

Regulamin przetargowy

Nazwa przedmiotu najmu:

Najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej – stołówka.

I. Nazwa (firma) oraz adres Wynajmującego

Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa
ul. Słowackiego 55
47-400 Racibórz
Strona WWW; www.pwsz.raciborz.edu.pl.
Godziny urzędowania: 7.30-15.30

II. Tryb postępowania

Postępowanie o najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego.

III. Opis przedmiotu najmu

Opis przedmiotu najmu zawiera załącznik nr 2 niniejszego regulaminu przetargowego.

Wymagania stawiane Najemcy:

- Wymagana jest należyta staranność przy realizacji zobowiązań umowy.
- Ustalenia i decyzje uzgadniane będą przez Wynajmującego z ustanowionym przedstawicielem Najemcy.
- Określenie przez Najemcę telefonów kontaktowych i numerów fax. oraz innych ustaleń niezbędnych dla sprawnego i terminowego zawarcia umowy.
- Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez Najemcę podczas najmu przedmiotu umowy.

IV. Termin przedmiotu najmu

Umowa najmu zostanie zawarta na czas określony tj. 2 lata z możliwością wypowiedzenia przez obie strony lub przedłużenia – warunki wypowiedzenia lub przedłużenia przedłożono w załączniku Nr 3 – wzór umowy. Istnieje możliwość zwolnienia z czynszu przez okres wakacji (od lipca do września) tylko wówczas gdy stołówka będzie nieczynna.

V. Opis warunków udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełnienia tych warunków.

1. Warunki udziału w postępowaniu o najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.

O najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej mogą ubiegać się najemcy potwierdzający spełnienie warunków:

- posiadający uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności.

- nie posiadają zaległości wobec PWSZ Racibórz, Urzędu Skarbowego i ZUS.

VI. Wykaz dokumentów, jakie mają dostarczyć najemcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu.

W celu potwierdzenia, że najemca posiada uprawnienie do wykonywania określonej działalności lub czynności najemca składa następujące dokumenty:

- formularz ofertowy z wykorzystaniem wzoru - załącznik nr 1,
- aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.
- aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, lub zaświadczenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
- aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego ubezpieczenia społecznego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne, lub potwierdzenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
- dokumenty potwierdzające posiadanie uprawnień/pełnomocnictw osób podpisujących ofertę, o ile fakt nie wynika z przedstawionych dokumentów rejestrowych.

Wyżej wymienione dokumenty mogą być złożone w formie oryginałów lub kserokopii potwierdzonych na każdej stronie za zgodność przez Najemcę lub osobę / osoby uprawnione do podpisania oferty z dopiskiem "za zgodność z oryginałem".

Brak w/w dokumentów spowoduje odrzucenie oferty i zatrzymanie wadium. Jeżeli w/w dokumenty będą nieaktualne to należy je uzupełnić w terminie 7 dni od terminu składania ofert bez uprzedniego wezwania przez Wynajmującego. Po upływie tego terminu oferta zostanie odrzucona i zatrzymanie wadium.

VII. Informacja o sposobie porozumiewania się Wynajmującego z Najemcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów oraz osoby uprawnione do porozumiewania się z Najemcami.

1. Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Wynajmujący i Najemcy przekazują pisemnie. Pytania muszą być skierowane na adres:

adres (firma): Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa
faksem: 32/415-50-20 w. 139

Wynajmujący dopuszcza porozumiewanie się faksem.

2. Osobą ze strony wynajmującego upoważnioną do kontaktowania się z najemcami jest:

stanowisko:	Główny specjalista ds. zamówień publicznych
imię i nazwisko	mgr Joanna Russok
tel.	+48 32 415 50 20 wew. 139
fax.	+48 32 415 50 20 wew. 139

w terminach poniedziałek - piątek
w godz. pomiędzy 7.30-15.30

3. Osobą ze strony wynajmującego upoważnioną do potwierdzenia wpływu oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz innych informacji przekazanych za pomocą telefaksu jest:

stanowisko: Główny specjalista ds. zamówień publicznych
imię i nazwisko mgr Joanna Russok
tel. +48 32 415 50 20 wew. 139
fax. +48 32 415 50 20 wew. 139
w terminach poniedziałek - piątek
w godz. pomiędzy 7.30-15.30

