

Postępowanie konkursowe
na najem powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na kiosk wielobranżowy
w budynku Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku
(Regulamin konkursu)

I. Informacje o Wynajmującym:

Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie

z siedzibą w Świdniku

ul. Kard. S. Wyszyńskiego 18

21-040 Świdnik

REGON: 060716192

NIP: 712-32-35-253

Tel.: (81) 464 88 79

Faks: (81) 464 88 79

Adres strony internetowej Wynajmującego: www.lublin-wschod.sr.gov.pl

Godziny pracy Sądu:

- od 7:30 do 18:00 (w poniedziałki),
- od 7:30 do 15:30 (od wtorku do piątku).

II. Opis przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem postępowania konkursowego jest najem powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na prowadzenie kiosku wielobranżowego w budynku Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 18. Przedmiot najmu posiada łączną powierzchnię 11.76 m² (słownie: jedenaście i siedemdziesiąt sześć metra kwadratowego).

III. Termin wykonania zamówienia:

Umowa obowiązywać będzie do 31 grudnia 2018 r. Najemca zobowiązany będzie do rozpoczęcia świadczenia usługi z dniem 4 stycznia 2016 r., z zastrzeżeniem szczególnych postanowień Załącznika Nr 3 Projekt umowy.

IV. Wymagany zakres usług w przedmiocie najmu:

1. Najemca powierzchni użytkowej przeznaczonej na prowadzenie kiosku wielobranżowego jest zobowiązany do świadczenia w przedmiocie najmu usług w szczególności w zakresie:
 - a) usług kserograficznych dla interesantów Sądu – przy użyciu własnego sprzętu;
 - b) sprzedaży prasy i czasopism;
 - c) sprzedaży artykułów spożywczych i innych, z wyłączeniem asortymentu, który z uwagi na lokalizację, w ocenie Wynajmującego narusza powagę instytucji.
2. Najemca będzie prowadził działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi wykonywanej działalności.
3. Kiosk wielobranżowy musi być otwarty w dni powszednie w godzinach urzędowania Sądu tj.:
 - a) w poniedziałki w godzinach od 07:30 do 18:00;
 - b) od wtorku do piątku w godzinach od 07:30 do 15:30.

4. Pomieszczenie przeznaczone do wynajęcia można oglądać, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Panem Jackiem Kowalskim (tel. 081 46 48 701). W przedmiocie najmu Wynajmujący zapewnia dostęp do energii elektrycznej.
5. Sprzedaż odbywać się będzie przy użyciu kasy fiskalnej. Najemca jest zobowiązany do wydania paragonu każdemu nabywcy bez żądania z jego strony lub faktury VAT na żądanie.

V. Warunki graniczne:

1. Oferty mogą składać podmioty prowadzące działalność gospodarczą.
2. Każdy z oferentów może złożyć tylko jedną ofertę, w jednym egzemplarzu pod rygorem wykluczenia z konkursu.

VI. Obciążenia Najemcy:

1. Czynnosc z tytułu najmu ustalony będzie w formie opłat miesięcznych płatnych z góry.
2. Najemca zapewni we własnym zakresie wywóz odpadów komunalnych i utrzymanie wynajmowanych pomieszczeń w czystości.

