Przetarg
na dzierżawę powierzchni wraz z wyposażeniem
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 Zleceniodawcy: 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 przetargu jest dzierżawa powierzchni wraz z wyposażeniem w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w budynku Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku na rzecz pracowników Sądu (pracuje około 300 osób). Ponadto Wynajmujący dopuszcza możliwość korzystania z jadalni przez osoby z zewnątrz. Przedmiot dzierżawy posiada łączną powierzchnię 97.95 m^2 (słownie: dziewięćdziesiąt siedem i dziewięćdziesiąt pięć metra kwadratowego). Przedmiot dzierżawy składa się z następujących pomieszczeń: bufetu, pomieszczenia porządkowego, zmywalni naczyń stołowych oraz magazynu podręcznego. Przedmiot dzierżawy wyposażony jest w sieć wodociągową, elektryczną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania.

Szczegółowy wykaz wyposażenia bufetu stanowi załącznik nr 1 do zaproszenia.

III. Termin wykonania zamówienia:

Umowa obowiązywać będzie do 31 grudnia 2015 r.

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 Wydzierżawiającego 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 (np. naleśniki, tatar, krokiety, galarety i sałatki itp.),
- zimnych i gorących napojów np. herbaty, kawy z ekspresu, napojów, itp.,

- artykułów spożywczych, w szczególności wyroby piekarnicze o przedłużonej trwałości (sucharki, chleb ryżowy itp.),
- wyrobów cukierniczych i słodyczy,
- nabiału (np. jogurty, twarożki, sery twarde itp.).

z zastrzeżeniem, że Dzierżawca nie będzie serwował mrożonek i produktów mrożonych.

b) prowadzenie od godziny 11:30 – 16:00 sprzedaży obiadów składających się z co najmniej 2 zestawów do wyboru każdego dnia tj.:

- **zupa i drugie danie plus kompot z czego przynajmniej jedno danie jarskie i jedno danie mięsne w cenie do 10.00 zł brutto za danie obiadowe, z możliwością zakupu samego drugiego dania (w cenie do 8.00 zł brutto) lub samej zupy (w cenie do 4.00 zł brutto).**

2. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość wydłużenia działalności jadalni ponad okres wskazany powyżej, jednak nie dłużej niż do godziny 18:00.

3. Wydzierżawiający określa następujące zasady ustalania cen oferowanych przez Dzierżawcę:

a) ceną w rozumieniu niniejszej umowy jest wielkość wyrażona w złotych polskich, którą nabywca obowiązany jest zapłacić Dzierżawcy za nabywany posiłek;

b) **ceny dań, mogą być podwyższone przez Dzierżawcę nie częściej niż raz na kwartał, począwszy od drugiego kwartału 2014 r. o wartość nie wyższą niż wynikającą ze wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS za poprzedni kwartał;**

c) w miejscu sprzedaży posiłków musi być uwidoczniony cennik zapewniający prostą i nie budzącą wątpliwości informację o wysokości cen;

4. Sprzedaż odbywać się będzie przy użyciu kas fiskalnych. Dzierżawca jest zobowiązany do wydania paragonu każdemu nabywcy bez żądania z jego strony lub faktury VAT na żądanie.

V. Opis sposobu przygotowania ofert i wymagane dokumenty:

1. Oferta winna być sporządzona w formie pisemnej, w języku polskim i podpisana (imieniem i nazwiskiem) przez osoby upoważnione do reprezentowania 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. **Zleceniodawca uznaje, że podpisem jest: złożony własnoręcznie znak, z którego można odczytać imię i nazwisko podpisującego, a jeżeli ten znak jest nieczytelny lub nie zawiera pełnego imienia i nazwiska to znak musi być uzupełniony napisem (np. w formie pieczęci), z którego można odczytać imię i nazwisko podpisującego.**

2. Oferta powinna być rzetelna, kompletna i odpowiadać wszystkim warunkom zawartym w opisie przedmiotu zamówienia. Wszelkie zmiany i poprawki w treści oferty muszą być parafowane i datowane przez osobę/osoby podpisującą/e ofertę.

