

**Zaproszenie do składania ofert  
na najem powierzchni i wyposażenia  
w celu prowadzenia działalności gastronomicznej  
w budynku Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku**

**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](http://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 zamówienia jest najem powierzchni (dalej „Powierzchnia”) wraz z wyposażeniem (dalej „Wyposażenie”) w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w budynku Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku.

**A. Powierzchnia** będąca przedmiotem najmu wynosi łącznie 97.95 m<sup>2</sup>, a w jej skład wchodzi:

- sala konsumpcyjna – 70.87 m<sup>2</sup>,
- bufet korytarz – 7.63 m<sup>2</sup>,
- szatnia + węzeł sanitarny – 6.94 m<sup>2</sup>,
- pomieszczenia porządkowe – 0.66 m<sup>2</sup>,
- zmywalnia naczyń stołowych – 5.85 m<sup>2</sup>,
- magazyn podręczny – 6,00 m<sup>2</sup>,

Przedmiot najmu posiada doprowadzoną sieć wodociągową, elektryczną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania.

**B. Wyposażenie:**

- sprzęt gastronomiczny i AGD, meble kuchenne;
- stoliki i krzesła w sali konsumpcyjnej.

Szczegółowy wykaz wyposażenia określa załącznik nr 1 do Zaproszenia.

**III. Termin obowiązywania Umowy:**

- 1. Umowa zostanie zawarta na okres trzech lat liczonych od dnia zawarcia (podpisania) Umowy.**
- 2. Najemca zobowiązany jest do rozpoczęcia działalności nie później niż w terminie 14 dni od dnia podpisania Umowy.**

#### **IV. Wymagany zakres usług:**

1. Obsługa punktu gastronomicznego w budynku przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 18 w Świdniku w godzinach 8:00 – 16:00 w dni robocze Wynajmującego w następującym zakresie:
  - a) **prowadzenie od godziny 8:00 – 16:00 sprzedaży dań bufetowych takich jak:**
    - gotowych kanapek świeżych i zapiekanych,
    - sprzedaż przystawek ciepłych i zimnych oraz wyrobów garmazeryjnych,
    - zimnych i gorących napojów np. herbaty, kawy z ekspresu, napojów, itp.,
  - b) **prowadzenie od godziny 11:30 – 16:00 sprzedaży obiadów:**
    - sprzedaż obiadów składających się z co najmniej 2 zestawów do wyboru każdego dnia tzn. co najmniej z dwóch rodzajów zup i dwóch rodzajów drugiego dania, przy czym jeden posiłek musi być posiłkiem wegetariańskim.
2. Najemca będzie prowadził działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi wykonywanej działalności.
3. Wynajmujący dopuszcza możliwość wydłużenia działalności jadalni ponad okres wskazany powyżej, jednak nie dłużej niż do godziny 18:00.
4. Najemca na własny koszt wyposaża lokal w całkowitą zastawę stołową oraz doposaża w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia punktu gastronomicznego.

#### **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 postępowania.
3. **Minimalna stawka:**
  - a. czynsz za najem Powierzchni, stanowiący warunek ważności oferty, nie może być niższy niż **2 000.00 zł brutto miesięcznie.**
  - b. czynsz za najem Wyposażenia stanowiący warunek ważności oferty, nie może być niższy niż **500.00 zł brutto miesięcznie.**

**W konsekwencji minimalna miesięczna wysokość czynszu z tytułu najmu nie może być niższa niż 2 500.00 zł brutto miesięcznie.**

#### **VI. Obciążenia Najemcy:**

1. Czynsz z tytułu najmu w wysokości nie niższej niż wskazany w pkt V ustalony będzie w formie opłat miesięcznych płatnych z góry.
2. Do czynszu najmu doliczone zostaną niżej wymienione opłaty, płatne z dołu za:
  - a) energię elektryczną;
  - b) wodę ciepłą i zimną oraz zrzut ścieków;
  - c) ogrzewanie;
  - d) telefon;
  - e) podatek od nieruchomości;
  - f) trwałe zarząd;
  - g) ubezpieczenie budynku;
3. Najemca zapewni we własnym zakresie wywóz odpadów komunalnych i utrzymanie

wynajmowanych pomieszczeń w czystości.