4. Wyjaśnienie treści regulaminu przetargowego:

- 1) Najemca może zwrócić się do Wynajmującego o wyjaśnienie treści niniejszego regulaminu. Wynajmujący udzieli wyjaśnień niezwłocznie wszystkim najemcą, którym przekazał regulamin przetargowy nie później niż na 2 dni przed upływem terminu składania ofert, z zastrzeżeniem pkt.2).
- 2) Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści regulaminu wpłynie do wynajmującego później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego (pkt. XI niniejszego regulaminu) terminu składania ofert lub dotyczy udzielonych wyjaśnień, wynajmujący może udzielić wyjaśnień lub pozostawić wniosek bez rozpoznania.
- 3) Ewentualna zmiana terminu składania ofert nie powoduje przesunięcia terminu, o którym mowa w pkt. 2), po upływie, którego wynajmujący może pozostawić wniosek o wyjaśnienie treści regulaminu bez rozpoznania.
- 4) Treść zapytań oraz udzielone wyjaśnienia zostaną jednocześnie przekazane wszystkim Najemcą, którym przekazano regulamin przetargowy, bez ujawniania źródła zapytania oraz zamieszczone na stronie internetowej www.pwsz.raciborz.edu.pl
- 5) Nie udziela się żadnych ustnych i telefonicznych informacji, wyjaśnień czy odpowiedzi na kierowane do wynajmującego zapytania w sprawach wymagających zachowania pisemności postępowania.
- 6) Wynajmujący nie przewiduje zorganizowania zebrania z Najemcami.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynajmujący może, w każdym czasie, przed upływem terminu do składania ofert, zmodyfikować treść regulaminu przetargowego.
6. Wprowadzone w ten sposób modyfikacje, zmiany lub uzupełnienia przekazane zostaną, z zachowaniem formy pisemnej, wszystkim najemcą, którym przekazano regulamin przetargowy oraz zamieszczone na naszej stronie internetowej: www.bip.pwsz.raciborz.edu.pl
7. Wszelkie modyfikacje, uzupełnienia i ustalenia oraz zmiany, w tym zmiany terminów,

jak również pytania Najemców wraz z wyjaśnieniami stają się integralną częścią niniejszego regulaminu i będą wiążące przy składaniu ofert.

O przedłużeniu terminu składania ofert, jeżeli będzie to niezbędne dla wprowadzenia w ofertach zmian wynikających z modyfikacji, zawiadomieni zostaną wszyscy najemcy, którym przekazano regulamin przetargowy oraz zamieszczone zostanie na naszej stronie internetowej: www.bip.pwsz.raciborz.edu.pl

Wszelkie prawa i zobowiązania najemcy odnośnie wcześniej ustalonych terminów będą podlegały nowemu terminowi.

VIII. Wymagania dotyczące wadium

Wynajmujący wymaga wniesienie wadium w wysokości 2.250,00 zł na konto 69 1050 1328 1000 0022 6112 0386 w celu zabezpieczenia złożonej oferty w terminie do 05.11.2013 r., do godz. 10.00.

Wynajmujący zwraca wadium:

- 1) wszystkim oferentom po wyborze oferty najkorzystniejszej lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, gdzie Wynajmujący zwróci wadium niezwłocznie po zawarciu umowy najmu,
- 2) na wniosek oferenta, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.

Wynajmujący zatrzymuje wadium, jeżeli oferent, którego oferta została wybrana:

- 1) odmówił podpisania umowy,
- 2) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie oferenta (najemcy).

Ponadto Wynajmujący zatrzymuje wadium, gdy oferent, który złożył ofertę nie złożył dokumentów o których mowa w pkt. VI niniejszego regulaminu.

IX. Termin związania ofertą

Oferenci pozostają związani ofertą przez okres 30 dni od upływu terminu do składania ofert. Po upływie tego terminu Najemca sam może przedłużyć termin związania ofertą.

