

Z A T W I E R D Z A M

Dyrektor Sądu Okręgowego
w Częstochowie
/-/
Mariola Męcik
23.04.2018 r.
(na oryginale właściwy podpis)

ISTOTNE WARUNKI PRZETARGU PISEMNEGO

na:

Najem lokalu użytkowego o powierzchni 75,45 m², w celu prowadzenia bufetu – kiosku spożywczego w budynku Sądu Okręgowego w Częstochowie przy ul. Dąbrowskiego 23/35

Organizator przetargu:
Sąd Okręgowy w Częstochowie
Ul. Dąbrowskiego 23/35
42-200 Częstochowa

Znak sprawy: **G-221-1.2018**

SPIS TREŚCI:

ROZDZIAŁ I.	WSTĘP – INFORMACJE OGÓLNE
ROZDZIAŁ II.	OPIS PRZEDMIOTU PRZETARGU
ROZDZIAŁ III.	OGÓLNE WARUNKI NAJMU LOKALU
ROZDZIAŁ IV.	WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU ORAZ WYKAZ OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW
ROZDZIAŁ V.	TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ
ROZDZIAŁ VI.	SPOSÓB PRZYGOTOWANIA OFERTY
ROZDZIAŁ VII.	MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT
ROZDZIAŁ VIII.	WADIUM
ROZDZIAŁ IX.	KRYTERIA I SPOSÓB OCENY OFERT
ROZDZIAŁ X.	FORMALNOŚCI, JAKIE POWINNY ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY
ROZDZIAŁ XI.	ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY – WZÓR UMOWY
WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	

CZĘSTOCHOWA 2018r.

ROZDZIAŁ I. WSTĘP – INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa oraz adres Organizatora przetargu

Sąd Okręgowy w Częstochowie

Adres: ul. Dąbrowskiego 23/35; 42-200 Częstochowa

Tel. 34 368 44 30

Faks: 34 368 44 40

NIP: 573-23-48-314

REGON: 000571576

www.czestochowa.so.gov.pl

Tryb postępowania

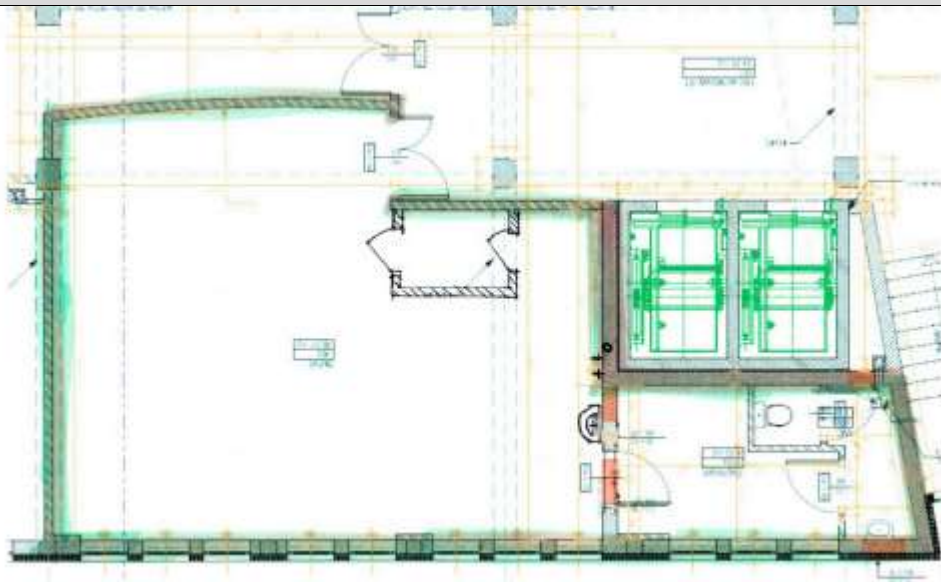
Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu pisemnego, zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego.

Sposób udzielania wyjaśnień oraz porozumiewania się z podmiotami zainteresowanymi udziałem w przetargu.

- 1) Oferent może zwrócić się do Organizatora przetargu o wyjaśnienie treści Istotnych Warunków Przetargu Pisemnego, zwanych w dalszej części „WARUNKAMI”.
- 2) Organizator przetargu będzie udzielał wyjaśnień niezwłocznie, przed upływem terminu składania ofert. Wszelkie pytania dotyczące wyjaśnienia treści Warunków powinny być wnoszone w formie faksu. Zawsze dopuszczalna jest forma pisemna.
- 3) Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami Organizator przetargu przekaze Oferentom, którzy ujawnią się w trakcie prowadzenia postępowania, bez ujawnienia źródła zapytania, a także zamieści na własnej stronie internetowej.
- 4) Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia, informacje oraz inną korespondencję Oferent przekazuje faksem na nr 34 368 44 40, natomiast Organizator przetargu na nr faksu wskazany przez Oferenta. W przypadku braku możliwości przekazania informacji za pośrednictwem faksu, korespondencja przekazywana będzie na adres e-mail, wskazany przez Oferenta. Każda ze stron, na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania.
Zawsze możliwa jest forma pisemna.
- 5) W ramach niniejszego postępowania wszelka korespondencja prowadzona jest w języku polskim.
- 6) We wszelkiej korespondencji dotyczącej niniejszego postępowania zaleca się wskazywać znak sprawy postępowania nadany przez Organizatora przetargu.
- 7) Ze strony Organizatora przetargu osobą uprawnioną do kontaktowania się z Oferentami jest:
Marzanna Łuszczczyńska tel. 34 368 44 45, faks 34 368 44 40 (od poniedziałku do piątku – godz. 8:00–15:00)
- 8) Organizator przetargu zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