VII. Opis sposobu przygotowania ofert i wymagane dokumenty:

1. Oferta winna być sporządzona w formie pisemnej, w języku polskim i podpisana (imieniem i nazwiskiem) przez osoby upoważnione do reprezentowania Najemcy, zgodnie z aktualnym odpisem z właściwego rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS) albo zaświadczeniem z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEiDG) – lub udzielonym pełnomocnictwem. **Podpisem jest: złożony własnoręcznie znak, z którego można odczytać imię i nazwisko podpisującego, a jeżeli ten znak jest nieczytelny lub nie zawiera pełnego imienia i nazwiska to znak musi być uzupełniony napisem (np. w formie pieczęci), z którego można odczytać imię i nazwisko podpisującego.**
2. Oferta powinna być rzetelna, kompletna i odpowiadać wszystkim warunkom zawartym w opisie przedmiotu zamówienia. Wszelkie zmiany i poprawki w treści oferty muszą być parafowane i datowane przez osobę/osoby podpisującą/e ofertę.
3. **Oferta powinna zawierać następujące dokumenty pod rygorem odrzucenia:**
 - a) Formularz Ofertowy – załącznik nr 1;
 - b) Oświadczenie Najemcy – w załączeniu wzór formularza do ewentualnego wykorzystania – załącznik nr 2,
 - c) aktualny odpis z właściwego rejestru sądowego albo zaświadczenia o wpisie do CEiDG wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,
 - d) w przypadku pełnomocnictwa - pełnomocnictwo sporządzone w języku polskim i podpisane (imieniem i nazwiskiem) przez osoby upoważnione do reprezentowania Najemcy, zgodnie z aktualnym odpisem z właściwego rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo zaświadczenia o wpisie do CEiDG (jeżeli dotyczy);
 - e) zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego oraz oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu w opłacaniu świadczeń na rzecz w/w instytucji (wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert);

z zastrzeżeniem, że:

- **wymieniony w ust. 3 w pkt c) dokument:**

- w odniesieniu do odpisu z rejestru przedsiębiorców z KRS - powinien mieć formę oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez Zleceniobiorcę, albo stanowić informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z KRS zgodnie z art. 4 ust. 4 a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1142);
 - w odniesieniu do zaświadczenia z CEiDG - powinien mieć formę wydruku ze strony internetowej CEiDG, zgodnie z art. 38 ust. 4 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.584);
- **wymienione w ust. 3 w pkt. a) i b) dokumenty należy złożyć w formie oryginału;**
 - **wymienione w ust. 3 w pkt. d) pełnomocnictwo** powinno być przedstawione w formie oryginału lub poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii przez notariusza;
 - **wymienione w ust. 3 w pkt e) dokumenty** powinny mieć formę oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez Najemcę.
4. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie. Koperta powinna być zaadresowana na Wynajmującego z dopiskiem:

**"OFERTA W POSTĘPOWANIU KONKURSOWYM NA NAJEM POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ
Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE KIOSKU WIELOBRANŻOWEGO
W BUDYNKU SĄDU REJONOWEGO LUBLIN – WSCHÓD W LUBLINIE
Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU**

NIE OTWIERAĆ PRZED DNIEM 12 LISTOPADA 2015 R. GODZINA 10:30"

5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za nie doręczenie w terminie na miejsce składania lub wcześniejsze otwarcie ofert oznaczonych w inny sposób.
 6. Oferty, które wpłyną do Wynajmującego po terminie wyznaczonym na składanie ofert, **zostaną odesłane bez otwierania niezwłocznie.**
 7. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z udziałem w postępowaniu.
 8. Każdy Najemca może złożyć tylko jedną ofertę.
- VI. Kryteria oceny ofert:**
1. Jako kryterium wyboru oferty w niniejszym postępowaniu przyjmuje się cenę ofertową brutto, przedstawioną w formularzu ofertowym, z wagą 100%.
 2. Wynajmujący wynajmie pomieszczenie Najemcy, który zaoferuje najwyższą cenę, przy jednoczesnym spełnieniu wszystkich innych wymagań określonych w niniejszym zaproszeniu, a w przypadku uchylenia się tego Najemcy od zawarcia umowy – następnemu w kolejności oferującemu najwyższą cenę.
 3. Jeżeli nie można dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że złożono oferty o takiej samej cenie, Wynajmujący wezwie Oferentów postępowania konkursowego, którzy złożyli oferty o takiej samej cenie do złożenia w terminie określonym przez Wynajmującego ofert dodatkowych. Uczestnicy, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować cen niższych niż zaoferowane w pierwotnie złożonych ofertach. Wynajmujący ma prawo wzywać Oferentów wielokrotnie do czasu złożenia przez nich różnych cenowo ofert. Brak złożenia oferty

dotatkowej w terminie jest równoznaczny z oświadczeniem o utrzymaniu dotychczasowej ceny oferty.

