



Stalowowolska Strefa Gospodarcza
w Stalowej Woli

REGULAMIN NAJMU **pomieszczeń biurowych i powierzchni produkcyjnych**

Wydanie I
obowiązuje od dnia 01.04.2018

DEFINICJE I OKREŚLENIA

Celem opracowania niniejszego Regulaminu jest stworzenie, ujednoczenie i sformalizowanie działań związanych z wynajmowaniem pomieszczeń i powierzchni będących w zarządzie Stalowowskiej Strefy Gospodarczej.

- StSG – Stalowowska Strefa Gospodarcza Miejskiego Zakładu Komunalnego Sp. z o.o. w Stalowej Woli.
- Nieruchomość – obiekt budowlany zarządzane przez StSG.
- Budynek StSG – Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Kwiatkowskiego 9.
- Budynek KP – budynek Kuźni Przedsiębiorczości, Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Kwiatkowskiego 1, obejmująca drugie piętro budynku dawnej Dyrekcji Naczelnej Huty Stalowa Wola
- Najemca – osoba fizyczna lub prawna, z którą StSG zawarła umowę najmu.
- Użytkownik – najemca, osoba przebywająca w imieniu i na zlecenie Najemcy na terenie Nieruchomości oraz gość Najemcy.
- Wynajmujący – Miejski Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Stalowej Woli.
- Administrator – pracownik (pracownicy) odpowiedzialni za administrowanie Nieruchomością.
- Ochrona – pracownik (pracownicy) firmy zewnętrznej pełniący funkcję pracowników zabezpieczenia i ochrony Nieruchomości.
- Lokal – wydzielone pomieszczenie z zamkniętymi na zamek drzwiami, stanowiące przedmiot najmu.
- Powierzchnia – ściśle określona (np. namalowanymi lub naklejonymi liniami) powierzchnia na hali stanowiąca przedmiot najmu.

§ 1.

PRZEPISY OGÓLNE

1. StSG oferuje do wynajmu:
 - w Budynku StSG – pomieszczenia biurowe, lokale użytkowe i powierzchnie produkcyjno-magazynowe;
 - w Budynku KP – pomieszczenia biurowe, powierzchnie coworkingowe.
2. Wynajem powierzchni coworkingowej został szczegółowo określony w Regulaminie Coworkingu.
3. Biura, lokale użytkowe i powierzchnie na hali produkcyjnej mogą być wynajmowane zarówno podmiotom gospodarczym jak i osobom fizycznym, bez względu na okres działalności i wielkość firmy.
4. Na wniosek Najemcy wynajmowane pomieszczenie może zostać wyposażone w podstawowe meble biurowe: biurko, krzesło, szafa aktowa i/lub ubraniowa.
5. Najemcy nie przysługuje prawo użyczenia ani podnajmu całości lub części wynajmowanych pomieszczeń lub powierzchni innym osobom bądź firmom.
6. StSG zastrzega, że niniejszy Regulamin nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego

§ 2.

ZAWARCIE UMOWY NAJMU

1. Osoby lub podmioty gospodarcze zainteresowane najmem zobowiązane są do złożenia w biurze Administratora formularza zgłoszeniowego zawierającego oprócz podstawowych informacji teleadresowych, m.in.:
 - zwięzły opis planowanej działalności w lokalu lub na powierzchni produkcyjnej,
 - wielkość pomieszczenia lub powierzchni, która będzie przeznaczona pod działalność,
 - liczbę osób, które Najemca planuje zatrudnić.
2. Pomieszczenia/powierzchnie wynajmuje się na czas określony lub nieokreślony. Długość okresu najmu określana jest w umowie.
 - 2.1. Po zakończeniu okresu najmu, dotychczasowy Najemca ma pierwszeństwo w zawarciu nowej umowy najmu dotyczącej tego samego pomieszczenia/powierzchni na kolejny okres.
 - 2.2. W przypadku zawarcia nowej umowy najmu na ten samo pomieszczenie/powierzchni, Wynajmujący nie ma obowiązku utrzymania stawek czynszu na dotychczasowym poziomie.
3. Przekazanie pomieszczenia/powierzchni Najemcy potwierdza się protokołem przekazania, przy czym przekazanie lokalu może nastąpić nie wcześniej niż w dniu zawarcia umowy najmu.
4. Warunkiem zawarcia umowy jest wniesienie przez Najemcę kaucji gwarancyjnej w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto, tytułem zabezpieczenia roszczenia StSG. Wpłacona kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
 - 4.1. Kaucja zostanie zwrócona po rozwiązaniu umowy w terminie 14 dni od otrzymania wniosku o jej zwrot, chyba że zostanie wykorzystana zgodnie z celem jej ustanowienia.
5. Na czynsz składają się dwie opłaty: stawka bazowa oraz opłata eksploatacyjna. Wysokość czynszu i poszczególnych składników zostaje szczegółowo określona w umowie najmu w oparciu o cennik najmu.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany stawek czynszowych w przypadku istotnych z punktu widzenia Wynajmującego, zmian kosztów eksploatacji Nieruchomości.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do stosowania preferencji w ustalaniu stawek czynszowych. Szczegóły dotyczące zasad ich stosowania są zawarte w Regulaminie Preferencji.
8. W ramach opłaty czynszowej Najemca uzyskuje prawo do:
 - korzystania z wynajmowanego pomieszczenia/powierzchni zgodnie z Regulaminem Porządkowym;
 - korzystania z powierzchni wspólnych, w tym z zaplecza socjalnego (strefy relaksu);
 - oznakowania wynajmowanego pomieszczenia tabliczką umieszczoną na lub przy drzwiach pomieszczenia; tabliczka może zawierać nazwę firmy, logo itp., treść do umieszczenia na tabliczce udostępnia Najemca, Wynajmujący wykonuje i montuje tabliczkę;
 - umieszczenie podstawowych informacji o firmie na stronie internetowej StSG.
 - korzystania z parkingu zlokalizowanego przy Nieruchomości, zgodnie z Regulaminem Parkingu;
 - ochronę obiektu;
 - dostawę prądu i ciepła, ewentualnie klimatyzację pomieszczeń;
 - sprzątanie pomieszczenia raz w tygodniu (nie dotyczy powierzchni laboratoryjno-produkcyjnych);