X. Opis sposobu przygotowania oferty

A. Przygotowanie oferty

- 1) Najemca może złożyć jedną ofertę, w formie pisemnej, w języku polskim, pismem czytelnym.
- 2) Koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ofertę.
- 3) Oferta oraz wszystkie wymagane druki, formularze, zaświadczenia wraz z ofertą wymagają podpisu osób uprawnionych do reprezentowania firmy w obrocie gospodarczym, zgodnie z aktem rejestracyjnym oraz przepisami prawa.
- 4) Oferta i załączniki podpisane przez upoważnionego przedstawiciela najemcy wymagają załączenia właściwego pełnomocnictwa lub umocowania prawnego.
- 5) Oferta powinna zawierać wszystkie wymagane dokumenty, zaświadczenia, załączniki i inne dokumenty, o których mowa w treści niniejszego regulaminu.
- 6) Dokumenty winny być sporządzone zgodnie z zaleceniami oraz przedstawionymi przez wynajmującego wzorcami (załącznikami), zawierać informacje i dane określone w tych

dokumentach.

- 7) Poprawki w ofercie muszą być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby/osób podpisującej ofertę.
- 8) Wszystkie strony oferty powinny być spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości dekompletacji zawartości oferty.

XI. Miejsce oraz termin składania ofert.

1. Ofertę należy przesłać / złożyć w nieprzejrystym opakowaniu / zamkniętej kopercie na adres Wynajmującego:

w siedzibie wynajmującego tj. Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa

ul. Słowackiego 55

47-400 Racibórz

sekretariat Kanclerza

do dnia 05.11.2013 r., do godz. 10.00

2. Koperta / opakowanie zawierające ofertę powinno być zaadresowane do wynajmującego na adres:

siedziby wynajmującego tj. Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa

ul. Słowackiego 55

47-400 Racibórz

3. Oznakowane oferty następujące: **„Oferta na najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej – stołówka”**.

4. Oferty złożone po terminie będą zwrócone najemcą bez otwierania.

5. Miejsce otwarcia ofert:

w siedzibie wynajmującego tj. Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa

ul. Słowackiego 55

47-400 Racibórz

Pokój nr 140

dnia 05.11.2013 r. r., o godz. 10.30

6. Sesja otwarcia ofert

Bezpośrednio przed otwarciem ofert wynajmujący przekaże zebranych najemcą informację o wysokości kwoty wyjściowej, jaką zamierza otrzymać za najem w/w przedmiotu najmu.

Otwarcie ofert jest jawne i nastąpi bezpośrednio po odczytaniu ww. informacji. Po otwarciu ofert przekazane zostaną następujące informacje: nazwa i siedziba najemcy, którego oferta jest otwierana, a także wysokość opłaty czynszowej jaką Najemca może przeznaczyć za najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.

XII. Kryteria oceny oferty

1. Kryteria oceny ofert - wynajmujący uzna ofertę za spełniającą wymagania i przyjmie do szczegółowego rozpatrywania, jeżeli:

- 1.1 oferta, co do formy opracowania i treści spełnia wymagania określone niniejszym regulaminem,
- 1.2 z ilości i treści złożonych dokumentów wynika, że najemca spełnia warunki

- formalne określone niniejszym regulaminem,
- 1.3 złożone dokumenty, zaświadczenia są aktualne i podpisane przez osoby uprawnione,
 - 1.4 oferta została złożona, w określonym przez Wynajmującego terminie,
 - 1.5 najemca przedstawił ofertę zgodną co do treści z wymaganiami Wynajmującego.
2. Kryteria oceny ofert - stosowanie matematycznych obliczeń przy ocenie ofert, stanowi podstawową zasadę oceny ofert, które oceniane będą w odniesieniu do najkorzystniejszych warunków przedstawionych przez najemców w zakresie przedłożonego kryterium,
 3. Za parametry najkorzystniejsze w przedłożonym kryterium, oferta otrzyma maksymalną ilość punktów ustaloną w poniższym opisie, pozostałe będą oceniane odpowiednio - proporcjonalnie do parametru najkorzystniejszego, wybór oferty dokonany zostanie na podstawie opisanego kryterium i ustaloną punktację.
 4. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą liczbę punktów obliczonych w oparciu o ustalone kryteria przedstawione w tabeli:

Nazwa kryterium	Waga
Opłata czynszowa stołówki, kuchni	100 pkt.

5. Zastosowane wzory do obliczenia punktowego.

Zastosowane własne wzory do obliczenia punktowego

Nazwa kryterium: **opłata czynszowa – przedłożona w załączniku Nr 1 przez Najemcę.**

Wzór:

cenę oferty badanej nie podlegającej odrzuceniu : najwyższa cena podana w ofertach nie podlegających odrzuceniu x 100 pkt.