VII. Termin związania ofertą.

1. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
2. Termin, do którego Najemcy będą związani złożoną ofertą ustala się na 60 dni licząc od dnia upływu ostatecznego terminu do składania ofert.

VIII. Wymagania dotyczące wadium oraz kaucji na zabezpieczenie:

1. Wynajmujący wymaga wniesienia wadium w wysokości **1 000.00 zł** (słownie: jeden tysiąc zł 00/100).
2. Wadium należy wnieść przed upływem terminu składania ofert tj. do dnia 12 listopada 2015 r. do godziny 10:00 z zastrzeżeniem, że kwota wadium powinna się przed zakreślonym terminem i godziną znaleźć na koncie Wynajmującego, pod rygorem odrzucenia oferty.
3. Wadium należy wpłacić na konto Wynajmującego nr **84 1130 1017 0021 1002 7190 0004 z dopiskiem „Oferta na najem powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na prowadzenie kiosku wielobranżowego”**.
4. Zwrot wadium nastąpi niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej z wyjątkiem Uczestnika, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza albo po odwołaniu postępowania.
5. Wynajmujący zatrzyma wadium tytułem zryczałtowanego odszkodowania należnego Wynajmującemu w przypadku:
 - a) nie podpisania umowy przez uczestnika, którego oferta zostanie wybrana w miejscu i terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, z zastrzeżeniem postanowień pkt XI. ust. 4 do 5,
 - b) wskazanym w ust. 7 zdanie 4.
6. Wynajmujący, **za zgodą Najemcy**, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, zatrzyma wadium na poczet kaucji na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego. Kaucja podlega zwrotowi na zasadach określonych w Projekcie Umowy (załącznik nr 3).
7. Najemca, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, wpłaci na co najmniej 1 dzień przed dniem zawarcia umowy kwotę stanowiącą sumę równowartości dwu-krotnej miesięcznej opłaty czynszowej najmu brutto zaoferowanej przez Najemcę tytułem kaucji na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego lub złoży oświadczenie woli, o którym mowa w ust. 6, z zastrzeżeniem konieczności uregulowania ewentualnej różnicy pomiędzy wymaganą kwotą kaucji a kwotą wpłaconego wadium. Kwotę należy przelać na konto Wynajmującego **84 1130 1017 0021 1002 7190 0004 z dopiskiem „Kaucja na zabezpieczenie umowy najmu powierzchni przeznaczonej na kiosk wielobranżowy”**. Kaucja podlega zwrotowi na zasadach określonych w Projekcie Umowy (załącznik nr 3). Brak wpłaty w całości kaucji w terminie zakreślonym na zawarcie umowy zostanie poczytane za uchylenie się Uczestnika od zawarcia umowy. W takiej sytuacji Wynajmujący zatrzyma wadium z tytułu należnego Wynajmującemu zryczałtowanego odszkodowania.

8. Jeżeli zabezpieczenie należytego wykonania Umowy wniesiono w pieniądzu, Wynajmujący zwraca je wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszonymi o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy Najemcy.
9. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy będzie służyło do pokrycia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w tym w szczególności roszczeń z tytułu płatności kar umownych i odszkodowań.
10. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszając o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy w terminie do 30 dnia od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego przez upoważnione osoby każdej ze Stron.

IX. Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert

1. Oferty należy składać **na Biurze Podawczym Sądu (Świdnik, ul. Kard. S. Wyszyńskiego 18, pokój nr 001)** albo przesłać pocztą (firmą kurierską) na adres wskazany przez Wynajmującego w punkcie I.
2. Termin składania ofert upływa **dnia 12 listopada 2015 r. o godzinie 10:00.**
3. Oferty nadesłane pocztą będą zakwalifikowane do postępowania pod warunkiem dostarczenia ich przez pocztę (firmę kurierską) do Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku nie później niż do **dnia 12 listopada 2015 r. do godziny 10:00 włącznie.**
4. **Otwarcie ofert odbędzie się w siedzibie Wynajmującego w Świdniku przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 18, w sali konferencyjnej - pokój nr K005 w dniu 12 listopada 2015 r. o godzinie 10:30.**
5. Otwarcie ofert jest jawne.
6. **Oferty nie spełniające wymogów określonych w postępowaniu będą odrzucane.**
7. Podczas otwarcia ofert Wynajmujący ogłosi: nazwy (firmy) oraz adresy Uczestników, a także informacje dotyczące ceny oferty tj. ceny najmu.
8. Wynajmujący oceni ważność ofert pod względem formalnym oraz przyjętego w pkt VI kryterium oceny ofert na posiedzeniu niejawnym.
9. Z zawartością ofert nie można zapoznać się przed upływem terminu składania ofert.