**4. Opłaty za media rozliczane będą w następujący sposób:**

- a) **energia elektryczna** - na podstawie odczytu z zainstalowanego podlicznika oraz iloczynu aktualnej stawki za 1 kWh opłacanej przez Wynajmującego wraz z proporcjonalnym udziałem w opłatach stałych, przesyłowych;
- b) **woda ciepła i zimna oraz zrzut ścieków** - zostanie wyliczona proporcjonalnie do Powierzchni w stosunku do całego budynku;
- c) **ogrzewanie** – na podstawie faktur otrzymywanych przez Wynajmującego od zewnętrznego dostawcy, opłata za zużycie i opłaty przesyłowe zostanie wyliczona proporcjonalnie do Powierzchni w stosunku do całego budynku;
- d) **telefon** - na podstawie bilingu wygenerowanego przez oprogramowanie zainstalowane w centrali telefonicznej Wynajmującego;
- e) **podatek od nieruchomości** – wg obowiązującej stawki rocznej za powierzchnię użytkową związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej, określoną corocznie uchwałą organów samorządowych.
- f) **trwały zarząd** - wg obowiązującej stawki rocznej obowiązującej Wynajmującego, proporcjonalnie do Powierzchni w stosunku do całego budynku.
- g) **ubezpieczenie budynku** - wg obowiązującej Wynajmującego składki rocznej, proporcjonalnie do Powierzchni w stosunku do całego budynku.

**Wynajmujący informuje, że powierzchnia netto budynku Sądu to: 8 818.37 m<sup>2</sup>.**

**VII. Opis sposobu przygotowania ofert i wymagane dokumenty:**

- 1. Oferta musi być sporządzona w formie pisemnej, w języku polskim i podpisana (imieniem i nazwiskiem) przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta, 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 musi 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 musi zawierać następujące dokumenty pod rygorem odrzucenia:**
  - a) Formularz Ofertowy – załącznik nr 2 do niniejszego Zaproszenia;
  - b) Oświadczenie Oferenta – w załączeniu wzór formularza do ewentualnego wykorzystania – załącznik nr 3,
  - 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) oświadczenie Oferenta, że przygotowując ofertę otrzymał wszelkie niezbędne informacje oraz dokonał wizji lokalnej w budynku sądu w pomieszczeniach punktu gastronomicznego;

- e) w przypadku pełnomocnictwa – pełnomocnictwo sporządzone w języku polskim i podpisane (imieniem i nazwiskiem) przez osoby upoważnione do reprezentowania Oferenta, zgodnie z aktualnym odpisem z właściwego rejestru przedsiębiorców KRS albo zaświadczenia o wpisie do CEIDG (jeżeli dotyczy);
- f) zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego oraz oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o nie zaleganiu 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 Oferenta, 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 2016 r. poz. 687 ze zm.);
    - w odniesieniu do zaświadczenia z CEDIG - powinien mieć formę wydruku ze strony internetowej CEIDG, zgodnie z art. 38 ust. 4 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 584 ze zm.);
  - **wymienione w ust. 3 w pkt f) dokumenty** powinny mieć formę oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez Oferenta,
  - **wymienione w ust. 3 w pkt. a), b) i d) dokumenty i oświadczenia należy złożyć w formie oryginału;**
  - **wymienione w ust. 3 w pkt. e) pełnomocnictwo** powinno być przedstawione w formie oryginału lub poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii przez notariusza.
4. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie. Koperta powinna być zaadresowana na z dopiskiem:

**"OFERTA W POSTĘPOWANIU NA NAJEM POWIERZCHNI WYPOSAŻENIA W CELU  
PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ  
W BUDYNKU SĄDU REJONOWEGO LUBLIN – WSCHÓD W LUBLINIE  
Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU  
NIE OTWIERAĆ PRZED DNIEM 23 STYCZNIA 2017 r. GODZINA 11:30"**

- 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. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z udziałem w postępowaniu.