ROZDZIAŁ II. OPIS PRZEDMIOTU PRZETARGU

1. Przedmiotem przetargu jest najem lokalu użytkowego, usytuowanego na poziomie „0” budynku Sądu Okręgowego w Częstochowie przy ul. Dąbrowskiego 23/35 (segment F – nowa część budynku).
2. **Przeznaczenie lokalu – bufet – kiosk spożywczy – godziny pracy 7:30 ÷ 15:30.**
3. Lokal wyposażony jest w sieci: wod.kan, centralnego ogrzewania i elektryczną; centralę wentylacyjną nawiewno – wywiewną; separator tłuszczów; kamerę CCTV wpiętą do ogólnego systemu monitorowania budynku. Podłoga pomieszczenia pokryta jest wykładziną PCV.
Lokal posiada zaplecze kuchenne, salę jadalną oraz toaletę dla personelu. Łączna powierzchnia lokalu wynosi 75,45 m² – rozkład pomieszczeń przedstawia rysunek zamieszczony poniżej:



4. Lokal nie posiada telefonu stacjonarnego.
5. Lokal nie posiada wyposażenia pod kątem prowadzenia bufetu-kiosku spożywczego.
6. **Wymagany zakres artykułów do sprzedaży:**
 - a) napoje gorące kawa, herbata, cappuccino w tym również z ekspresu,
 - b) wyroby cukiernicze i ciastkarskie, desery,
 - c) napoje zimne bezalkoholowe, soki, wody mineralne w dużych i małych butelkach,
 - d) soki ze świeżych owoców i warzyw,
 - e) przekąski gorące (hamburger, zapiekanka, hot-dog, naleśniki),
 - f) zestawy surówek i sałatki,
 - g) artykuły nabiałowe (serki, jogurty),
 - h) konserwy mięsne i rybne,
 - i) świeże owoce,
 - j) gotowe kanapki,
 - k) słodycze (batony, ciastka, cukierki)
 - l) kawa, herbata w opakowaniach
 - m) pieczywo – chleb, bułki (różne rodzaje)
7. **Dodatkowy zakres artykułów do sprzedaży:**
 - a) gotowe dania, w tym zupy, dania jednogarnkowe lub zestawy obiadowe (przywożone z zewnątrz) – pod warunkiem, że ich miejscem przygotowania jest punkt na terenie Częstochowy;
 - b) drobne artykuły: guma do żucia, chusteczki higieniczne, leki przeciwbólowe dopuszczone do sprzedaży bez recepty;
 - c) prasa codzienna, bilety MPK.
8. **Oferent-Najemca zobowiązany jest do :**
 - a) Przystosowania, wyposażenia i oznakowania lokalu na potrzeby prowadzonej działalności, odpowiadające powadze Sądu – w uzgodnieniu z Organizatorem przetargu.
 - b) Zabezpieczenia lokalu przed kradzieżą i włamaniem (zamontowane odpowiednich zamków itp.). Jeden komplet kluczy najemca zobowiązany jest przekazać po podpisaniu umowy Kierownikowi Oddziału Gospodarczego celem ich zabezpieczenia na wypadek sytuacji kryzysowych.
 - c) Dostarczania w sposób ciągły artykułów które powinien posiadać w sprzedaży. Towary mają mieć zachowany termin ważności.
 - d) Przygotowywania sprzedawanych posiłków w warunkach zgodnych z aktualnymi normami w tym zakresie.
 - e) Czyszczenia separatora tłuszczów (raz do roku) i przedłożenia Wynajmującemu stosownego potwierdzenia wykonania tej usługi.

- f) Przestrzegania zakazu smażenia i gotowania potraw w Lokalu oraz wykonywania innych czynności, powodujących rozprzestrzenianie się intensywnych zapachów poza obręb Lokalu.

9. Nie dopuszcza się sprzedaży:

- alkoholu;
- artykułów uwłaczających powadze Sądu.

10. Zaleca się zawarcie odrębnej umowy ubezpieczenia lokalu.

11. W przypadku decyzji o sprzedaży dań gotowych, Oferent musi wskazać, że posiada punkt przygotowywania posiłków na terenie Częstochowy gdzie przygotowywane będą posiłki i dowożone do lokalu. Przewóz posiłków musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami.