Wynik - oferta, która przedstawia najkorzystniejszy bilans (maksymalna liczba przyznanych punktów w oparciu o ustalone kryteria) zostanie uznana za najkorzystniejszą, pozostałe oferty zostaną sklasyfikowane zgodnie z ilością uzyskanych punktów. Przedmiot najmu zostanie powierzony Najemcy, którego oferta uzyska najwyższą ilość punktów.

W przypadku, gdy zostaną złożone oferty o takiej samej cenie i są jako najkorzystniejsze to Wynajmujący określi nowy termin złożenia ofert dodatkowych /dotyczy tylko ceny/.

XIII. Informacje o formalnościach, jakie winny być dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie przedmiotu najmu

1. Umowa o najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej zawarta zostanie z uwzględnieniem postanowień wynikających z treści niniejszego regulaminu oraz danych zawartych w ofercie.
2. Wynajmujący podpisze umowę z Najemcą, który przedłoży najkorzystniejszą ofertę z punktu widzenia kryteriów przyjętych w niniejszym regulaminie.
3. Przed zawarciem umowy Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości: 3 czynszów /brutto/ przedłożonych w formularzu ofertowym oraz kwotę 5.550 zł /brutto/

na poczet mediów. Dodatkowe informacje odnośnie kaucji określa wzór umowy – załącznik nr 3 niniejszego regulaminu. Brak kaucji stanowić będzie podstawę do odmowy podpisania umowy przez Wynajmującego.

4. Zawiadomienie o wyborze najkorzystniejszej oferty zostanie zamieszczone w siedzibie Wynajmującego poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń, zamieszczone na stronach internetowych Wynajmującego.
5. Najemcy, którzy złożyli oferty zostaną zawiadomieni niezwłocznie o dokonany wyborze. W zawiadomieniu wynajmujący poda:

nazwę (firmę): nazwa firmy,
adres najemcy: adres najemcy, którego ofertę wybrano,
uzasadnienie wyboru: uzasadnienie.

XIV. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

Od najemcy, którego oferta zostanie uznana jako najkorzystniejsza będzie wymagana przed podpisaniem umowy kaucja o której mowa w pkt. XIII pkt.3 niniejszego regulaminu.

XV. Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy w sprawie przedmiotu najmu.

Postanowienia umowy najmu pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej zawarto we wzorze umowy, które stanowią załącznik numer 3 do regulaminu przetargowego.

XVI. Koszty udziału w postępowaniu na najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej:

Wynajmujący nie zwraca poniesionych kosztów przez Najemcę za udział w postępowaniu.

XVII. Ogłoszenia wyników przetargu

Wynik postępowania zostanie ogłoszony w siedzibie Wynajmującego i na stronie internetowej: www.bip.pwsz.raciborz.edu.pl.

Niezależnie od publikacji ww. informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty oraz o zawarciu umowy uczestniczący w postępowaniu najemcy zostaną zawiadomieni pisemnie.

XVIII. Postanowienia końcowe

Zasady udostępniania dokumentów:

1. Uczestnicy postępowania mają prawo wglądu do treści protokołu, wniosków po upływie terminu ich składania oraz ofert w trakcie prowadzonego postępowania z wyjątkiem dokumentów stanowiących załączniki do protokołu (jawne po zakończeniu postępowania) oraz stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji zastrzeżonych przez uczestników postępowania.
2. Udostępnienie zainteresowanym odbywać się będzie wg poniższych zasad:
 - wynajmujący udostępni wskazane dokumenty po złożeniu pisemnego wniosku,
 - wynajmujący wyznacza termin, miejsce oraz zakres udostępnianych dokumentów,
 - wynajmujący wyznaczy członka komisji, w którego obecności udostępnione zostaną dokumenty,
 - wynajmujący umożliwi kopiowanie dokumentów odpłatnie, cena za 1 stronę 1 zł,
 - udostępnienie może mieć miejsce w siedzibie wynajmującego oraz w czasie godzin jego

urzędowania.

XIX. Załączniki

Załączniki składające się na integralną część regulaminu:

Załącznik nr 1 - formularz ofertowy.