X. Opis sposobu obliczenia ceny

Uczestnik postępowania konkursowego przedstawia cenę brutto za miesięczny wynajem powierzchni. Podana cena jest ceną ryczałtową, obejmująca w szczególności: koszty ogrzewania, energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków a także koszty ochrony budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.

Cena nie zawiera

- a) **podatku od nieruchomości** – którą Najemca będzie zobligowany do zapłaty na rzecz Wynajmującego wg. obowiązującej stawki rocznej za powierzchnię użytkową związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej, określoną corocznie uchwałą organów samorządowych;

- b) opłaty z tytułu trwałego zarządu** - którą Najemca będzie zobligowany do zapłaty na rzecz Wynajmującego wg. obowiązującej stawki rocznej obowiązującej Wynajmującego, proporcjonalnie do Powierzchni w stosunku do całego budynku.

XI. Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy najmu

1. Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty Wynajmujący jednocześnie zawiadomi Uczestników, którzy złożyli oferty, o wyborze najkorzystniejszej oferty, podając nazwę (firmę), albo imię i nazwisko, siedzibę albo adres zamieszkania i adres Uczestnika, którego ofertę wybrano, uzasadnienie jej wyboru oraz nazwy (firmy), albo imiona i nazwiska, siedziby albo miejsca zamieszkania i adresy Uczestników, którzy złożyli oferty, a także punktację przyznaną ofertom.
2. Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty Wynajmujący zamieści informacje, o których mowa w ust. 1, na stronie internetowej oraz w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie.
3. Uczestnik, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany jest podpisać umowę w miejscu i terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
4. Umowa najmu zostanie podpisana z wybranym oferentem w terminie do 3 dni od daty wyrażenia zgody przez organ właściwy (art. 11) oraz organ nadzorujący na zawarcie umowy najmu w trybie art. 43 ust. 2 pkt 3) ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518), z zastrzeżeniem ust.5. W przypadku braku zgody na zawarcie umowy najmu, Najemca zostanie poinformowany o braku zgody a postępowanie konkursowe zostaje unieważnione. Najemcy nie przysługują żadne roszczenia z tytułu złożenia oferty lub nie zawarcia umów, w szczególności roszczenie o zawarcie umowy dzierżawy.
5. Jeżeli przepisy prawa wymagają jedynie zawiadomienia organu właściwego oraz organ nadzorujący, umowa najmu i umowa dzierżawy zostanie podpisana z równoczesnym z zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego o zawarciu umowy najmu.
6. W przypadku nie podpisania Umowy najmu przez wybranego Najemcę w terminie określonym w pkt 4, zostanie wybrana kolejna oferta o największej liczbie punktów.
7. Przekazanie przedmiotu najmu wybranemu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

XII. Dodatkowe obowiązki Najemcy:

1. Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w ramach odpłatnych stosunków lub |w nieodpłatne używanie na rzecz podmiotów trzecich.
2. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o awariach instalacji i urządzeń należących do Wynajmującego oraz innych szkodach w przedmiocie najmu, a także podejmować niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie najmu.
3. Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w należytym stanie technicznym i sanitarnym a także przestrzegać zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
4. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem, przedłożeniem oferty i uczestnictwem w postępowaniu.