12. Lokal, celem przystosowania, udostępniony będzie Najemcy w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.

13. Termin na przystosowanie lokalu i uzyskanie stosownych zgód na prowadzenie działalności – do 31.08.2018 r.

14. Za czas przeznaczony na przystosowanie lokalu Najemca będzie zwolniony z obowiązku płacenia czynszu.

15. Wymagany czas trwania najmu – 3 lata od dnia podpisania umowy.

16. **Organizator przetargu określa minimalną kwotę czynszu miesięcznego za 1 m² wynajmowanej powierzchni na 10,00 zł brutto. Cena czynszu obejmuje opłaty dotyczące:** korzystanie z wody i odprowadzanie ścieków, korzystanie z energii elektrycznej, energii cieplnej, podatek od nieruchomości.

17. **Zalecane jest przeprowadzenie wizji lokalnej lokalu**, o którym mowa powyżej. Termin dokonania wizji lokalnej należy uzgodnić z p. Marzanną Łuszczynską – Kierownikiem Oddziału Gospodarczego Sądu Okręgowego – tel. 34 368 44 45.

18. Kryterium wyboru Najemcy – **najwyższa zaoferowana kwota czynszu miesięcznego za 1 m² wynajmowanej powierzchni (brutto).**

19. Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium, zgodnie z zapisami Rozdziału VII niniejszych Warunków.

20. Organizator przetargu zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez podania przyczyny.

21. Z tytułu odrzucenia ofert, Oferentom nie przysługuje żadne roszczenie wobec organizatora przetargu.

ROZDZIAŁ III. OGÓLNE WARUNKI NAJMU LOKALU

1. Szczegółowe warunki najmu lokalu regulować będzie „Umowa najmu”, zawarta pomiędzy Wynajmującym (Organizatorem przetargu) a Najemcą (Oferentem, wybranym w drodze niniejszego przetargu).
2. Wzór „Umowy najmu” przedstawia Rozdział XI niniejszych Warunków.
3. Umowa zostanie zawarta na okres 3 lat od daty podpisania umowy. Podpisanie umowy nastąpi w siedzibie Organizatora przetargu, w miejscu i terminie wyznaczonym przez niego.
4. Oferowana stawka czynszu miesięcznego nie może być mniejsza niż 10,00 złotych brutto za 1 m² powierzchni lokalu, którego dotyczy niniejszy przetarg.
5. Oferowana stawka czynszu obejmuje: korzystanie z wody i odprowadzanie ścieków, korzystanie z energii elektrycznej, energii cieplnej, podatek od nieruchomości.
6. Oprócz czynszu przyszły Najemca będzie zobowiązany do ponoszenia, we własnym zakresie, kosztów związanych z użytkowaniem lokalu oraz prowadzeniem działalności, w tym za:
 - sprząatanie,
 - ubezpieczenie,
 - obsługę w zakresie napraw (w tym wymiany świetlówek itp.),
 - malowanie,
 - wystrój wnętrz,
 - czyszczenia separatora tłuszczów,

- wywóz śmieci, odpadów i nieczystości;
 - wszelkich szkód powstałych na terenie budynku z winy Najemcy,
 - ewentualnych kosztów uruchomienia linii telefonicznej (po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego) i opłat za rozmowy.
7. Szczegóły dotyczące zasad rozliczeń uregulowane zostały we wzorze umowy, o którym mowa w niniejszym Rozdziale.

ROZDZIAŁ IV. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU ORAZ WYKAZ OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW

1. W przetargu oferty złożyć mogą oferenci, którzy spełniają nw. wymagania:

- a) wobec których nie jest prowadzone postępowanie upadłościowe ani nie są w likwidacji;
- b) nie zalegają z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne;
- c) nie zostały prawomocnie skazane za popełnione przestępstwo;
- d) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie w prowadzeniu działalności handlowej o charakterze opisanym w rozdziale II,

2. Wykaz oświadczeń i dokumentów, jakie Oferent winien złożyć wraz z ofertą, celem potwierdzenia spełniania warunków, o których mowa w ust. 1 niniejszego Rozdziału:

- a) aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert – **oryginał lub kopia potwierdzona „za zgodność z oryginałem”**;
- b) aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego, potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków, lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert – **oryginał lub kopia potwierdzona „za zgodność z oryginałem”**;
- c) aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne, lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków – **oryginał lub kopia potwierdzona „za zgodność z oryginałem”**;
- d) aktualna informacja z Krajowego Rejestru Karnego, w odniesieniu do osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą lub urzędujących członków zarządu spółki, wystawiona nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert - **oryginał lub kopia potwierdzona „za zgodność z oryginałem”**;
- e) wykaz wykonanych/wykonywanych – prowadzonych punktów usługowych o podobnym charakterze w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres działalności jest krótszy – w tym okresie, sporządzony wg wzoru stanowiącego **załącznik nr 2 do Warunków – oryginał**;
- f) oświadczenie w zakresie posiadanych punktów na terenie Częstochowy gdzie przygotowywane są posiłki, które mają być dowożone do lokalu
- g) polisa OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