**VIII. Kryteria oceny ofert:**

- 1. Przy ocenie ofert, Wynajmujący będzie kierował się niżej wymienionymi kryteriami:  
wysokość stawki czynszu najmu – 100%

Najwyższa oferta uzyska maksymalnie 100.00 pkt, liczone według następującego wzoru:

$$C = \frac{\text{wartość danej oferty}}{\text{wartość najwyższa}} \times 100 \text{ pkt} \times 100\%$$

2. Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta o największej liczbie punktów.
3. Wynajmujący udzieli zamówienia Oferentowi, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom i zostanie oceniona jako najkorzystniejsza w oparciu o podane kryteria wyboru.
4. Jeżeli nie można dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że dwie lub więcej ofert uzyska taką samą liczbę punktów, Wynajmujący wezwie Oferentów, którzy uzyskali taką samą liczbę punktów do złożenia w terminie określonym przez Wynajmującego ofert dodatkowych. Oferenci, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować cen niższych niż zaoferowane w pierwotnie złożonych ofertach.

**IX. Termin związania ofertą:**

1. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
2. Termin, do którego Oferenci będą związani złożoną ofertą ustala się na 90 dni licząc od dnia upływu ostatecznego terminu do składania ofert.

**X. 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 23 stycznia 2017 r. do godziny 11:00 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: **84 1130 1017 0021 1002 7190 0004 z dopiskiem „Oferta na prowadzenie działalności gastronomicznej”**.
4. Zwrot wadium nastąpi niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej z wyjątkiem Oferenta, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza albo na rzecz wszystkich z powodu unieważnienia albo odwołania postępowania.
5. Wynajmujący, **za zgodą Oferenta**, zatrzyma wadium Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, na poczet kaucji na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego. Kaucja podlega zwrotowi na zasadach określonych w Projekcie Umowy (załącznik nr 4).
6. Oferent, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, wpłaci na 1 dzień przed dniem zawarcia umowy kwotę stanowiącą sumę równowartości dwukrotnej miesięcznej opłaty czynszowej brutto zaoferowanej przez Oferenta tytułem kaucji na zabezpieczenie należytego wykonania Umowy albo złoży oświadczenie woli, o którym mowa w ust. 5 i dokona wpłaty kaucji uzupełniającej do wysokości wskazanej w zdaniu 1. Kwotę należy przelać na konto Wynajmującego **84 1130 1017 0021 1002 7190 0004 z dopiskiem „Kaucja na zabezpieczenie umowy najmu na prowadzenie działalności gastronomicznej”**. Kaucja podlega zwrotowi na zasadach określonych w Projekcie Umowy (załącznik nr 4). Brak wpłaty w całości kaucji w terminie zakreślonym na zawarcie umowy zostanie pocytane

za uchylenie się Oferenta od zawarcia umowy. W takiej sytuacji Wynajmujący zachowa wadium tytułem zryczałtowanego odszkodowania.

7. 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 Oferenta.
8. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy będzie służyło do pokrycia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w szczególności z tytułu należnego czynszu, opłat, należności ubocznych, kar umownych, odszkodowania z tytułu szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu lub z powodu nie wykonania, nienależytego wykonania lub odstąpienia od umowy.
9. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone w terminie do 30 dnia od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego przez upoważnione osoby każdej ze Stron, z zastrzeżeniem postanowień wzoru Umowy (załącznik nr 4).

#### **XI. 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 23 stycznia 2017 r. o godzinie 11:00.**
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 23 stycznia 2017 r. do godziny 11:00 włącznie.**
4. Z zawartością ofert nie można zapoznać się przed upływem terminu otwarcia ofert.
5. **Otwarcie ofert odbędzie się w siedzibie Wynajmującego w Świdniku przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 18, w sali konferencyjnej - pokój nr K005 w dniu 23 stycznia 2017 r. o godzinie 11:30.**
6. Otwarcie ofert jest jawne.
7. **Oferty nie spełniające wymogów określonych w postępowaniu będą odrzucane.**
8. Podczas otwarcia ofert Wynajmujący ogłosi: nazwy (firmy) oraz adresy Oferentów, a także informacje dotyczące ceny oferty tj. wysokość miesięcznego czynszu najmu brutto.
9. Zamawiający oceni ważność ofert pod względem formalnym oraz przyjętego kryterium oceny ofert na posiedzeniu niejawnym.