Załącznik nr 2 – opis przedmiotu najmu z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.

Załącznik nr 3 – wzór umowy.

Racibórz, dnia 15.10.2013 r.

	FORMULARZ OFERTOWY
--	---------------------------

	strona		
	z ogólnej liczby		stron

OFERTA

Przedmiot oferty :

**NAJEM POMIESZCZEŃ Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE
DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ – STOŁÓWKA**

Zamawiający :

**PAŃSTWOWA WYŻSZA SZKOŁA ZAWODOWA
47-400 RACIBÓRZ,
UL. SŁOWACKIEGO 55.**

Oferent:

tel. _____ fax. _____

email _____

REGON _____ NIP _____

OPLATA CZYNSZOWA /STOŁÓWKA, KUCHNIA/ ZA 1 M-C _____zł. /netto/+ VAT.

1. Po zapoznaniu się z „regulaminem”, my niżej podpisani, składamy niniejszą Ofertę w przetargu nieograniczonym, którego celem jest przyznanie POMIESZCZEŃ Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ.
2. Oświadczamy, że jesteśmy związani niniejszą ofertą przez czas wskazany w regulaminie przetargowym.
3. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się z regulaminem przetargowym i nie wnosimy do jej zapisów zastrzeżeń, oraz że uzyskaliśmy wszelkie konieczne informacje do przygotowania oferty.
4. Oświadczamy, że zawarty w regulaminie przetargowym wzór umowy został przez nas zaakceptowany i zobowiązujemy się w przypadku wyboru naszej oferty do zawarcia umowy na określonych tam warunkach, w miejscu i terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
5. Osobami upoważnionymi z naszej strony do udzielania wszelkich wyjaśnień dotyczących złożonej oferty są:

.....

Upelnomocniony(eni) przedstawiciel(e)
Oferenta

(podpis(y), pieczęć (cie))

Data _____

6. Załącznikami do niniejszej oferty są:

ZAŁĄCZNIK NR 2

**OPIS PRZEDMIOTU NAJMU PRZEZNACZONY POD NAJEM NA
PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ**

/stołówka, duże zaplecze kuchni/

1. Przedmiotem najmu jest najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w Domu Studenta przy ul. Słowackiego 57 w Raciborzu.
2. Działalność gastronomiczna winna być prowadzona zarówno dla studentów jak i dla ludzi z zewnątrz. Najemca winien prowadzić m. in. catering itp.
3. Kuchnia wyposażona jest w kotły warzelne na gaz oraz w windy.
4. Stołówka jest wyposażona w wysokiej klasy ladę wydawczą i kasową. Ponadto stołówka wyposażona jest w stoły oraz w krzesła.

POWIERZCHNIA W M² KUCHNI ORAZ STOŁÓWKI

1. KUCHNIA (PIWNICE):

- POMIESZCZENIE NA ODPADY =15,4 m²
- UMYWALNIA + WC =14 m²
- MAGAZYN CHEMICZNY =10,4 m²
- SZATNIA =18,7 m²
- POMIESZCZENIE ADMINISTRACYJNE (KIEROWNIK KUCHNI) =11,4 m²
- MAGAZYN SPOŻYWCZY NR 1 =20,3 m²
- CHŁODNIA =11.1 m²
- MAGAZYN SPOŻYWCZY NR 2 =10,1 m²
- MAGAZYN JARZYN =19 m²
- MAGAZYN GOSPODARCZY =16,3 m² **=SUMA 146,7m²**

2. KUCHNIA (POMIESZCZENIA BEZPOŚREDNIEGO PRZYGOTOWYWANIA POTRAW):

- POMIESZCZENIE PRZYGOTOWYWANIA POTRAW MIĘSNYCH =40 m²
- MAGAZYN PODRĘCZNY NR 1 (PIECZYWO) =4 m²
- POMIESZCZENIE WSTĘPNEJ OBRÓBKI WARZYW =16,3 m²
- PIWNICA (DO ZAGOSPODAROWANIA) =54 m²
- MAGAZYN PODRĘCZNY NR 2 =11,9 m²
- KUCHNIA GŁÓWNA =47,4 m²
- ZMYWALNIA =14 m² **=SUMA 187, 6 m²**

3. KORYTARZ GŁÓWNY =46,3 m²

4. STOŁÓWKA (WYDAWALNIA):

- STOŁÓWKA „MAŁA” = 60,1 m²
- STOŁÓWKA GŁÓWNA = 103 m²
- WYDAWALNIA (ZAPLECZE) = 41m² **=SUMA 204,1 m²**

CAŁKOWITA POWIERZCHNIA POMIESZCZEŃ 584,7m²

Kwota wyjściowa opłaty czynszowej za 1 m-c proponowana przez Wynajmującego:
1.800,00 zł/netto/+ VAT.