3. Inne dokumenty

- a) wypełniony, ostemplowany i podpisany **formularz ofertowy – załącznik nr 1 do Warunków (oryginał)**.
- b) potwierdzenie wniesienia wadium - **oryginał lub kopia potwierdzona „za zgodność z oryginałem”**;
- c) upoważnienie lub pełnomocnictwo uprawniające osobę/y podpisującą ofertę do jej podpisania w imieniu Oferenta składającego ofertę, o ile nie wynika ono z przepisów

prawa lub z dokumentów załączonych do oferty (odpis z rejestru) - **oryginał lub kopia notarialnie potwierdzona „za zgodność z oryginałem”**.

ROZDZIAŁ V. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA

1. Oferent jest związany ofertą przez okres **30 dni**.
2. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

ROZDZIAŁ VI. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA OFERT

1. Oferta powinna być sporządzona na **formularzu ofertowym**, stanowiącym **Załącznik nr 2 do Warunków** i zawierać oferowaną stawkę czynszu brutto za 1 m², z uwzględnieniem warunków najmu, określonych w niniejszych Warunkach jak również we wzorze umowy, przedstawionym w rozdziale XI niniejszych Warunków.
2. Oferent przygotowuje i przedstawia ofertę zgodnie z opisem określonym w Warunkach.
3. Ofertę należy sporządzić w języku polskim z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Treść oferty musi odpowiadać treści Warunków.
5. Oferent ma prawo złożyć tylko jedną ofertę. Oferty Oferenta, który złoży więcej niż jedną ofertę, zostaną odrzucone.
6. Osoby wskazane w dokumencie upoważniającym do występowania w obrocie prawnym lub posiadające pełnomocnictwo muszą złożyć podpisy:
 - na wszystkich stronach oferty,
 - na załącznikach,
 - w miejscach, w których Oferent naniósł zmiany.
7. W przypadku, gdy Oferenta reprezentuje pełnomocnik, do oferty musi być załączone pełnomocnictwo określające zakres umocowania, podpisane przez upoważnionego przedstawiciela Oferenta.
8. Wymagane jest, aby wszystkie strony oferty były kolejno ponumerowane. Wymagane jest zamieszczenie oferty w nieprzejrzystej kopercie, która będzie zaadresowana na adres Organizatora przetargu tj. Sąd Okręgowy w Częstochowie, ul. Dąbrowskiego 23/35 i oznaczonej hasłem:

**OFERTA NA: NAJEM POMIESZCZENIA – BUFET – KIOSK SPOŻYWCZY
G-221-1.2018
NIE OTWIERAĆ PRZED TERMINEM OTWARCIA OFERT”.**

9. Poza oznaczeniami podanymi powyżej, koperta będzie posiadać nazwę i adres Oferenta, tak aby w przypadku złożenia/wpłynięcia oferty po upływie terminu składania ofert, można ją było zwrócić Oferentowi bez otwierania.
10. Oferent może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną przez siebie ofertę, pod warunkiem, że Organizator przetargu otrzyma pisemne powiadomienie przed upływem terminu do składania ofert. Powiadomienie musi być złożone według takich samych zasad jak składana oferta z dopiskiem ZMIANA/WYCOFANIE.
11. Koszty opracowania i dostarczenia oferty do siedziby Organizatora przetargu obciążają wyłącznie Oferenta.

ROZDZIAŁ VII. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT

1. Termin składania ofert upływa dnia: **17.05.2018 do godz.10.00**.
2. Oferty należy złożyć w siedzibie Organizatora przetargu – Sądzie Okręgowym w Częstochowie ul. Dąbrowskiego 23/35 **pokój nr 130** (nowy budynek – poziom I) – Sekretariat Dyrektora Sądu Okręgowego.
3. Oferty złożone po terminie zwraca się bez otwierania.

- Otwarcie ofert jest jawne i nastąpi dnia **17.05.2018 r. o godz. 10.15** w siedzibie Organizatora przetargu przy ul. Dąbrowskiego 23/35 w Częstochowie **w pokoju nr 31** (nowy budynek – poziom 0).
- Podczas otwierania kopert z ofertami Organizator przetargu ogłosi nazwy Oferentów, ich adresy oraz oferowane stawki czynszu brutto za 1 m² wynajmowanego lokalu.