5. Najemca zobowiązany jest do oględzin przedmiotu dzierżawy i zapoznania się z jego stanem technicznym.
6. **Najemca zobowiązany jest ponadto do wykonywania obowiązków wskazanych w Projekcie Umowy, stanowiącym załącznik Nr 3.**

XIII. Postanowienia końcowe.

1. Niniejsze postępowanie prowadzone jest w trybie konkursowym, o którym mowa w Kodeksie cywilnym z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t. j. Dz. U. z 2014, poz.121 ze zm.).
2. **Do przedmiotowego postępowania konkursowego nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r – Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 907 ze zm.).**
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość odwołania niniejszego postępowania konkursowego w każdym czasie bez podania przyczyny oraz unieważnienia w przypadkach wskazanych w niniejszym Regulaminie.
4. Sądem właściwym dla rozpoznawania wszelkich sporów wynikających z niniejszego postępowania jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

FORMULARZ OFERTOWY

na najem powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na prowadzenie kiosku wielobranżowego w budynku Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku

1. Pełna nazwa Uczestnika:

.....

2. NIP:

REGON:

3. Adres siedziby Uczestnika:

.....

4. Adres korespondencyjny:

.....

5. Telefon:

6. Fax.:

7. E-mail:

8. **Oferowana cena brutto za 1 miesiąc najmu powierzchni użytkowej przeznaczonej na kiosk:**

(słownie:).

9. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się z Projektem umowy stanowiącym załącznik nr 3 do Regulaminu konkursu na „Najem powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na prowadzenie kiosku wielobranżowego w budynku Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku” i nie wnosimy do niego żadnych uwag oraz, w przypadku wyboru naszej oferty, zobowiązujemy się do zawarcia umowy w miejscu i terminie określonym przez Wynajmującego.

10. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się ze wszystkimi warunkami postępowania konkursowego i akceptujemy je bez jakichkolwiek zastrzeżeń.

11. Jesteśmy związani ofertą 60 dni licząc od dnia upływu ostatecznego terminu do składania ofert.

12. **Wadium zostało wniesione w dniu w formie**

W przypadku zwrotu wadium wpłaconego w pieniądzu, należy je zwrócić na konto nr:.....

.....

Podpis i pieczęć Uczestnika

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany (imię i nazwisko)

jako upoważniony do reprezentowania firmy (nazwa):

.....
.....
.....

oświadczam, że:

1. posiadam uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania;
2. posiadam niezbędną wiedzę i doświadczenie;
3. dysponuję odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia;
4. znajduję się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia;
5. nie złożyłem nieprawdziwych informacji mających wpływ na wynik prowadzonego postępowania konkursowego.

.....

Podpis i pieczęć Uczestnika

Projekt umowy

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu 2015 r. w Świdniku

pomiędzy:

Skarbem Państwa - Sądem Rejonowym Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku,

ul. Kard. S. Wyszyńskiego 18; 21-040 Świdnik

NIP: 712-323-52-53

REGON: 060716192

reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej części Umowy „**Wynajmującym**”

a

.....

ul.;

NIP: REGON:

reprezentowaną/ym przez:

.....

zwaną/ym w dalszej części Umowy „**Najemcą**”

Przedmiot Najmu

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem powierzchnię użytkową znajdującą się w siedzibie Wynajmującego w budynku stanowiącym własność Skarbu Państwa przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 18 w Świdniku o powierzchni 11.76 m² z przeznaczeniem na prowadzenie kiosku wielobranżowego.
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowaną powierzchnię na cele związane z wykonywaniem działalności usługowo – handlowej.
3. Powierzchnia wyposażona jest w sieć elektryczną.

Okres obowiązywania Umowy

§ 2.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia **04 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2018 r.**
2. Najemca zobowiązany jest do rozpoczęcia świadczenia usług objętych przedmiotem Umowy od dnia 4 stycznia 2016 r.
3. Dopuszcza się zmianę Umowy w zakresie rozpoczęcia świadczenia usług w terminie określonym w ust. 2 w przypadku, jeśli niniejsza Umowa zostanie zawarta później niż dnia 04 stycznia 2016 r. W takim wypadku Najemca zobowiązany będzie do rozpoczęcia świadczenia usługi stanowiącej przedmiot Umowy w terminie 5 dni od dnia podpisania Umowy.