#### **XII. Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy**

1. Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty Wynajmujący jednocześnie zawiadomi Oferentów, którzy złożyli oferty, o wyborze najkorzystniejszej oferty, podając nazwę (firmę), albo imię i nazwisko, siedzibę albo adres zamieszkania i adres Oferenta, którego ofertę wybrano, uzasadnienie jej wyboru oraz nazwy (firmy), albo imiona i nazwiska, siedziby albo miejsca zamieszkania i adresy Oferentów, 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. Oferent, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany jest podpisać umowę w miejscu i terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
4. Umowa 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 w trybie art. 43 ust. 2 pkt 3) ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.), z zastrzeżeniem ust.5-
5. W przypadku braku zgody na zawarcie umowy, Oferenta informuje się o braku zgody a postępowanie zostaje unieważnione. Oferentowi nie przysługują żadne roszczenia z tytułu złożenia oferty lub nie zawarcia umowy.
6. W przypadku nie podpisania Umowy przez wybranego oferenta w terminie określonym w pkt 4, zostanie wybrana kolejna oferta o największej liczbie punktów. Postanowienie ust. 4 stosuje się odpowiednio.
7. Przekazanie przedmiotu najmu wybranemu oferentowi nastąpi w dniu zawarcia Umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

### **XIII. Dodatkowe obowiązki Oferenta/Najemcy**

1. **Oferent zobowiązany jest do zatrudniania w punkcie gastronomicznym osób pozostających w stosunku pracy i posiadających aktualne badania lekarskie przewidziane przepisami prawa.**
2. Oferentowi nie wolno oddawać przedmiotu najmu w ramach odpłatnych stosunków lub w nieodpłatne używanie na rzecz podmiotów trzecich.
3. Oferent 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.
4. Oferent zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w należytym stanie technicznym i sanitarnym a także przestrzegać zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
5. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem, przedłożeniem oferty i uczestnictwem w postępowaniu.
6. Oferent zobowiązany jest do oględzin przedmiotu najmu i zapoznania się z jego stanem technicznym.
7. **Oferent zobowiązany jest do uzyskania zgody SANEPIDU na użytkowanie punktu gastronomicznego.**
8. **Oferent zobowiązany jest ponadto do wykonywania obowiązków wskazanych w Projekcie Umowy, stanowiącym załącznik Nr 4.**

### **XIV. Postanowienia końcowe.**

1. Niniejsze postępowanie prowadzone jest w trybie konkursu, o którym mowa w Kodeksie cywilnym z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 389 ze zm.).
2. **Do przedmiotowego przetargu nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r – Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 ze zm.).**

3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość odwołania niniejszego postępowania w każdym czasie bez podania przyczyny oraz unieważnienia w przypadkach wskazanych w niniejszym Zaproszeniu.
4. Sądem właściwym dla rozpoznawania wszelkich sporów wynikających z niniejszego postępowania jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Zaproszeniu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.



**POMIESZCZENIA PRZEZNACZONE NA PUNKT GASTRONOMICZNY****WYSPOSAŻONE SĄ W NASTĘPUJĄCE URZĄDZENIA:**

Lp.	Nazwa urządzenia	Ilość
<b>BUFET</b>		
1.	Warnik	1
2.	Stół chłodniczy	1
3.	Kuchenka mikrofalowa	1
4.	Frytownica z podstawą	1
5.	Kuchnia elektryczna	1
6.	Okap wyciągowy przyścienny	1
7.	Stanowisko robocze ze zlewozmywakiem z podstawą	1
8.	Warnik elektryczny	1
9.	Stół z dwoma zlewami	1
10.	Perforowana półka wisząca przestawna	1
11.	Umywalka	1
12.	Szafa chłodnicza – drzwi przeszklone	1
13.	Ekspres do kawy 2-stanowiskowy	1
14.	Stanowisko neutralne otwarte	1
15.	Bemar stacjonarny z szafką	1
16.	Stanowisko wydawania posiłków	1
17.	Lada sałatkowa	1
18.	Stanowisko neutralne otwarte	1
19.	Pomocnik	1
20.	Nadstawka przeszklona	2
21.	Zabudowa ciągu	1
22.	Półka do tac	1
<b>POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE</b>		
1.	Zlew	1
2.	Półka	1
<b>ZMYWALNIA NACZYŃ STOŁOWYCH</b>		
1.	Młynek na odpadki	1
2.	Spryskiwacz	1
3.	Stół z dwoma zlewami i miejscem na zmywarę	1

<b>4.</b>	Szafa przelotowa	1
<b>MAGAZYN PODRĘCZNY</b>		
<b>1.</b>	Regał	2
<b>2.</b>	Szafa chłodnicza	1

### FORMULARZ OFERTOWY

na najem powierzchni i wyposażenia w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w budynku  
Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku

1. Pełna nazwa Oferenta:

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

2. NIP:

.....