ROZDZIAŁ VIII. WADIUM

- Organizator przetargu wymaga wniesienia **wadium** w kwocie **500,00 zł** (słownie: pięćset złotych 00/100);
- Wadium należy wnieść przed upływem ostatecznego terminu składania ofert.
- Wadium musi obejmować okres związania oferta, tj. 30 dni. Pierwszym dniem terminu związania ofertą jest dzień składania ofert.
- Wadium wnoszone w pieniądzu winno być wniesione na rachunek bankowy Organizatora przetargu:
85 1130 1017 0021 1000 4490 004 – tytuł przelewu: „przetarg pisemny – najem BUFET”;
- UWAGA!!!** Za termin wniesienia wadium w pieniądzu uważa się dzień i godzinę wpływu środków na konto Organizatora przetargu, podane powyżej. Wpływ wadium na rachunek Organizatora przetargu po upływie terminu składania ofert skutkować będzie odrzuceniem oferty Oferenta.
- Wadium zostanie zwrócone niezwłocznie wszystkim Oferentom za wyjątkiem tego, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.
- Zwrot wadium nastąpi niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub po unieważnieniu przetargu lub po zamknięciu przetargu bez podania przyczyny.
- Wadium wniesione przez Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, zaliczone zostanie na poczet pierwszego czynszu.
- Organizator przetargu zatrzymuje wadium wraz z odsetkami, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza uchyli się od zawarcia umowy najmu.

ROZDZIAŁ IX. KRYTERIA I SPOSÓB OCENY OFERT, WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ

- Przy wyborze oferty Organizator przetargu kierował się będzie **kwotą oferowanego czynszu** za najem 1 m² powierzchni **(brutto)- waga 100 %**
- Maksymalna liczba punktów, jaką po uwzględnieniu wag może osiągnąć oferta, wynosi 100 pkt, tj.: za najwyższą oferowaną kwotę czynszu – 100 pkt.
- W trakcie oceny ofert, kolejno rozpatrywanym i ocenianym ofertom przyznawane są punkty za powyższe kryterium według następujących zasad:

Kryterium – kwota czynszu brutto za najem 1 m² powierzchni [K_{cz}]

K_{cz}	Liczba punktów w kryterium kwota czynszu brutto za najem 1m ² powierzchni	=	Kwota czynszu brutto badanej oferty Najwyższa oferowana kwota czynszu brutto	x 100 pkt x 100 %

- W przypadku odstąpienia od podpisania umowy najmu przez Oferenta, którego oferta została wybrana za najkorzystniejszą, Organizator przetargu zaprosi do podpisania umowy Oferenta, którego oferta zdobyła największą liczbę punktów po ofercie wybranej jako najkorzystniejsza.

ROZDZIAŁ X. FORMALNOŚCI, JAKIE POWINNY ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY

Organizator przetargu zawrze umowę najmu, bez zbędnej zwłoki, po dniu przekazania zawiadomienia o wyborze oferty najkorzystniejszej.

ROZDZIAŁ XI. ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY – WZÓR UMOWY

UMOWA NAJMU

nr []/[]/2018

zawarta w dniu [] [] 2018 r. w Częstochowie pomiędzy:

Skarbem Państwa - Sądem Okręgowym w Częstochowie przy ul. Dąbrowskiego 23/35, 42-200 Częstochowa, NIP 5732348314, REGON 000571576, reprezentowanym przez Mariolę Męcik - Dyrektora Sądu Okręgowego w Częstochowie, zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

[] zwanym dalej „Najemcą”.

Po przeprowadzeniu przetargu pisemnego nr [] strony zawierają niniejszą umowę („umowa”) o następującej treści:

§ 1. Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego, usytuowanego na poziomie „0”, segment „F” budynku Zamawiającego położonego w Częstochowie przy ul. Dąbrowskiego 23/35, o powierzchni 75,45 m² („Lokal”).
2. Lokal przeznaczony jest do prowadzenia bufetu- kiosku spożywczego.
3. Lokal posiada zaplecze kuchenne, salę jadalną oraz toaletę dla personelu.
4. Lokal wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, instalację elektryczną, instalację centralnego ogrzewania, centralę wentylacyjną nawiewną - wywiewną, separator tłuszczów, kamerę CCTV, wpiętą do ogólnego systemu monitorowania budynku.
5. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Lokal do używania, a Najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz oraz inne opłaty przewidziane umową oraz używać Lokalu w sposób określony w umowie i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
6. W Lokalu Najemca prowadzi będzie działalność gospodarczą polegającą wyłącznie na prowadzeniu bufetu-kiosku spożywczego przy zachowaniu warunków określonych w umowie.
7. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

§ 2. Wydanie Lokalu

Wydanie Lokalu nastąpi w terminie 14 (czternaście) dni od dnia podpisania umowy. Z czynności wydania Lokalu strony sporządzą protokół w formie pisemnej.