3. Oferta powinna zawierać następujące dokumenty:

a) Formularz Ofertowy – załącznik nr 2;

b) Oświadczenie Dzierżawcy – 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) w przypadku pełnomocnictwa – pełnomocnictwo sporządzone w języku polskim i podpisane (imieniem i nazwiskiem) przez osoby upoważnione do reprezentowania Zleceniobiorcy, zgodnie z aktualnym odpisem z właściwego rejestru przedsiębiorców KRS albo zaświadczenia o wpisie do CEIDG (jeżeli dotyczy);

z zastrzeżeniem, że:

- **wymieniony w ust. 3 w pkt c) dokument:**
  - w odmienieniu do odpisu z rejestru przedsiębiorców z KRS - powinien mieć formę oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez Zleceniobiorcę, albo stanowić informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z KRS zgodnie z art. 4 ust. 4 a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1203 z późni. 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 2013 r. poz. 672 z późni. zm.);
- **wymienione w ust. 3 w pkt. a) i b) dokumenty należy złożyć w formie oryginału;**
- **wymienione w ust. 3 w pkt. d) pełnomocnictwo** powinno być przedstawione w formie oryginału lub poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii przez notariusza.

4. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie. Koperta powinna być zaadresowana na z dopiskiem:

"OFERTA W POSTĘPOWANIU NA DZIERŻAWĘ POWIERZCHNI WRAZ Z WYPOSAŻENIEM W CELU PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ W BUDYNKU SĄDU REJONOWEGO LUBLIN – WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU NIE OTWIERAĆ PRZED DNIEM 25 PAŹDZIERNIKA 2013 R. GODZINA 10:30"

5. Zleceniodawca nie ponosi odpowiedzialności za nie doręczenie w terminie na miejsce składania lub wcześniejsze otwarcie ofert oznaczonych w inny sposób.

6. Oferty, które wpłynął do Zleceniodawcy po terminie wyznaczonym na składanie ofert, zostaną odesłane bez otwierania niezwłocznie.

7. Oferent ponosi wszelkie koszy związane z udziałem w postępowaniu.

8. Każdy Oferent może złożyć tylko jedna ofertę.

VI. Kryteria oceny ofert:

1. Przy ocenie ofert, Wydzierżawiający będzie kierował się niżej wymienionymi kryteriami:

a) wysokość stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni – 70%

Najwyższa oferta uzyska maksymalnie 70 pkt, liczone według następującego wzoru:

$$C = \frac{\text{wartość danej oferty za 1 m}^2}{\text{wartość najwyższa za 1 m}^2} \text{ x 100 pkt x 70\%}$$

b) ceny przykładowych dań – 30%

Najtańsza oferta uzyska maksymalnie 30 pkt, liczone według następującego wzoru:

$$Cd = \frac{\text{wartość łącznych posiłków najniższej oferty}}{\text{wartość łącznych cen posiłków danej oferty}} \text{ x 100 pkt x 30\%}$$

Wydzierżawiający w Formularzu Ofertowym, stanowiącym załącznik nr 2 określił, rodzaj, skład i gramaturę przykładowych dań obiadowych.

2. Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta o największej liczbie punktów.
3. Wydzierżawiający udzieli zamówienia Dzierżawcy, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom przedstawionym w zaproszeniu i zostanie oceniona jako najkorzystniejsza w oparciu o podane kryteria wyboru.
4. Jeżeli okaże się że dwie lub więcej ofert uzyska taka samą liczbę punktów to wygrywa oferta z wyższą stawką czynszu za 1 m^2 powierzchni.

VII. Termin związania ofertą:

1. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
2. Termin, do którego Uczestnicy będą związani złożoną ofertą ustala się na 30 dni licząc od dnia upływu ostatecznego terminu do składania ofert.