Najemca winien przedłożyć kwotę miesięczną /w formularzu ofertowym stanowiącym załącznik Nr 1 do regulaminu przetargowego/, jaką Najemca może zapłacić Wynajmującemu /z uwzględnieniem kwoty proponowanej przez Wynajmującego/ za najem w/w pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.

W kwocie wyjściowej opłaty czynszowej wliczone jest c.o. Pozostałe media tj. prąd, woda zimna, ciepła będzie naliczana wg wskazań istniejących liczników. Natomiast na dostawę gazu najemca podpisze umowę z dostawcą gazu.

Pomieszczenia są do wglądu, po uprzednim uzgodnieniu z osobą kontaktową Wynajmującego mgr Joanną Russok, tel. 32/415-50-20 w. 139, od poniedziałku – piątku w godz. 7.30-15.30.

Załącznik nr 3

UMOWA NAJMU

zawarta w Raciborzu w dniu 2013 r., pomiędzy:

Państwową Wyższą Szkołą Zawodową z siedzibą w **Raciborzu** (47 – 400) przy ul. Słowackiego 55, NIP: 639-17-96-666, zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym** reprezentowaną przez:

Kanclerza – **Cezarego Raczka**

(który oświadcza, iż jest uprawniony do jednoosobowej reprezentacji Wynajmującego)

a

..... prowadzącym(a) działalność gospodarczą w ramach firmy
..... z siedzibą w (... – ...) przy ul.
....., zwaną dalej **Najemcą**, działająca na podstawie wpisu do ewidencji
działalności gospodarczej prowadzonej przez Urząd Miasta pod nr /
wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem
....., która oświadcza, że jest czynnym płatnikiem podatku od towaru i
usług VAT - NIP, reprezentowana przez:

.....

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

Strony niniejszym oświadczają, iż celem niniejszej umowy jest zawarcie z Najemcą umowy najmu lokalu użytkowego (dalej: Lokal) położonego w ramach kompleksu budynków położonych w Raciborzu przy ul. Słowackiego 57, dla których Sąd Rejonowy w Raciborzu Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr 20608, który Najemca przeznaczy na prowadzenie kuchni spełniającej wymagania zbiorowego żywienia. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do władania tą nieruchomością.

§ 2

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy lokal użytkowy opisanej w § 1 umowy (o łącznej pow. 584,7 m²) składający się z pomieszczeń:

- a) kuchni /piwnice/ - 146,7 m²,
- b) pomieszczeń bezpośredniego przygotowania potraw – 187,6 m²,
- c) korytarza głównego – 46,3 m²,
- d) stołówki /wydawalnia/ - 204,1 m²,

a Najemca przyjmuje tą część nieruchomości w najem.

2. Wynajętą nieruchomość Najemca przeznaczy na prowadzenie działalności gastronomicznej (kuchni świadczącej usługi zbiorowego żywienia) stosownie do prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, z wykluczeniem funkcji niezgodnych między stronami umowy.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 3

1. Wynajmujący wyraża zgodę na korzystanie przez Najemcę z urządzeń i wyposażenia znajdującego się w lokalu. Stan urządzeń i wyposażenia zostanie ustalony w drodze stosownego protokołu stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązany będzie, przez czas trwania umowy, do utrzymania przedmiotu najmu w czystości, a także zachowania wszelkich standardów sanitarnych oraz innych obowiązujących przy prowadzeniu działalności, dla której przeznaczony będzie przedmiot najmu regulacji prawnych.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp, ppoż., przepisów związanych z żywieniem oraz wszelkich innych regulacji prawnych dotyczących przedmiotu działalności Najemcy, a także w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego oraz posiadaczy nieruchomości bądź lokali sąsiednich.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania oraz dokonywania wszelkich napraw i konserwacji przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, bez możliwości żądania zwrotu nakładów z tego tytułu.
3. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu, w stosunku do stanu opisanego w protokole, za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
4. Wartość nakładów poczynionych przez Najemcę, po zakończeniu umowy nie podlega zwrotowi. Jednakże na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany będzie do usunięcia poczynionych nakładów na swój koszt.
5. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy, w szczególności dokonywać przeróbek i adaptacji.
6. Najemca jest uprawniony do oddania przedmiotu umowy w podnajem, bądź do bezpłatnego używania osobom trzecim wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
7. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy bądź osób trzecich w obrębie przedmiotu najmu wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 5

1. Wynajmujący wydaje Najemcy przedmiot umowy określony w § 1 i § 2 w stanie określonym w protokole przekazania stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
2. Wynajmujący zapewni w sposób niezakłócony Najemcy dostęp do przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym uprzedzeniem. W razie nieobecności Najemcy Wynajmujący będzie miał możliwość przeprowadzenia kontroli, w obecności dobranych przez siebie osób.
4. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu wyposażony jest w następujące przyłącza:
 - a) woda i odprowadzanie ścieków wraz z odrębnymi dla lokalu licznikami;
 - b) energia elektryczna z odrębnym licznikiem;
 - c) gaz.

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu:

- czynsz /w tym c.o., możliwość korzystania z wyposażenia / -.....zł/netto/ + 23% VAT;
- opłata za zimną wodę wg wskazań licznika wg stawki – 3,35 zł/m³ + 8% VAT;
- opłata za ścieki wg wskazań licznika wg stawki – 7,44 zł/m³ + 8% VAT;
- opłata za ciepłą wodę wg wskazań licznika wg stawki 6,08 zł/m³ + 8% VAT;
- opłata za gaz – odrębna umowa z dostawcą gazu;
- opłata za energię elektryczną wg wskazań licznika wg stawki 0,4600 zł + 23% VAT.

W/w stawki mogą ulec zmianie na podstawie taryfikatorów otrzymanych od Instytucji dostarczających w/w media.

2. Użytkowanie urządzeń kuchennych nastąpi na podstawie sporządzonego odrębnie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowić będzie załącznik do niniejszej umowy. Najemca zobowiązany będzie do samodzielnej konserwacji, naprawy urządzeń znajdujących się w wynajmowanych pomieszczeniach oraz przedłożonych w/w protokole zdawczo-odbiorczym.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
4. Obowiązek płacenia czynszu rozpoczyna się od dnia przekazania lokalu Najemcy.
5. Najemca obowiązany jest uiszczać opłaty za koszty eksploatacyjne miesięcznie na podstawie wystawionej Faktury VAT przez PWSZ w terminie do 10-go następnego miesiąca, za dany miesiąc. Natomiast czynsz płatny z góry do 10-go danego miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT przez PWSZ.
6. Należności, o których mowa w § 6 pkt. 5, Najemca uiszcza na konto:
ING Bank Śląski O/R-rz 40 1050 1328 1000 0022 8396 0140
7. Wynajmujący oświadcza, iż bank na konto, którego dokonywane będą wpłaty zarówno czynszu jak i pozostałych opłat wynikających z umowy, prowadzi działalność operacyjną w Polsce. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek Wynajmującego.
8. Jeżeli Najemca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, Wynajmujący może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które Najemca odpowiedzialności nie ponosi.
9. Jeżeli Najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący zamierza najem rozwiązać bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.
10. Opłaty za zużyte media i usługi, zwane dalej również świadczeniami dodatkowymi, do których zalicza się: energię elektryczną, wodę, odprowadzanie ścieków, gaz, utrzymanie porządku i czystości na terenie nieruchomości, koszty wywozu nieczystości związane z najmowanym lokalem ponosi w całości Najemca. Rozliczenia za świadczenia dodatkowe dokonywane będą bezpośrednio z dostawcami tych mediów lub za pośrednictwem Wynajmującego z wyjątkiem gazu (odrębna umowa z dostawcą gazu) i dzierżawy kontenerów na śmieci i ich wywóz (odrębna omowa na dzierżawę kontenerów i wywóz śmieci). W przypadku refakturowania Najemcy przez Wynajmującego kosztami mediów dostarczanych do lokalu, Wynajmujący zobowiązany jest do podawania stanów liczników mediów opomiarowanych. Przy dokonywaniu odczytu ma być obecna osoba wskazana

przez Najemcę, która potwierdzi prawidłowość dokonania odczytu mediów opomiarowanych.