3. REGON:

.....

4. Adres siedziby Oferenta:

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

5. Adres korespondencyjny:

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

6. Telefon:

.....

7. Fax.:

.....

8. E-mail:

.....

9. **Oferowana wysokość:**

a) czynszu za najem Powierzchni wynosi .....zł brutto miesięcznie\*.

*\* nie może być niższy niż 2 000.00 zł brutto miesięcznie.*

b) czynszu za najem Wyposażenia wynosi .....zł brutto miesięcznie\*.

*\*nie może być niższy niż 500.00 zł. brutto miesięcznie.*

**W konsekwencji miesięczna wysokość czynszu z tytułu najmu wynosi:..... zł  
brutto miesięcznie**

***\*nie może być niższa niż 2 500.00 zł brutto miesięcznie.***

10. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się z projektem umowy stanowiącym załącznik nr 4 do zaproszenia do składania ofert na „Najem powierzchni i wyposażenia w celu prowadzenia działalności gastronomicznej 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.

11. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się ze wszystkimi warunkami postępowania i akceptujemy je bez jakichkolwiek zastrzeżeń.
12. Jesteśmy związani ofertą 90 dni licząc od dnia upływu ostatecznego terminu do składania ofert.

.....  
podpis i pieczęć Oferenta

**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 do wykonywania działalności gastronomicznej;
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.

.....

Podpis i pieczęć Oferenta

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... 2017 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. Przedmiotem Umowy jest najem powierzchni (dalej „Powierzchnia”) wraz z wyposażeniem (dalej „Wyposażenie”) w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w budynku Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku będącym w trwałym zarządzie Wynajmującego:

**A. Powierzchnia** składająca się na przedmiot najmu wynosi łącznie 97.95 m<sup>2</sup>, a w jej skład wchodzi:

- sala konsumpcyjna – 70.87 m<sup>2</sup>,
- bufet korytarz – 7.63 m<sup>2</sup>,
- szatnia + węzeł sanitarny – 6.94 m<sup>2</sup>,
- pomieszczenia porządkowe – 0.66 m<sup>2</sup>,
- zmywalnia naczyń stołowych – 5.85 m<sup>2</sup>,
- magazyn podręczny – 6,00 m<sup>2</sup>.

**B. Wyposażenie składające się na przedmiot najmu:**

- sprzęt gastronomiczny i AGD, meble kuchenne;
- stoliki i krzesła w sali konsumpcyjnej.

2. Przedmiot najmu posiada doprowadzoną sieć wodociągową, elektryczną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania.

3. Szczegółowy wykaz wyposażenia zawiera załącznik nr 1 do Umowy.

4. Przedmiot najmu zostanie przeznaczony przez Najemcę na prowadzenie działalności gastronomicznej na zasadach określonych w Umowie i Zaproszeniu do składania ofert.

5. Protokolarne przekazanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu zawarcia umowy. Wzór protokołu przekazania przedmiotu najmu stanowi załącznik nr 2 do Umowy.

### **Okres obowiązywania Umowy**

#### **§ 2.**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. **na okres trzech lat liczonych od dnia zawarcia umowy** tj. od dnia ..... do dnia .....
2. Najemca zobowiązany jest do rozpoczęcia świadczenia usług objętych przedmiotem Umowy, (o których mowa w § 1 ust. 4) w terminie maksymalnie do 14 dni od dnia podpisania Umowy.
3. Strony stwierdzają, iż po zakończeniu Umowy że wszelkie nakłady i ulepszenia przedmiotu najmu dokonane przez Najemcę zostały uwzględnione przy ustalaniu wysokości czynszu i w **konsekwencji nie podlegają zwrotowi, ani rozliczeniu po rozwiązaniu Umowy bez względu na tryb tego rozwiązania.**