VIII. Wymagania dotyczące wadium oraz kaucji na zabezpieczenie:

1. Wydzierżawiający 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 25 października 2013 r. do godziny 10:00 z zastrzeżeniem, że kwota wadium powinna się przed zakreślonym terminem i godziną znaleźć na koncie Wydzierżawiającego, pod rygorem odrzucenia oferty.
3. Wadium należy wpłacić na konto Wynajmującego: **Bank BGK o/Lublin 94 1130 1206 0028 9150 4590 0001 z dopiskiem „Oferta na prowadzenie działalności gastronomicznej”.**
4. Zwrot wadium nastąpi niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej z wyjątkiem Uczestnika, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza lub odwołania postępowania.
5. Wydzierżawiający, **za zgodą Uczestnika**, zatrzyma wadium Uczestnika, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, na poczet kaucji na zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego. Kaucja podlega zwrotowi na zasadach określonych w Projekcie Umowy (załącznik nr 4).
6. Uczestnik, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, wpłaci na 1 dzień przed dniem zawarcia umowy kwotę stanowiącą sumę równowartości trzy-krotnej miesięcznej opłaty czynszowej brutto zaoferowanej przez Uczestnika tytułem kaucji na zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego lub dokona oświadczenia woli, o którym mowa w ust. 5. Kwotę należy przelać na konto Wydzierżawiającego **Bank BGK o/Lublin 94 1130 1206 0028 9150 4590 0001 z dopiskiem „Kaucja na zabezpieczenie umowy dzierżawy jadalni”.** Kaucja podlega zwrotowi na zasadach określonych w Projekcie Umowy (załącznik nr 4). Brak wpłaty w całości kaucji w terminie zakreślonym na zawarcie umowy zostanie poczytane za

uchylanie się Uczestnika od zawarcia umowy. W takiej sytuacji Wydzierżawiający zachowa wadium.

7. Jeżeli zabezpieczenie należytego wykonania Umowy wniesiono w pieniądzu, Zamawiający 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 Dzierżawcy.
8. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy będzie służyło do pokrycia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy oraz roszczeń z tytułu rękojmi za wady, w tym w szczególności roszczeń z tytułu płatności kar umownych i odszkodowań.
9. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone w terminie do 30 dnia od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego przez upoważnione osoby każdej ze Stron.

IX. Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert:

1. Oferty należy składać **na Biurze Podawczym Sądu (Świdnik, ul. Kard. S. Wyszyńskiego 18, pokój nr 001)** albo przesłać pocztą (firmą kurierską) na adres wskazany przez Wydzierżawiającego w punkcie I.
2. Termin składania ofert upływa **dnia 25 października 2013 r. o godzinie 10:00**.
3. Oferty nadesłane pocztą będą zakwalifikowane do postępowania pod warunkiem dostarczenia ich przez pocztę (firmę kurierską) do Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku nie później niż do **dnia 25 października 2013 r. do godziny 10:00 włącznie**.
4. Z zawartością ofert nie można zapoznać się przed upływem terminu otwarcia ofert.
5. **Otwarcie ofert odbędzie się w siedzibie Wydzierżawiającego w Świdniku przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 18, w sali konferencyjnej - pokój nr K005 w dniu 25 października 2013 r. o godzinie 10:30**.
6. Otwarcie ofert jest jawne.
7. Oferty nie spełniające wymogów określonych w postępowaniu będą odrzucane.
8. Podczas otwarcia ofert Zamawiający ogłosi: nazwy (firmy) oraz adresy Wykonawców, a także informacje dotyczące ceny oferty.
9. Zamawiający oceni ważność ofert pod względem formalnym oraz przyjętego w s.i.w.z. kryterium oceny ofert na posiedzeniu niejawnym.