§ 3. Warunki prowadzenia działalności gospodarczej w Lokalu

1. Najemca przyjmuje na siebie odpowiedzialność za to, że Lokal spełniał będzie wszelkie normy i wymogi przewidziane przez obowiązujące przepisy prawa dla prowadzenia działalności gospodarczej określonej w umowie.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przy prowadzeniu działalności gospodarczej w Lokalu przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych, a także

- zobowiązany jest stosować się do zarządzeń i zaleceń Wynajmującego dotyczących bezpieczeństwa na terenie sądu. W szczególności, Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ograniczenie wielkości obrotów spowodowane czasowym ograniczeniem lub wyłączeniem dostępu do Lokalu w związku z wymogami bezpieczeństwa.
3. Najemca ma prawo korzystać z Lokalu we wszystkie dni, w których pracuje sąd oraz w godzinach jego pracy. Najemca zobowiązuje się, że Lokal będzie prowadził działalność w tym samym czasie, w którym Najemca ma prawo korzystania z niego.
 4. Najemca zobowiązuje się sprzedawać w Lokalu artykuły, których wykaz stanowi załącznik nr 1 do umowy.
 5. Najemca może ponadto sprzedawać w Lokalu drobne artykuły, w szczególności guma do żucia, chusteczki higieniczne, leki przeciwbólowe dopuszczone do sprzedaży bez recepty, prasę codzienną, bilety MPK.
 6. Najemca ma prawo sprzedawania w Lokalu dań gotowych, w tym zup, dań jednogarnkowych lub zestawów obiadowych pod warunkiem, że będą przygotowywane poza Lokalem, ale na terenie Częstochowy, z zachowaniem obowiązujących przepisów sanitarnych.
 7. W przypadku, gdy Najemca zdecyduje się sprzedawać dania gotowe zobowiązany jest uprzednio poinformować o tym Wynajmującego w formie pisemnej wraz ze wskazaniem miejsca, w którym dania te będą przygotowywane. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie informować Wynajmującego o zmianie miejsca przygotowywania dań gotowych. W przypadku sprzedaży dań gotowych Najemca może dokonywać w Lokalu jedynie ich ostatecznego przygotowania do spożycia.
 8. Najemca zobowiązuje się:
 - 1) przystosować, wyposażyć i oznakować Lokal na potrzeby prowadzonej działalności, po uzgodnieniu szczegółów z tym związanych z Wynajmującym i za jego uprzednią zgodą w formie pisemnej,
 - 2) zabezpieczyć Lokal przed kradzieżą i włamaniem. Najemca wymieni na swój koszt zamek do Lokalu i jeden komplet kluczy przekaze po podpisaniu umowy przedstawicielowi Wynajmującego wskazanemu w umowie, celem ich zabezpieczenia na wypadek sytuacji kryzysowych,
 - 3) dostarczać do Lokalu i oferować w sposób ciągły artykuły, o których mowa w załączniku nr 1 do umowy. Towary mają mieć zachowany termin ważności,
 - 4) przygotowywać posiłki w warunkach zgodnych z aktualnymi normami w tym zakresie,
 - 5) czyścić na własny koszt separator tłuszczów co najmniej raz do roku i przedkładać Wynajmującemu stosowne potwierdzenie wykonania tej usługi w formie pisemnej,
 - 6) przestrzegać zakazu smażenia i gotowania potraw w Lokalu oraz wykonywania innych czynności, powodujących rozprzestrzenianie się intensywnych zapachów poza obręb Lokalu.
 9. W Lokalu nie dopuszcza się sprzedaży, podawania i spożywania alkoholu oraz innych artykułów, których sprzedaż mogłaby uchybić w jakikolwiek sposób powadze sądu.
 10. Najemca zobowiązany jest do dbania o to, by zapachy powstające w Lokalu nie rozchodziły się poza jego teren. W tym celu powinien między innymi korzystać z urządzeń wentylacyjnych znajdujących się w Lokalu oraz dbać o zamykanie drzwi.

§ 4. Warunki używania Lokalu

1. Najemca nie ma prawa podnajmować, poddzierżawiać bądź przekazywać Lokalu w całości lub części innym osobom ani wykorzystywać go dla innych celów niż wskazane w umowie.
2. Wszelkie zmiany w Lokalu (w tym ingerencja w substancję budynku, montaż dodatkowych urządzeń), remonty, adaptacje wewnątrz lub na zewnątrz Lokalu mogą być podejmowane przez

- Najemcę tylko na jego koszt i tylko po uzyskaniu wcześniejszej zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Ograniczenia wymienione w ust. 2 nie wyłączają obowiązku Najemcy do utrzymania na własny koszt Lokalu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem jego normalnej eksploatacji oraz przeprowadzania w tym celu bieżącej konserwacji oraz niezbędnych remontów. Poniesienie wyżej wymienionych kosztów nie stanowi podstawy do żądania obniżenia czynszu, a w razie ustania najmu, nie może stanowić podstawy do wysuwania jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego.
 4. Najemca zobowiązuje się do naprawienia wszelkich szkód wyrządzonych innym osobom w związku czy przy okazji wykonywania tej umowy i w tym zakresie zobowiązuje się on zwolnić Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności wobec osób trzecich z tego tytułu.
 5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie ruchome znajdujące się w Lokalu. Ryzyko kradzieży, przypadkowej utraty lub uszkodzenia tego mienia w całości obciąża Najemcę, który we własnym zakresie i na własny koszt zabezpieczy Lokal. Wynajmujący zaleca Najemcy ubezpieczenie Lokalu. W przypadku ubezpieczenia Lokalu przez Najemcę ponosi on koszty tego ubezpieczenia bez prawa do żądania ich zwrotu od Wynajmującego.
 6. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać czystość Lokalu oraz zorganizować wywóz śmieci, odpadów i nieczystości. W tym celu Najemca złoży stosowną deklarację dotyczącą wywozu śmieci, odpadów i nieczystości właściwemu organowi i jej kopię przedstawi Wynajmującemu oraz płacił będzie należności z tego tytułu.

