10. . Integralną częścią umowy są:

- a) załącznik nr 1 – Szczegółowy Opis Lokalu
- b) załącznik nr 2 – Protokół zdawczo – odbiorczy

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załącznik nr 1 do Wzoru umowy najmu. Szczegółowy opis lokalu

Lp.	Numer pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia	Jednostka miary
1	1, 2	Hol wejściowy	115,00	m ²
2	3	Portiernia	8,10	m ²
3	4	Toaleta damska i dla osób niepełnosprawnych	5,20	m ²
4	5	Toaleta męska	4,00	m ²
5	6	Archiwum	13,70	m ²
6	7	Serwerownia	3,70	m ²
7	8	Punkt pobrań	9,60	m ²
8	9	Gabinet pielęgniarki koordynującej	16,50	m ²
9	10	Gabinet lekarski	23,20	m ²
10	10A	Kabina higieniczna	3,80	m ²
11	11	Gabinet lekarski	23,20	m ²
12	11A	Kabina higieniczna	3,80	m ²
13	12	Gabinet lekarski	23,20	m ²
14	12A	Kabina higieniczna	3,80	m ²
15	13	Gabinet lekarski	33,00	m ²
16	13A	Kabina higieniczna	4,80	m ²
17	15	Wypoczywalnia	31,20	m ²
18	15A	Kabina higieniczna	6,10	m ²
19	16	Sala zabiegowa	31,70	m ²
20	17	Laboratorium klasy D	30,00	m ²
21	18	Śluza	6,60	m ²
22	19	Toaleta	4,40	m ²
23	20	Śluza (personelu)	6,40	m ²
24	21	Przygotowalnia	11,00	m ²
25	21A	Kabina higieniczna	2,60	m ²
26	22	Szatnia	3,80	m ²
27	23	Poczekalnia	32,90	m ²
28	23A	Śluza	3,90	m ²
29	23B	Korytarz	23,70	m ²
30	24	Magazyn odpadów	2,50	m ²
31	24A	Magazyn gazów technicznych	4,00	m ²
32	25	Bank komórek	10,90	m ²
33	26	Magazyn	3,90	m ²
34	27	Biuro laboratorium	11,30	m ²
35	28	Pracownia komórek (czysta)	11,40	m ²
36	29	Laboratorium diagnostyczne (brudne)	7,20	m ²
37	30	Korytarz	19,70	m ²
38	31	Pomieszczenia oddawania materiału do badań	7,20	m ²
39	32	Pomieszczenia oddawania materiału do badań	7,20	m ²
40	33	Pomieszczenia oddawania materiału do badań	7,20	m ²

41	34	Mycie, dezynfekcja, sterylizacja	11,50	m ²
42	35	Pomieszczenie porządkowe, brudownik	7,20	m ²
43	36	Magazyn medyczny	6,40	m ²
44	37	Magazyn ogólny	14,60	m ²
45	37A	Toaleta personelu	3,20	m ²
46	38	Gabinet psychologa	14,60	m ²
47	39	Biuro zarządu	16,50	m ²
48	40	Korytarz główny	77,60	m ²
49	41	Szatnia personelu	16,70	m ²
50	42	Aneks socjalny	9,20	m ²
51	43	Toaleta	5,50	m ²
Łączna powierzchnia			764,40	m²