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

1. Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty Wydzierżawiający jednocześnie zawiadomi Uczestników, którzy złożyli oferty, o wyborze najkorzystniejszej oferty, podając nazwę (firmę), albo imię i nazwisko, siedzibę albo adres zamieszkania i adres Uczestnika, którego ofertę wybrano, uzasadnienie jej wyboru oraz nazwy (firmy), albo imiona i nazwiska, siedziby albo miejsca zamieszkania i adresy Uczestników, którzy złożyli oferty, a także punktację przyznaną ofertom.
2. Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty Wydzierżawiający zamieści informacje, o których mowa w ust. 1, na stronie internetowej oraz w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie.

3. Uczestnik, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany jest podpisać umowę w miejscu i terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego.
4. Umowa dzierżawy zostanie podpisana z wybranym oferentem w terminie do 3 dni od daty doręczenia informacji o wyborze oferty.
5. W przypadku nie podpisania Umowy dzierżawy przez wybranego oferenta w terminie określonym w pkt 4, zostanie wybrana kolejna oferta o największej liczbie punktów.
6. Przekazanie przedmiotu dzierżawy wybranemu oferentowi nastąpi w dniu zawarcia Umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

XI. Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zatrudniania osób posiadających aktualne badania lekarskie.
2. Dzierżawcy nie wolno oddawać przedmiotu dzierżawy w ramach odpłatnych stosunków lub w nieodpłatne używanie na rzecz podmiotów trzecich.
3. Dzierżawca zobowiązany jest poinformować Wydzierżawiającego niezwłocznie o awariach instalacji i urządzeń należących do Wydzierżawiającego oraz innych szkodach w przedmiocie dzierżawy a także podejmować niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot dzierżawy w należytym stanie technicznym i sanitarnym a także przestrzegać zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
5. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem, przedłożeniem oferty i uczestnictwem w postępowaniu.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do oględzin przedmiotu dzierżawy i zapoznania się z jego stanem technicznym.
7. **Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania zgody SANEPIDU na użytkowanie punktu gastronomicznego.**
8. **Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia miesięcznie kwoty w wysokości 738.20 zł brutto (słownie: siedemset trzydzieści osiem zł 20/100) tytułem ryczałtu za korzystanie z wody, kanalizacji, wentylacji, ogrzewania oraz wywozu odpadów i nieczystości stałych a także usług ochrony. Opłaty będą regulowane na podstawie not księgowych wystawianych przez Oddział Finansowy Wydzierżawiającego.**
9. **Dzierżawca zobowiązany jest także do płacenia za energię elektryczną według wskazania jej faktycznego zużycia i stawki stosowanej przez danego dostawcę.**
10. **Poza Dzierżawca zobowiązany jest ponadto do wykonywania obowiązków wskazanych w Projekcie Umowy, stanowiącym załącznik Nr 4.**

XII. Postanowienia końcowe.

1. Niniejsze postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu, o którym mowa w Kodeksie cywilnym z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. Nr 16, poz. 93).
2. **Do przedmiotowego przetargu nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r – Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz.907 ze zm.).**
3. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość odwołania niniejszego przetargu w każdym czasie bez podania przyczyny.

4. Sądem właściwym dla rozpoznawania wszelkich sporów wynikających z niniejszego postępowania jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

załącznik nr 1

POMIESZCZENIA PRZEZNACZONE NA PUNKT GASTRONOMICZNY WYSPOSAŻONE SĄ W NASTĘPUJĄCE URZĄDZENIA:

Lp.	Nazwa urządzenia	Ilość
	BUFET	
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
	POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE	
1.	Zlew	1
2.	Półka	1
	ZMYWALNIA NACZYŃ STOŁOWYCH	
1.	Młynek na odpadki	1
2.	Spryskiwacz	1