§ 5. Czynsz i opłaty

1. Najemca płacił będzie Wynajmującemu czynsz najmu w kwocie [] zł ([] złotych) miesięcznie.
2. Czynsz zostanie powiększony o podatek VAT, o ile Wynajmujący będzie zobowiązany do jego zapłaty.
3. Czynsz płatny będzie w terminie do 10 każdego miesiąca za dany miesiąc, na podstawie faktury.
4. Zapłata czynszu będzie następowała przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego w fakturze.
5. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. Po zakończeniu każdego pełnego roku obowiązywania umowy, wysokość czynszu podlegać będzie waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy podawany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana czynszu nie wymaga zmiany umowy i odbywać się będzie w drodze jednostronnego oświadczenia Wynajmującego w formie pisemnej, zawierającego informacje o nowej wysokości czynszu, złożonego po ukazaniu się stosownego obwieszczenia o powołanym wskaźniku. Zmieniony czynsz obowiązywał będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynie rok obowiązywania umowy.
7. Koszty eksploatacji, w tym korzystanie z wody i odprowadzanie ścieków, korzystanie z energii elektrycznej, energii cieplnej, podatek od nieruchomości, zostały uwzględnione w czynszu. Inne koszty Najemca pokrywa we własnym zakresie, bez prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego, w tym koszty sprzątnięcia, wywozu śmieci, odpadów i nieczystości czy czyszczenia separatora tłuszczów.
8. W związku ze zobowiązaniem się Najemcy do przygotowania i przystosowania Lokalu, do używania zgodnie z umową, Najemca zwolniony jest z obowiązku płacenia czynszu za okres do dnia 31.08.2018 r.

§ 6. Kaucja

1. Tytułem zabezpieczenia pokrycia należności głównych i ubocznych z tytułu umowy przysługujących Wynajmującemu w dniu wygaśnięcia umowy, niezapłaconego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu Najemca wpłacił Wynajmującemu przed podpisaniem umowy kaucję w kwocie [] zł ([] złotych).
2. Kaucja nie jest oprocentowana i podlegać będzie zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu przez Wynajmującego należności, o których mowa w ust.1.

§ 7. Czas trwania umowy i wypowiedzenie

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia podpisania protokołu wydania Lokalu do dnia [] r., z możliwością przedłużenia czasu trwania umowy do 36 (trzydzieści sześć) miesięcy od dnia jej podpisania, co wymaga sporządzenia stosownego aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej w Lokalu od dnia 03.09.2018 r.
3. Niezależnie od uprawnień wynikających z przepisów prawa, Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie uprawnienie do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - 1) opóźnia się w zapłacie całości lub części czynszu lub innych ciężących na nim opłat dłużej niż 30 (trzydzieści) dni od terminów płatności tych zobowiązań,
 - 2) pomimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia dodatkowego siedmiodniowego terminu, używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową, w szczególności, zmienia przeznaczenie Lokalu lub zaniedbuje wykonania obowiązków związanych z utrzymaniem Lokalu w stanie nie pogorszonym,
 - 3) wynajmie, podnajmie albo oddaje do bezpłatnego używania Lokal lub jego część,
 - 4) dopuszcza się innych naruszeń umowy lub obowiązków ciężących na Najemcy z mocy ustawy lub tej umowy i pomimo pisemnego wezwania w dalszym ciągu narusza umowę lub nie usuwa w wyznaczonym terminie skutków takiego naruszenia.
4. Wynajmujący ma ponadto prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec danego miesiąca, jeżeli Lokal jest mu niezbędny dla potrzeb wymiaru sprawiedliwości.
5. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, Wynajmującemu, przysługuje uprawnienie do zachowania, bez jakiegokolwiek odrębnego wynagrodzenia, wszelkich ulepszeń Lokalu dokonanych przez Najemcę. Wynajmujący jest także uprawniony do żądania przywrócenia w części lub w całości Lokalu do stanu, w jakim znajdował się będzie w dniu jego wydania.
6. Czynności służące przywróceniu stanu Lokalu, w jakim znajdował się on w dniu wydania zostaną dokonane najpóźniej w terminie 14 (czternaście) dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. W razie niezachowania z jakichkolwiek przyczyn terminu określonego w zdaniu pierwszym tego ustępu, Najemca upoważnia Wynajmującego do zlecenia osobie trzeciej wykonania koniecznych czynności na koszt i ryzyko Najemcy.
7. Najemca zobowiązany jest do wydania Wynajmującemu i opróżnienia Lokalu w terminie 14 (czternaście) dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia tej umowy. W przypadku, gdy Najemca nie wyda Lokalu w terminie określonym w zdaniu pierwszym tego ustępu, zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu w wysokości odpowiadającej podwójnemu czynszowi najmu za ostatni miesiąc trwania umowy, licząc za każdy rozpoczęty miesiąc takiego korzystania z Lokalu przez Najemcę.