### **ZASADY REALIZACJI**

#### **§ 3.**

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej w postaci prowadzenia lokalu gastronomicznego, z zastrzeżeniem, że obsługa punktu gastronomicznego będzie prowadzona w godzinach 8:00 – 16:00 w dni robocze Wynajmującego w następującym zakresie:
  - a) **prowadzenie od godziny 8:00 – 16:00 sprzedaży dań bufetowych takich jak:**
    - gotowych kanapek świeżych i zapiekanych,
    - sprzedaż przystawek ciepłych i zimnych oraz wyrobów garmażeryjnych,
    - zimnych i gorących napojów np. herbaty, kawy z ekspresu, napojów, itp.,
  - b) **prowadzenie od godziny 11:30 – 16:00 sprzedaży obiadów:**
    - sprzedaż obiadów składających się z co najmniej 2 zestawów do wyboru każdego dnia tzn. co najmniej z dwóch rodzajów zup i dwóch rodzajów drugiego dania, przy czym jeden posiłek musi być posiłkiem wegetariańskim.
2. Najemca będzie prowadził działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi wykonywanej działalności.
3. Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w ramach odpłatnych stosunków lub w nieodpłatne używanie na rzecz podmiotów trzecich.
4. Wszystkie surowce i artykuły spożywcze, zarówno produkcji własnej jak i obcej muszą być dostarczane do przedmiotu najmu i magazynowane zgodnie z wymogami przepisów sanitarno – epidemiologicznych, z tym że Wynajmujący, zobowiązany jest uzyskać potwierdzenie właściwego organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej o dopuszczeniu, wynajmowanych pomieszczeń do użytkowania na cele gastronomiczne.
5. Najemca zobowiązuje się w miejscu sprzedaży posiłków **uwidocznić cennik zapewniający prostą i nie budzącą wątpliwości informację o wysokości cen.**
6. Sprzedaż odbywać się będzie przy użyciu kas fiskalnych lub innych urządzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Najemca jest zobowiązany do wydania paragonu każdemu

nabywcy bez żądania z jego strony lub faktury VAT na żądanie lub zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### **CZYNSZ NAJMU, INNE OPŁATY**

#### **§ 4.**

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia miesięcznego **czynszu najmu** w wysokości:  
**brutto:** ..... **zł (słownie:** ..... **) miesięcznie,**  
**w tym:**
  - a) czynszu za najem Powierzchni w wysokości.....zł brutto miesięcznie,
  - b) czynszu za najem Wyposażenia w wysokości.....zł brutto miesięcznie,z zastrzeżeniem, że czynsz najmu, o którym mowa w lit a) podlegać będzie waloryzacji raz w roku zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 roku poz. 2147 ze zm.) na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego począwszy od miesiąca stycznia danego roku, bez względu na chwilę zawiadomienia przez Wynajmującego.
2. Czynsz najmu będzie płatny z góry na podstawie dokumentu finansowego wystawionego przez Wynajmującego do dnia 10-go każdego miesiąca na konto Wynajmującego:  
.....  
.....
3. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się do płacenia za:
  - a) energię elektryczną - na podstawie odczytu z zainstalowanego podlicznika oraz iloczynu aktualnej stawki za 1 kWh opłacanej przez Wynajmującego wraz z proporcjonalnym udziałem w opłatach stałych, przesyłowych;
  - b) wodę ciepłą i zimną oraz zrzut ścieków - proporcjonalnie do Powierzchni w stosunku do całego budynku;
  - c) ogrzewanie – na podstawie faktur otrzymywanych przez Wynajmującego, od zewnętrznego dostawcy, opłata za zużycie i opłaty przesyłowe zostanie wyliczona proporcjonalnie do Powierzchni w stosunku do całego budynku;
  - d) telefon - na podstawie bilingu wygenerowanego przez oprogramowanie zainstalowane w centrali telefonicznej Wynajmującego;
  - e) podatek od nieruchomości – wg obowiązującej stawki rocznej za powierzchnię użytkową związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej, określoną corocznie uchwałą organów samorządowych;
  - f) trwałe zarząd - wg. obowiązującej stawki rocznej obowiązującej Wynajmującego, proporcjonalnie do Powierzchni w stosunku do całego budynku.
  - g) ubezpieczenie budynku - wg obowiązującej Wynajmującego składki rocznej, proporcjonalnie do Powierzchni w stosunku do całego budynku.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do zapłaty kosztów określonych w ust. 3 na podstawie dokumentów finansowych wystawionych przez Wynajmującego w terminie do 10 dni od daty ich doręczenia.
5. **W przypadku opóźnień Najemcy w spełnianiu świadczeń finansowych Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy odsetek ustawowych za opóźnienie.**



### § 5.

1. Celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu należytego wykonania przez Najemcę Umowy, Najemca w dniu .....wpłacił na rachunek Wynajmującego o numerze 94 1130 1206 0028 9150 4590 0001 prowadzonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego kaucję, stanowiącą sumę równowartości dwukrotności czynszu najmu określonego w § 4 ust. 1.
2. Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wynajmującego z tytułu należytego wykonania przez Najemcę Umowy, a w szczególności z tytułu należnego czynszu, opłat, należności ubocznych, kar umownych, odszkodowania z tytułu szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu lub z powodu nie wykonania, nienależytego wykonania lub odstąpienia od Umowy.