3.	Stół z dwoma zlewami i miejscem na zmywarkę	1
4.	Szafa przelotowa	1
MAGAZYN PODRĘCZNY		
1.	Regał	2
2.	Szafa chłodnicza	1

załącznik nr 2

FORMULARZ OFERTOWY

na dzierżawę powierzchni wraz z wyposażeniem 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 stawki czynszu (z VAT) za 1 m^2 powierzchni:**
   ……....
10. Proponowane ceny dań przy założeniu, że poszczególne składniki dań obiadowych mają następującą gramaturę:

mięso/ryba	-	150-170 g;
ziemniaki/ryż/kasza/makaron	-	200 g;
surówka/gotowane warzywa	-	100 g;
pierogi/naleśniki/pasty	-	350 g;

Lp.	Składniki dania				Cena
1.	Kotlet schabowy	Ziemniaki/ryż/ kasza/makaron	Surówka/ gotowane warzywa	Kompot	
2.	Dorsz smażony	j.w.	j.w.	j.w.	
3.	Karkówka pieczona	j.w.	j.w.	j.w.	
4.	Kotlet mielony	j.w.	j.w.	j.w.	
5.	Kurczak pieczony	j.w.	j.w.	j.w.	
6.	Filet z piersi kurczaka	j.w.	j.w.	j.w.	
7.	Zrazy w sosie własnym	j.w.	j.w.	j.w.	
8.	Spaghetti bolognes			j.w.	
9.	Pierogi z serem			j.w.	
10.	Naleśniki z jabłkami i cynamonem (3 sztuki)			j.w.	

11. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się z projektem umowy stanowiącym załącznik nr 4 do zaproszenia do składania ofert na „Dzierżawę powierzchni wraz z wyposażeniem 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 Zleceniodawcę.

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

……

Podpis i pieczęć Dzierżawcy

załącznik nr 3

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany (imię i nazwisko) ……

jako upoważniony do reprezentowania firmy (nazwa):

……

……

……

oświadczam, że:

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

……

Podpis i pieczęć Dzierżawcy

Załącznik nr 4

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu …… 2013 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 **„Wydzierżawiającym"**
a
……
ul. ……..; …….
NIP: …….. REGON: ……
reprezentowaną/ym przez:
……
zwaną/ym w dalszej części Umowy **„Dzierżawcą"**

§ 1.

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę powierzchnie wraz z wyposażeniem (przedmiot dzierżawy) znajdujące się w siedzibie Wydzierżawiającego w budynku stanowiącym własność Skarbu Państwa przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 18 w Świdniku o powierzchni 97.95 m^2, z przeznaczeniem na prowadzenie lokalu gastronomicznego.
2. Powierzchnia wyposażona jest w sieć wodociągową, elektryczną i kanalizacyjną. Szczegółowy opis wyposażenia stanowi załącznik nr 1 do zaproszenia.
3. Protokolarne przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu zawarcia umowy.

§ 2.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia zawarcia umowy do dnia 31 grudnia 2015 r.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do rozpoczęcia świadczenia usług objętych przedmiotem Umowy w terminie maksymalnie do 7 dni od dnia podpisania Umowy.
3. Strony stwierdzają, iż po zakończeniu umowy że wszelkie nakłady i ulepszenia, stanowiące części składowe przedmiotu dzierżawy a dokonane przez Dzierżawcę zostały uwzględnione przy ustalaniu wysokości czynszu i w konsekwencji nie podlegają zwrotowi, ani rozliczeniu po rozwiązaniu umowy bez względu na tryb tego rozwiązania.

§ 3.

1. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na:
   a) prowadzeniu sprzedaży obiadów przygotowywanych w oparciu o surowce i półprodukty dostarczane z zewnątrz, w tym przynajmniej 2 zestawów obiadowych (zupa, drugie danie i

kompot) w cenie do 10.00 zł. brutto, z możliwością zakupu samego drugiego dania (w cenie do 8.00 zł brutto) lub samej zupy (w cenie do 4.00 zł brutto) z czego:

- przynajmniej jedno danie jarskie
- przynajmniej jedno danie mięsne.