4. Strony stwierdzają, iż po zakończeniu umowy wszelkie nakłady i ulepszenia, stanowiące części składowe przedmiotu najmu a dokonane przez Najemcę zostały uwzględnione przy oferowanej przez Najemcę wysokości czynszu **i w konsekwencji nie podlegają zwrotowi, ani rozliczeniu po rozwiązaniu umowy bez względu na tryb tego rozwiązania oraz rodzaj poczynionych nakładów.**

Czynsz Najmu

§ 3.

1. Najemca zobowiązany jest do **płacenia miesięcznego czynszu za 11.76 m² powierzchni w wysokości brutto:** **zł** (słownie:), z zastrzeżeniem, że czynsz najmu podlegać będzie waloryzacji raz w roku zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014 r., poz.518 ze zm.) na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego. Do czasu ogłoszenia wskaźnika, o którym mowa w powyższym przepisie podstawą waloryzacji będzie Średnioroczny Wskaźnik Cen Towarów i Usług Konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS za rok poprzedzający dany rok kalendarzowy, a zmiana stawki czynszu nastąpi ze skutkiem od 1 stycznia 2016 r. w miesiącu w którym ww. wskaźnik został ogłoszony. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w 2017 roku.
2. **Czynsz najmu będzie płatny z góry na podstawie dokumentu finansowego wystawionego przez Wynajmującego do dnia 10-go każdego miesiąca na konto Wynajmującego:**
3. W przypadku opóźnień Najemcy w spełnianiu świadczeń finansowych Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy odsetek ustawowych.
4. W przypadku gdy umowa najmu nie będzie obejmowała pełnego miesiąca – Najemca zapłaci czynsz najmu proporcjonalnie do okresu najmu począwszy od dnia podpisania umowy najmu do dnia jej zakończenia w danym miesiącu (wliczając w to dni wolne od pracy). Przyjmuje się, że liczba dni miesiąca rozliczeniowego w takim przypadku jest równa liczbie dni danego miesiąca kalendarzowego.
5. Oprócz czynszu Najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego w każdym roku trwania umowy najmu:
 - a) podatku od nieruchomości – którą Najemca będzie zobligowany do zapłaty na rzecz Wynajmującego wg. obowiązującej stawki rocznej za powierzchnię użytkową związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej, określoną corocznie uchwałą organów samorządowych,
 - b) opłaty z tytułu trwałego zarządu - którą Najemca będzie zobligowany do zapłaty na rzecz Wynajmującego wg. obowiązującej stawki rocznej obowiązującej Wynajmującego, proporcjonalnie do Powierzchni w stosunku do całego budynku;
6. Podatki i opłaty, o których mowa w ust. 5 Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego w terminie do 14 dni od dnia wystawienia przez Wynajmującego dokumentu finansowego.

§ 4.

1. Celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu należytego wykonania przez Najemcę umowy, Najemca w dniuwpłacił na rachunek Wynajmującego o numerze **84 1130 1017 0021 1002 7190 0004** prowadzonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego kaucję gwarancyjną, stanowiącą sumę równowartości dwu-krotnej miesięcznej opłaty czynszowej brutto określonej w § 3 ust. 1.
2. Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wynajmującego z tytułu należytego wykonania przez Najemcę umowy, a w szczególności z tytułu zapłaty należnego czynszu, podatków i opłat należności ubocznych, kar umownych, odszkodowania z tytułu szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu lub z powodu nie wykonania, nienależytego wykonania lub odstąpienia od umowy, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni.
3. Wynajmujący ma prawo potrącenia przysługujących mu wierzytelności względem Najemcy z kaucji.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszając o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy w terminie do 30 dnia od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego przez upoważnione osoby każdej ze Stron, po ewentualnym potrąceniu roszczeń Wynajmującego.