### OBOWIĄZKI STRON

### § 6.

1. Wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia Najemcy przedmiotu najmu od daty zawarcia Umowy, z chwilą podpisania protokołu przekazania przedmiotu najmu oraz zapewnienia bezkolizyjnego dostępu do przedmiotu najmu.
2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP i p/poż.
3. Wszelkie przeróbki i prace adaptacyjne w przedmiocie najmu mogą odbywać się po uzyskaniu zgody Wynajmującego. Najemca oświadcza, że zrzeka się zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot najmu bez względu na tryb rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy i przyczyn ww. zdarzeń.
4. Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu wraz ze znajdującymi się tam urządzeniami we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz wykonywać na własny koszt wszelkie naprawy i remonty niezbędne do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
5. **Najemca będzie przestrzegał zakazu sprzedaży i podawania napojów alkoholowych.**
6. Do obowiązku Najemcy należy wykonanie wystroju Sali konsumenckiej oraz wyposażenie jej w zastawę stołowe i sztucce (poza jednorazowymi).

### § 7.

1. Najemca zobowiązany jest na własny koszt w szczególności do:
  - a) ponoszenia wszelkich kar pieniężnych, grzywien i pozostałych opłat wynikających z przepisów prawa, do ponoszenia których może zostać zobowiązany w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą w przedmiocie najmu i postanowieniami niniejszej Umowy;
  - b) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, w tym nie tylko związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu lecz dotyczących napraw przedmiotu najmu - tym samym Strony wyłączają zastosowanie art. 663 k.c. w konsekwencji Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu ( w tym. m.in. naprawa urządzeń, wymiana części eksploatacyjnych w urządzeniach, malowanie przedmiotu dzierżawy, wymiana elementów zużywalnych np. oprawy do kontaktów, żarówki itp.);
  - c) ponoszenia wszelkich kosztów nakładów dokonanych w przedmiocie najmu, a wynikających z charakteru prowadzonej przez niego działalności, w szczególności kosztów ulepszeń wszelkich

- instalacji doprowadzających media lub przeciwpożarowej, oraz kosztów dodatkowych urządzeń i ich instalacji;
- d) uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego na piśmie na wszelkie prace adaptacyjne w przedmiocie najmu, w szczególności wymagające zgodnie z przepisami prawa jakichkolwiek zgłoszeń, lub zezwoleń;
  - e) pokrycia wszelkich szkód powstałych w przedmiocie najmu z winy personelu Najemcy, gości Najemcy lub osób, którymi Najemca się posługuje;
  - f) ubezpieczenia wyposażenia przedmiotu najmu, własnych towarów, magazynowanych w przedmiocie najmu, od utraty i uszkodzenia i utrzymania tego ubezpieczenia przez okres obowiązywania Umowy;
  - g) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w odniesieniu do prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w przedmiocie najmu, nie później niż w dacie zawarcia Umowy i utrzymania tego ubezpieczenia przez okres obowiązywania Umowy;
  - h) do utrzymywania w stanie pełnej sprawności instalacji i urządzeń ochrony przeciwpożarowej znajdującej się w przedmiocie najmu oraz do zlecenia ich regularnej kontroli w okresach, co najmniej zgodnych z polskim przepisami prawa, przez okres obowiązywania Umowy,
  - i) do utrzymywania w stanie pełnej sprawności instalacji i urządzeń doprowadzających media w przedmiocie najmu.
2. Najemca będzie informował Wynajmującego niezwłocznie o awariach instalacji należących do Wynajmującego, pożarze oraz innych szkodach w przedmiocie najmu, a także będzie natychmiastowo podejmował niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie najmu.
3. W przypadku, gdy koszty obciążające na podstawie postanowień niniejszej Umowy Najemcę, zostaną poniesione przez Wynajmującego, Najemca w terminie 7 dni od wezwania dokona zwrotu wszelkich wydatków i kosztów.
4. Najemca jest zobowiązany udostępnić przedmiot najmu Wynajmującemu celem wykonania przez Wynajmującego wszelkich przeglądów i robót niezbędnych dla utrzymania w należytym stanie technicznym instalacji i urządzeń wspólnych dla budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
5. Najemca będzie przedstawiał na każdorazowe żądanie Wynajmującego aktualne badania lekarskie wszystkich pracowników Najemcy lub osób którym Najemca się posługuje w zakresie wymaganym przez obowiązujące przepisy prawa dotyczące prowadzenia działalności gastronomicznej.