Drugie danie powinno zawierać surówkę (do wyboru spośród dwóch surówek lub surówki i jarzyn gotowanych).

Dodatki do drugiego dania winny być urozmaicone (ziemniaki, kasze, ryż, makaron).

Menu nie powinno powtarzać się w ciągu 2 tygodni.

Wydawanie obiadów w godzinach 11:30 – 16:00;

b) prowadzeniu bufetu szybkiej obsługi w godzinach 08:00 – 16:00 poprzez:

- sprzedaż gotowych kanapek świeżych i zapiekanych,
- sprzedaż przystawek ciepłych i zimnych oraz wyrobów garmażeryjnych (np. naleśniki, tatar, krokiety, galarety i sałatki itp.),
- sprzedaż zimnych i gorących napojów np. herbaty, kawy z ekspresu, napojów, itp.,
- sprzedaż artykułów spożywczych, w szczególności wyroby piekarnicze o przedłużonej trwałości (sucharki, chleb ryżowy itp.),
- sprzedaż wyrobów cukierniczych i słodyczy,
- sprzedaż nabiału (np. jogurty, twarożki, sery twarde itp.).

2. Dzierżawcy nie wolno oddawać przedmiotu dzierżawy w ramach odpłatnych stosunków lub w nieodpłatne używanie na rzecz podmiotów trzecich.

3. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość wydłużenia działalności jadalni ponad okres wskazany w ust. 1, jednak nie dłużej niż do godziny 18:00.

4. Wszystkie surowce i artykuły spożywcze, zarówno produkcji własnej jak i obcej musza być dostarczane do przedmiotu dzierżawy i magazynowane zgodnie z wymogami przepisów sanitarno – epidemiologicznych, z tym że Wydzierżawiający, zobowiązany jest uzyskać potwierdzenie właściwego organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej o dopuszczeniu, wynajmowanych pomieszczeń do użytkowania na cele gastronomiczne.

5. **Dzierżawca zobowiązuje się przedłożyć Wydzierżawiającemu cennik dań w terminie 10 dni od dnia podpisania umowy.**

6. Ceny dań, mogą być podwyższone przez Dzierżawcę nie częściej niż raz na kwartał, począwszy od drugiego kwartału 2014 r. o wartość nie wyższą niż wynikającą ze wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS za poprzedni kwartał.

7. Dzierżawca zobowiązuje się w miejscu sprzedaży posiłków uwidocznić cennik zapewniający prostą i nie budzącą wątpliwości informację o wysokości cen.

8. Sprzedaż odbywać się będzie przy użyciu kas fiskalnych. Dzierżawca jest zobowiązany do wydania paragonu każdemu nabywcy bez żądania z jego strony lub faktury VAT na żądanie.

§ 4.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia miesięcznego czynszu za 97.95 m^2 powierzchni w wysokości:

brutto: ……..… zł

(słownie: ……).

2. Czynsz dzierżawy będzie płatny z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na konto Wydzierżawiającego:
……
……
3. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia ryczałtowej miesięcznej opłaty eksploatacyjnej w wysokości ***738.20 zł brutto*** (słownie: siedemset trzydzieści osiem zł 20/100) z tytułu korzystania z mediów (woda, kanalizacja, wentylacja, ogrzewanie oraz wywóz odpadów i nieczystości stałych, a także usługi ochrony).
4. Opłata za energię elektryczną będzie pobierana według wskazania jej faktycznego zużycia i stawki stosowanej przez danego dostawcę.
5. Opłata z tytułu korzystania z telefonu stacjonarnego regulowana będzie przez Dzierżawcę na podstawie rachunków z 14 dniowym terminem płatności liczonym od daty wystawienia.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty kosztów określonych w ust. 3 i 4 na podstawie not księgowych wystawionych przez Wynajmującego w terminie 7 dni od daty ich otrzymania.
7. W przypadku opóźnień Dzierżawcy w spełnianiu świadczeń finansowych Wydzierżawiający ma prawo żądać od Dzierżawcy odsetek ustawowych.