- korzystania ze wszystkich innych mediów dostępnych na terenie Nieruchomości zgodnie z zapisami umowy i Regulaminem Porządkowym;
 - możliwość bezpłatnego skorzystania z pokoju spotkań oraz z sali konferencyjnej w wymiarze 2 godzin miesięcznie, a po wyczerpaniu limitu odpłatnie, ale na preferencyjnych zasadach określonych w regulaminie najmu;
9. Dopuszcza się zwolnienie w całości lub z części opłaty czynszowej w okresie nie dłuższym niż pierwsze 6 miesięcy trwania umowy w przypadku, gdy lokal wymaga nakładów remontowych leżących po stronie Wynajmującego, a Najemca przejął na siebie obowiązek wykonania niezbędnych prac przed rozpoczęciem działalności w lokalu. W przypadku takim Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu nakładów remontowych poniesionych przez Najemcę.
 10. Szczegóły dotyczące podstawy płatności, terminu płatności, numeru rachunku bankowego na który należy wносить opłaty zostaną określone w umowie najmu.
 11. Oprócz czynszu (stawka bazowa i zryczałtowany koszt eksploatacji), Najemcę będą obciążać także inne opłaty wynikające z zapisów umowy (np. Internet, korzystanie z udostępnionego wyposażenia biurowego, korzystanie z wózka widłowego itp.)
 12. W przypadku gdy Najemca planuje eksploatować urządzenie/maszynę zasilane prądem trójfazowym, przy składaniu wniosku o wyrażenie zgody na montaż takiego urządzenia/maszyny zgodnie z zapisami Regulaminu Porządkowego, powinien w projekcie uwzględnić zainstalowanie licznika prądu trójfazowego, przez który planowane do eksploatacji urządzenie będzie zasilane. Wskazania tego licznika będą podstawą do obciążania Najemcy kosztem zużytej energii elektrycznej.

§ 3.

WARUNKI KORZYSTANIA Z POMIESZCZEŃ/POWIERZCHNI

1. Warunki korzystania z wynajmowanych pomieszczeń/powierzchni w zakresie spraw porządkowych i bezpieczeństwa zostały określone w Regulaminie Porządkowym.
2. Najemca pomieszczenia/powierzchni zobowiązany jest do płacenia czynszu za każdy miesiąc, w terminie 14 dni po zakończeniu miesiąca, niezależnie od tego, czy korzysta z pomieszczenia/powierzchni czy też nie.

§ 4.

ZAKOŃCZENIE NAJMU

1. Najem pomieszczeń/ powierzchni kończy się z dniem wygaśnięcia umowy najmu, chyba, że dotychczasowy Najemca wyrazi wolę kontynuowania najmu i podpisze nową umowę.
2. Zakończenie najmu przed końcem okresu najmu określonego w umowie jest możliwe na wniosek najemcy z miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa najmu ulega rozwiązaniu bez okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 3.1. Wynajmowane pomieszczenie/powierzchnia będzie wykorzystywane przez najemcę na inny cel niż określony w umowie,
 - 3.2. Zwłoka z zapłatą czynszu wyniesie co najmniej trzy okresy płatności,
 - 3.3. Stwierdzenia dewastacji pomieszczenia,
 - 3.4. Stwierdzenie, że pomieszczenie zostało podnajęte lub użyzione bez zgody Wynajmującego.
4. W przypadku rozwiązania lub zakończenia umowy Najemca winien zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia.

§ 5.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin Najmu może podlegać zmianom zatwierdzonym przez osoby upoważnione.
2. Każdorazowa zmiana niniejszego Regulaminu wymaga zamieszczenia zmian na stronie internetowej Wynajmującego i poinformowania Najemców, którzy zawarli umowę o jego zmianie w postaci korespondencji elektronicznej.
3. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie po zatwierdzeniu, z dniem 01.04.2018 r.

Zatwierdzam

PREZES ZARZĄDU
Anna Pasztaleniec
mgr Anna Pasztaleniec