§ 8. Zachowanie poufności

1. Umowa jest jawna i podlega udostępnienia na zasadach określonych w przepisach o dostępie do informacji publicznej.
2. Wykonawca zobowiązuje się do bezwzględnego zachowania w tajemnicy i nieujawniania osobom nieuprawnionym, jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku lub przy okazji wykonywania umowy oraz do podjęcia niezbędnych działań mających na celu zachowanie poufności przez personel pracowniczy, podwykonawców oraz dalszych podwykonawców.
3. Zabrania się jakiegokolwiek kopiowania dokumentów, do których Wykonawca będzie miał dostęp w czasie lub w związku z wykonywaniem umowy. Informacje objęte poufnością, niezależnie od sposobu ich udostępnienia i utrwalenia, mogą być wykorzystane wyłącznie dla wykonania umowy.
4. Wykonawca zapewnia Zamawiającego, że dysponuje stosownymi procedurami oraz zabezpieczeniami, w tym ochroną systemów i sieci teleinformatycznych, umożliwiającymi zagwarantowanie ochrony informacji, w odniesieniu do informacji w związku z wykonaniem umowy.
5. Wykonawca zobowiązuje się do zwrotu Zamawiającemu dokumentów uzyskanych w toku lub przy okazji wykonywania umowy, niezależnie od formy ich utrwalenia. Zwrot dokumentów nastąpi w terminie do 7 (siedem) dni od dnia wykonania umowy. Wywiązanie się z obowiązku zwrotu potwierdzał będzie protokół zwrotu podpisany przez strony.
6. W przypadku, gdy strona zostanie zobowiązana do ujawnienia informacji, objętych poufnością w całości lub w części uprawnionemu organowi, w granicach obowiązującego prawa, strona ta zobowiązana jest uprzedzić drugą stronę, o nałożonym na nią obowiązku.
7. W razie powzięcia przez stronę wiedzy o nieuprawnionym ujawnieniu informacji objętych poufnością zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie drugą stronę w celu umożliwienia jej podjęcia stosownych środków zapobiegawczych.
8. Zamawiającemu przysługuje prawo do audytu i monitorowania działań związanych z informacjami objętymi poufnością.
9. Obowiązek zachowania poufności nie jest ograniczony w czasie i trwa także po wykonaniu umowy.
10. Najemca zobowiązuje się do powiadamiania Wynajmującego o każdym nieuprawnionym ujawnieniu lub wypłynięciu poufnych informacji oraz o kontrolach i innych postępowaniach związanych z informacjami.

§ 9. Korespondencja i przedstawiciele stron

1. Wszelka korespondencja między stronami dotycząca umowy i jej wykonania będzie kierowana na adresy wskazane w nagłówku umowy.
2. W przypadku zmiany adresu, strona której zmiana dotyczy, zobowiązana jest niezwłocznie poinformować o tym drugą stronę w formie pisemnej. Od chwili otrzymania zawiadomienia korespondencja wysyłana jest na zmieniony adres. Zmiana adresu nie wymaga podpisania aneksu do umowy.
3. Przedstawicielami stron, uprawnionymi do wykonywania umowy będą:
 - 1) ze strony Wynajmującego – Marzanna Łuszczynska - Kierownik Oddziału Gospodarczego, tel. [], e-mail [],
 - 2) ze strony Najemcy - [], tel. [], e-mail [].
4. Zmiana osób upoważnionych nie wymaga podpisania aneksu do umowy, ale konieczne jest zawiadomienia o tym drugiej strony w formie pisemnej.

§ 10. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Wszelkie spory powstałe w związku z umową rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd powszechny w Częstochowie.
4. Nieważność w całości lub w części któregokolwiek z postanowień umowy nie wpłynie na ważność pozostałych postanowień umowy. W takim wypadku strony zastąpią postanowienia nieważne postanowieniami ważnymi, które odpowiadają w największym możliwym stopniu ich woli.
5. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) DRUK OFERTA (2 STRONY)
- 2) DRUK WYKAZ WYKONANYCH/WYKONYWANYCH – PROWADZONYCH PUNKTÓW USŁUGOWYCH O PODOBNYM CHARAKTERZE (1 STRONA)

Sporządził:

Starszy Inspektor
Sądu Okręgowego w Częstochowie
/-/
mgr inż. Magdalena Kossek

(na oryginale właściwy podpis)