§ 5.

1. Celem zabezpieczenia roszczeń Wydzierżawiającego z tytułu należytego wykonania przez Dzierżawcę umowy, Dzierżawca w dniu .....wpłacił na rachunek Wydzierżawiającego o numerze 94 1130 1206 0028 9150 4590 0001 prowadzonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego kaucję gwarancyjną, stanowiącą sumę równowartości trzy-krotnej miesięcznej opłaty czynszowej brutto określonej w § 4 ust. 1.
2. Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wydzierżawiającego z tytułu należytego wykonania przez Dzierżawcę umowy , a w szczególności z tytułu należnego czynszu, opłat, należności ubocznych, kar umownych, odszkodowania z tytułu szkód wyrządzonych w przedmiocie dzierżawy lub z powodu nie wykonania, nienależytego wykonania lub odstąpienia od umowy.

§ 6.

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się do udostępnienia Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy od daty zawarcia umowy, w tym podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego oraz zapewnienia bezkolizyjnego dostępu do przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP i p/poż.
3. Wszelkie przeróbki i prace adaptacyjne w przedmiocie dzierżawy mogą odbywać się po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot dzierżawy 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 dzierżawy w stanie niepogorszonym.
5. Dzierżawca będzie przestrzegał zakazu podawania alkoholu.

6. Do obowiązku Dzierżawcy należy wykonanie wystroju Sali konsumenckiej oraz wyposażenie jej w zastawy stołowe i sztućce (poza jednorazowymi).

7. Dzierżawca nie ma prawa podnajmu ani oddawania do bezpłatnego używania najmowanych pomieszczeń i wyposażenia osobom trzecim.

§ 7.

1. Dzierżawca 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 dzierżawy i postanowieniami niniejszej umowy,

b) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w tym nie tylko związanych z bieżącą eksploatacja przedmiotu dzierżawy lecz dotyczących napraw przedmiotu dzierżawy - tym samym Strony wyłączają zastosowanie art. 663 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w konsekwencji Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy (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 dzierżawy, 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) ponoszenia wszelkich kosztów przebudowy, rozbudowy, nadbudowa, remontu Przedmiotu Dzierżawy,

e) uzyskania uprzedniej zgody Wydzierżawiającego na piśmie na wszelkie prace adaptacyjne w Przedmiocie Dzierżawy w szczególności wymagające zgodnie z przepisami prawa jakichkolwiek zgłoszeń, lub zezwoleń,

f) pokrycia wszelkich szkód powstałych w przedmiocie dzierżawy z winy personelu Dzierżawcy, gości Dzierżawcy lub osób, którymi Dzierżawca się posługuje,

g) ubezpieczenia wyposażenia przedmiotu dzierżawy, własnych towarów, magazynowanych w przedmiocie dzierżawy, od utraty i uszkodzenia i utrzymania tego ubezpieczenia przez okres obowiązywania Umowy,

h) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w odniesieniu do prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w przedmiocie dzierżawy, nie później niż w dacie i utrzymania tego ubezpieczenia przez okres obowiązywania Umowy,

i) do utrzymywania w stanie pełnej sprawności instalacji i urządzeń ochrony przeciwpożarowej znajdującej się w oraz do zlecania ich regularnej kontroli w okresach, co najmniej zgodnych z polskim przepisami prawa, przez okres obowiązywania Umowy,

j) do utrzymywania w stanie pełnej sprawności instalacji i urządzeń doprowadzających media w przedmiocie dzierżawy,

k) do bieżącego utrzymania czystości i estetyki przedmiotu dzierżawy, dokonywania czynności dezynfekcyjnych i dezynsekcyjnych lokalu.