Obowiązki Stron

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się do używania powierzchni określonej w § 1 ust. 1 umowy zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do prowadzenia na niej działalności w ramach i w zgodzie z posiadanymi zezwoleniami oraz obowiązującymi przepisami prawa.
2. Najemca ma obowiązek dbać o estetykę powierzchni oraz utrzymywać wokół ład i porządek.
3. Najemca odpowiada za przestrzeganie przepisów p. poz. i BHP.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
5. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
6. Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu.
7. Najemca nie jest uprawniony do oddawania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
8. Najemca nie może prowadzić działalności reklamowej w obrębie wynajmowanej powierzchni.
9. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
10. Najemca zobowiązany jest udostępnić przedmiot najmu celem kontroli jego stanu służbom Wynajmującego.
11. W przypadku awarii części budynku (instalacji), Najemca zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić przedmiot najmu w celu umożliwienia podjęcia działań związanych z usunięciem awarii.

§ 6.

1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej a także dokonywania napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcę, chyba że:
 - a) naprawy lub wymiana instalacji i elementów wyposażenia technicznego spowodowana została przez sprzęt kserograficzny lub inny sprzęt elektroniczny używany przez Najemcę,
 - b) instalacje i elementy wyposażenia technicznego zostały zainstalowane przez Najemcę na jego własny koszt w celu działania/usprawnienia działania sprzętu kserograficznego lub innego sprzętu elektronicznego używanego przez Najemcę.
1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej lub innych zdarzeń niezawinionych przez Wynajmującego. W tych przypadkach skutki i szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu przedmiotu najmu przy udziale Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za dozór wynajętej powierzchni i za mienie Najemcy lub innych podmiotów znajdujących się w Przedmiocie najmu.

Rozwiązania Umowy

§ 7.

1. Wynajmującemu jak i Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych przyczyn, w tym Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia w szczególności gdy:
 - a) gdy przedmiot najmu stał się niezbędny Wynajmującemu w innym celu niż określony w § 1 ust. 1, w szczególności powierzchnia stanowiąca przedmiot najmu ma zostać wykorzystana na potrzeby związane z realizacją przez Wynajmującego przypisanych mu przepisami prawa zadań wymiaru sprawiedliwości;
 - b) gdy Najemca pozostaje w zwłoce z płatnością czynszu lub innych należności w części lub w całości przez okres dłuższy niż dwa miesiące od terminu wymagalności, z zastrzeżeniem zakreślenia Najemcy dodatkowego 14 – dniowego terminu zapłaty.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
 - a) korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub przeznaczeniem;
 - b) nie zapewnia sprzedaży prasy lub świadczenia usług kserograficznych dla interesantów – przy użyciu własnego sprzętu;
 - c) sprzedaje asortyment, który w ocenie Wynajmującego narusza powagę instytucji;
 - d) umyślnie lub przez zaniedbanie pogorszył stan przedmiotu najmu;
 - e) oddał przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez zgody Wynajmującego;
 - f) nie przestrzega obowiązujących przepisów prawa;

- g) jeśli wobec Najemcy zostanie ogłoszona upadłość lub rozpocznie się likwidacja jego działalności.
3. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
 4. W razie nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 3, Najemca zapłaci Wynajmującemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z powierzchni w wysokości 5% stawki czynszu, o której mowa w § 3 ust. 1, za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu.
 5. Podstawą ustalenia stanu technicznego powierzchni będzie protokół zbiorczo - odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.

Postanowienia końcowe

§ 8.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy regulaminu porządkowego p. poż., bhp obowiązujące u Wynajmującego.

§ 9.

1. Osobą odpowiedzialną za bieżące kontakty w sprawie realizacji Umowy po stronie Wynajmującego jest:
a)tel.....
2. Osobą odpowiedzialną za bieżące kontakty w sprawie realizacji Umowy po stronie Najemcy jest:
a)tel.....
3. O wszelkich zmianach osób, o których mowa w ust. 1 i 2 druga strona zostanie poinformowana w formie pisemnej.

§ 10.

Wszelkie ewentualne spory rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 11.

Umowa została zawarta w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.

Wynajmujący:

Najemca: