Numer sprawy: PWSZ 1/2016

Regulamin przetargowy

Nazwa przedmiotu najmu:

Najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej – klub studencki.

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 nieokreślony z możliwością wypowiedzenia przez obie strony – warunki wypowiedzenia przedłożono w załączniku Nr 3 – wzór umowy.

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 posiadający uprawnienia do wykonywania określonej działalności.

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

najemca składa następujące dokumenty:

- formularz ofertowy z wykorzystaniem wzoru - załącznik nr 1,
- dokumenty potwierdzające posiadanie uprawnień/pełnomocnictw osób podpisujących ofertę, o ile fakt nie wynika z 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.

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 lub emailem: joanna.russok@pwsz.raciborz.edu.pl

Wynajmujący dopuszcza porozumiewanie się faksem lub emailem.

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 lub emaila 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 upłynięciu, 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.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.pwsz.raciborz.edu.pl
Wszelkie prawa i zobowiązania najemcy odnośnie wcześniej ustalonych terminów będą podlegały nowemu terminowi.

VIII. Wymagania dotyczące wadium

Wynajmujący nie wymaga wniesienia wadium.

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 składane 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, oświadczenia, załączniki 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 nieprzejrzystym opakowaniu / zamkniętej kopercie na adres Wynajmującego:

w siedzibie wynajmującego tj. Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa
ul. Słowackiego 55
47-400 Racibórz
sekretariat Kanclerza
do dnia 10.11.2016 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:

PWSZ 1/2016 z napisem: „Oferta na najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej – klub studencki".

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 10.11.2016 r., o godz. 10.30

6. Sesja otwarcia ofert

Otwarcie ofert jest jawne. Po otwarciu ofert przekazane zastaną następujące informacje: nazwa i adres oferenta, 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 spełniające 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 klubu studenckiego	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 – formy kaucji przedłożono we wzorze 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 dokonanym 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 wniesiona na konto wynajmującego lub inna forma zabezpieczenia, którą przedłożono w załączniku nr 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: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 udostępnia 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, 2016-10-21

KANCLERZ
dr inż. arch. Janusz Faron

	FORMULARZ OFERTOWY		
	strona		
	z ogólnej liczby		stron

OFERTA

Przedmiot oferty :

NAJEM POMIESZCZEŃ Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ – KLUB STUDENCKI

Zamawiający :

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

Oferent:

_____

_____

tel. _____ fax. _____

email_____

REGON _____ NIP _____

OPŁATA CZYNSZOWA /KLUB STUDENCKI/ 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:

   .....

Upełnomocniony(eni) przedstawiciel(e)
Oferenta

_____
(podpis(y), pieczęć (cie))

Data_____

6. Załącznikami do niniejszej oferty są:

ZAŁĄCZNIK NR 2

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWINIA PRZEZNACZONY POD NAJEM NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ
/klub studencki/

1. Przedmiotem najmu jest również najem pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w budynku dydaktycznym „A" przy ul. Słowackiego 55 w Raciborzu.
2. Działalność gastronomiczna winna być prowadzona dla studentów PWSZ z rozszerzeniem usług dla ludzi z zewnątrz.

POWIERZCHNIA W M^2 KLUBU STUDENCKIEGO

1. SALA KONSUMPCYJNA – 144,67 m2
2. KUCHNIA /ZAPLECZE/ – 31,92m2
3. TOALETY - 15 m2

CAŁKOWITA POWIERZCHNIA POMIESZCZEŃ 191m²

Najemca winien przedłożyć kwotę miesięczną /w formularzu ofertowym stanowiącym załącznik Nr 1 do regulaminu przetargowego/, jaką Najemca może zapłacić Wynajmującemu za najem w/w pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie „KLUBU STUDENCKIEGO".
Pozostałe media tj. prąd i woda będzie naliczana wg wskazań istniejącego licznika.

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.

UWAGA

Jeżeli oferent zaproponuje zbyt niską stawkę za najem w/w lokalu Wynajmujący może unieważnić niniejsze postępowanie.

Załącznik nr 3

UMOWA NAJMU

zawarta w Raciborzu w dniu …….. 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 – dr inż. arch. Janusza Farona
(który oświadcza, iż jest uprawniony do jednoosobowej reprezentacji Wynajmującego)

a

……. prowadzącą/cym działalność gospodarczą w ramach firmy **……..** siedzibą w ……. (…..-…….) przy ul. ……, zwaną/ym dalej **Najemcą**, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem ……..., która/y oświadcza, że jest czynnym płatnikiem podatku od towaru i usług VAT – NIP: ……, reprezentowana/y 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 55, dla których Sąd Rejonowy w Raciborzu Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr 37983, który Najemca przeznaczy na prowadzenie kuchni spełniającej wymagania zbiorowego żywienia. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do władania tą nieruchomością.

§ 2

Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy lokal użytkowy opisanej w § 1 umowy (o łącznej pow. 191 m²) składający się z pomieszczeń:

- sala konsumpcyjna – 144,67 m2
- kuchnia – 31,92m2
- toalety - 15 m2

a Najemca przyjmuje tą część nieruchomości w najem.

Wynajętą nieruchomość Najemca przeznaczy na prowadzenie klubu studenckiego stosownie do prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, z wykluczeniem funkcji nieuzgodnionych między stronami umowy.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 3

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;

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu:
a/ czynsz /w tym c.o./ - …… zł/netto/ + 23%VAT
b/ opłata za energię elektryczną wg wskazań licznika wg stawki – 0,4600 zł + 23% VAT
c/ opłata za wodę i ścieki wg wskazań licznika wg stawki: woda – 3,35 zł + 8% VAT, ścieki – 7,44 + 8 % VAT.
d/ podatek od nieruchomości w kwocie ustalonej Uchwałą Rady Miasta na rok kalendarzowy + 23% VAT
Stawka za energię elektryczną, wodę i ścieki może ulec zmianie na podstawie taryfikatorów otrzymanych od Instytucji dostarczającej energię elektryczną i wodę. Zmiany będą dokonywane na podstawie aneksu pod rygorem nieważności.
Wysokość stawki podatku od nieruchomości przedkładana będzie najemcy odrębnym pismem stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
3. Obowiązek płacenia czynszu rozpoczyna się od dnia przekazania lokalu Najemcy.
4. 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 i podatek od nieruchomości płatny z góry do 10-go danego miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT przez PWSZ.
5. Należności, o których mowa w § 6 pkt. 4, Najemca uiszcza na konto:
ING Bank Śląski O/R-rz 69 1050 1328 1000 0022 6112 0386.
6. Wynajmujący oświadcza, iż bank na konto, którego dokonywane będą wpłaty zarówno czynszu oraz podatku od nieruchomości jak i pozostałych opłat wynikających z umowy, prowadzi działalność operacyjną w Polsce. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek Wynajmującego.
7. 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.
8. Jeżeli Najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub podatku od nieruchomości, 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 oraz podatku od nieruchomości.
9. Opłaty za zużyte media i usługi, zwane dalej również świadczeniami dodatkowymi, do których zalicza się: energię elektryczną, wodę, odprowadzanie ścieków, 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. 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.
10. 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.

11. Wynajmujący pobierze kaucję gwarancyjną w wysokości ……. zł, 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.

12. Jeżeli Najemca nie dokona w terminie jakiejkolwiek 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 nieokreślony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron z ważnych przyczyn.

2.W przypadku wypowiedzenia, rozwiązania, odstąpienia bądź faktycznego zaprzestania jej wykanania 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 oraz podatku od nieruchomości 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:

- 1.000 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; § 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**