2. Dzierżawca będzie informował Wydzierżawiającego niezwłocznie o awariach instalacji należących do Wydzierżawiającego, pożarze oraz innych szkodach w przedmiocie dzierżawy, a także będzie natychmiastowo podejmował niezbędne działania celem uniknięcia dalszych szkód w przedmiocie dzierżawy.

3. W przypadku , gdy koszty obciążające na podstawie postanowień niniejszej umowy Dzierżawcę, zostaną poniesione przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca w terminie 7 dni od wezwania dokona zwrotu wszelkich wydatków i kosztów.

4. Dzierżawca jest zobowiązany udostępnić przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu celem wykonania przez Wydzierżawiającego wszelkich przeglądów i robót niezbędnych dla utrzymania w należytym stanie technicznym instalacji i urządzeń wspólnych dla budynku, w którym znajduje się przedmiot dzierżawy.

5. Dzierżawca będzie przedstawiał na każdorazowe żądanie Wydzierżawiającego aktualne badania lekarskie wszystkich pracowników Dzierżawcy lub osób którym Dzierżawca się posługuje.

§ 8.

1. Wydzierżawiającemu jak i Dzierżawcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego bez podania przyczyny.

2. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Dzierżawca mimo wezwania Wydzierżawiającego i upływu dodatkowego 7-dniowego terminu nadal:

a) uchyla się od płacenia czynszu lub opłat ujętych w § 4 ust. 3 lub 4 lub 5, przez co najmniej dwa okresy płatności;

b) naruszył obowiązki, o których mowa w § 3 ust. 1 lub 4 lub 5 lub 6 lub 7 lub 8,

c) używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub używa pomieszczeń w sposób powodujący ich zniszczenie;

d) sprzedaje lub udostępnia do używania w pomieszczeniach dzierżawionych alkohol;

e) podnajmuje lub oddaje do bezpłatnego używania pomieszczeń osobom trzecim;

f) nie przestrzega przepisów BHP i p/poż.;

g) wyrządził Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego Noty obciążeniowej;

h) jeśli wobec Dzierżawcy zostanie ogłoszona upadłość lub rozpocznie się likwidacja jego działalności.

§ 9.

1. Po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.

2. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi w pierwszym dniu roboczym następującym po ostatnim dniu obowiązywania umowy.

3. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Strony.

4. W przypadku zaginięcia, mechanicznego uszkodzenia lub zniszczenia wyposażenia, Dzierżawca ponosi koszty jego naprawy bądź odkupienia zniszczonego sprzętu.

5. W razie nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 2, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 10% stawki czynszu, o której mowa w § 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu.

§ 10.

1. Dzierżawca, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, wpłaci na 1 dzień przed dniem zawarcia umowy kwotę stanowiącą sumę równowartości trzy-krotnej miesięcznej opłaty czynszowej brutto zaoferowanej przez Uczestnika tytułem kaucji na zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego.

2. W przypadku należytego wykonania przedmiotu Umowy zakończonego podpisem protokołu zdawczo - odbiorczego przez upoważnione osoby każdej ze Stron, zabezpieczenie zostanie zwrócone w ciągu 30 dni.

§ 11.

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia warunków umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W spawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowania przepisy Kodeku cywilnego oraz przepisy regulaminu porządkowego ppoż., bhp obowiązujące u Wydzierżawiającego.

§ 12.

1. Osobą odpowiedzialną za bieżące kontakty w sprawie realizacji Umowy z Dzierżawcą po stronie Wydzierżawiającego jest:

a) .....tel.....

2. Osobą odpowiedzialną za bieżące kontakty w sprawie realizacji Umowy z Wydzierżawiającym po stronie Dzierżawcy jest:

a) .....tel.....

3. O wszelkich zmianach osób, o których mowa w ust. 1 i 2 druga strona zostanie poinformowana w formie pisemnej.

§ 13.

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

§ 14.

Umowa została zawarta w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Dzierżawcy, dwa egzemplarze dla Wydzierżawiającego.

Wydzierżawiający: **Dzierżawca:**