11. Opłaty, które uiszcza Najemca na rzecz Wynajmującego, zgodnie z niniejszym paragrafem będą powiększone o podatek VAT w obowiązującej stawce. W przypadku zmiany kosztów mediów związanych z przedmiotem najmu, strony spiszą aneks, mocą którego najemca zostanie obciążony zwiększonymi kosztami w pełnej wysokości. Odmowa podpisania przez Najemcę aneksu stanowić będzie rażące naruszenie postanowień umowy, skutkujące możliwością rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
12. Wynajmujący pobierze kaucję gwarancyjną w wysokościzł, zwrotną w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy. Wynajmujący dopuszcza również możliwość wniesienia przez Najemcę zabezpieczenia umowy w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na kwotę odpowiadającą wysokości kaucji.
13. Jeżeli Najemca nie dokona w terminie jakiegokolwiek płatności, do której zobowiązany jest na podstawie niniejszej umowy, wówczas Wynajmujący po wezwaniu Najemcy i wyznaczeniu mu dodatkowego 30 dniowego terminu na uregulowanie należności może zaliczyć odpowiednią kwotę z kaucji na poczet tej płatności, względnie zwrócić się do gwaranta o wykonanie obowiązków wynikających z gwarancji bankowej bądź ubezpieczeniowej.

CZAS TRWANIA I ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony dwóch lat, z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron z ważnych przyczyn. Dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy na dalszy okres oznaczony, za obopólną zgodą. W tym celu strony zobowiązują się do podjęcia negocjacji, na żądanie strony zainteresowanej. W przypadku przedłużenia umowy wartość czynszu zostanie zwiększona co najmniej o wzrost cen towarów i dóbr konsumpcyjnych w okresie trwania dotychczasowej umowy (ogłoszony przez GUS).
2. W przypadku wypowiedzenia, rozwiązania, odstąpienia bądź faktycznego zaprzestania jej wykonania umowy z przyczyn obciążających bądź związanych z Najemcą Wynajmujący nie będzie zobligowany do zwrotu nakładów związanych z przeprowadzeniem prac, o których w § 4 ust. 3. Wynajmujący wg swojego uznania uprawniony będzie do żądania przywrócenia do stanu poprzedniego.

§ 8

1. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku naruszenia uregulowań umownych, a w szczególności:
 - zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu bądź świadczeniami dodatkowymi za dwa okresy płatności, bądź w przypadku zalegania z płatnościami częściowymi składającymi się łącznie na sumę dwóch płatności miesięcznych;
 - używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem;
 - naruszenia się przez Najemcę regulacji umownych opisanych w § 4 ust. 1,2, 3, 6,7.
2. 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.

**KARY UMOWNE
I ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY**

§ 9

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości:
 - 1.800 zł za odstąpienie od umowy, faktyczne zaprzestanie jej realizacji, rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn nie dotyczących Wynajmującego; kara umowna będzie należna Wynajmującemu niezależnie od rodzaju przyczyn dotyczących Najemcy, które spowodowały odstąpienie, zaprzestanie jej wykonywania bądź rozwiązanie umowy.
 - 500 zł za każdorazowe naruszenie obowiązków opisanych w § 3 ust. 2; § 5 ust. 3 umowy.
2. W sytuacji, gdy kara umowna, przewidziana w § 9 ust. 1 umowy, nie pokryła szkody, bądź w przypadku wystąpienia szkody z przyczyn nie wymienionych w § 9 ust. 1 umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.
3. Niezależnie od powyższego w razie obciążenia Wynajmującego obowiązkiem zapłaty kary administracyjnej, sądowej bądź kontraktowej, itp., ze względu na niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania przez Najemcę, Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu sumę odpowiadającą kwocie nałożonej kary.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego, względnie inne regulacje prawne właściwe ze względu na przedmiot umowy bądź jej poszczególne postanowienia.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy dla siedziby Wynajmującego sąd powszechny.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.
Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Najemcy i jednym dla Wynajmującego.
Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

Najemca

Wynajmujący