## **ROZWIĄZANIE UMOWY**

### **§ 8.**

1. Wynajmującemu jak i Najemcy Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych przyczyn, w tym Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia także jeżeli:
- przedmiot najmu stał się konieczny do realizacji celów związanych z wymiarem sprawiedliwości Wynajmującemu;

- przedmiot najmu stał się konieczny do realizacji celów związanych z wymiarem sprawiedliwości innej jednostce sądownictwa powszechnego.
2. Wypowiedzenie następuje poprzez złożenie drugiej Stronie pisemnego oświadczenia.
  3. Wynajmujący może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym do upływu okresu jej obowiązywania w przypadku, gdy Najemca mimo wezwania Wynajmującego i upływu dodatkowego 7-dniowego terminu nadal:
    - a) uchyla się od płacenia czynszu lub opłat ujętych w § 4 ust. 3, przez co najmniej dwa okresy płatności;
    - b) naruszył którykolwiek z obowiązków, o których mowa w § 2 ust. 2, § 3 ust. 1 do 6,
    - c) używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub w sposób powodujący jego niszczenie;
    - d) sprzedaje lub udostępnia do używania w przedmiocie najmu alkohol;
    - e) podnajmuje lub oddaje przedmiot najmu do bezpłatnego używania pomieszczeń osobom trzecim;
    - f) nie przestrzega przepisów BHP i p/poż.;
    - g) wyrządził Wynajmującemu szkodę o równowartości co najmniej jednomiesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 4 ust. 1, i uchyla się od jej pokrycia na podstawie wystawionej przez Wynajmującego Noty obciążeniowej;
    - h) jeśli wobec Najemcy zostanie ogłoszona upadłość lub rozpocznie się likwidacja jego działalności.
  4. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn określonych w ust. 3 Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości czterokrotności stawki czynszu, o której mowa w § 4 ust. 1.

## **ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU**

### **§ 9.**

1. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi w pierwszym dniu roboczym następującym po ostatnim dniu obowiązywania Umowy.
3. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Strony. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi załącznik nr 3 do Umowy.
4. W przypadku zaginięcia, mechanicznego uszkodzenia lub zniszczenia Wyposażenia, Najemca ponosi koszty jego naprawy bądź odkupienia zniszczonych urządzeń.
5. W razie nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 2, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 10% stawki czynszu, o której mowa w § 4 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w wydaniu przedmiotu najmu.

**§ 10.**

Kaucja tytułem zabezpieczenia zostanie zwrócona Najemcy w terminie do 30 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego przez upoważnione osoby każdej ze Stron z zastrzeżeniem uprawnienia Wynajmującego do potrąceń należności zabezpieczonych kaucją.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 11.**

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia warunków Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego oraz postanowienia regulaminu porządkowego ppoż., bhp obowiązujące u Wynajmującego, których teksty zostały doręczone Najemcy w chwili zawarcia niniejszej Umowy.

**§ 12.**

1. Osobą odpowiedzialną za bieżące kontakty w sprawie realizacji Umowy z Najemcą po stronie Wynajmującego jest:
  - a) .....tel.....
2. Osobą odpowiedzialną za bieżące kontakty w sprawie realizacji Umowy z Wynajmującym 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.
4. Zmiana osób, o których mowa w ust. 1 i 2 nie stanowi zmiany Umowy.

**§ 13.**

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

**§ 14.**

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

**§ 15.**

Integralną część Umowy stanowią:

załącznik nr 1 – wykaz urządzeń (załącznik nr 1 do Zaproszenia),

załącznik nr 2 - wypełniony przez Wykonawcę Formularz Ofertowy z dnia .....

**Wynajmujący:**

**Najemca:**