

**Regulamin II konkursu ofert na najem lokalu użytkowego
z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej**

§1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Organizatorem niniejszego konkursu ofert jest:

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska

Adres: Rzeszów, Al. J. Piłsudskiego 38

Telefon: 17 7850044

e-mail: sekretariat.rzeszow@rdos.gov.pl

strona internetowa: <http://rzeszow.rdos.gov.pl/>

BIP RDOŚ w Rzeszowie: <http://bip.rzeszow.rdos.gov.pl/>

Niniejszy dokument określa warunki składania ofert na najem lokalu przeznaczonego na prowadzenie działalności gastronomicznej w budynku Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Rzeszowie.

2. Zasady konkursu określa niniejszy Regulamin, który wchodzi w życie z dniem rozpoczęcia konkursu i obowiązuje do czasu jego zakończenia.
3. W celu prawidłowego przygotowania i złożenia oferty, uczestnik konkursu powinien zapoznać się z wszelkimi informacjami zawartymi w niniejszym Regulaminie.
4. Wszelkie zapytania związane z konkursem mogą być zgłaszane wyłącznie drogą elektroniczną na adres: sekretariat.rzeszow@rdos.gov.pl. Odpowiedzi na zadane pytania zostaną przesłane najpóźniej w terminie 3 dni roboczych licząc od daty otrzymania zapytania.
5. Uczestnik konkursu może być wezwany w odpowiednim terminie do uzupełnienia bądź złożenia wymaganych niniejszym postępowaniem dokumentów, pod rygorem wykluczenia z udziału w Konkursie.
6. Oceny ofert dokona Komisja Konkursowa powołana przez Regionalnego Dyrektora. Komisja działa w składzie co najmniej 3 osób łącznie z Przewodniczącym.
7. Wszelkie koszty związane z udziałem w konkursie ponoszą Uczestnicy we własnym zakresie i na własne ryzyko.
8. W postępowaniu konkursowym obowiązuje język polski. Wszystkie wymagane elementy dokumentacji konkursowej muszą być złożone w języku polskim.
9. Wymagane dokumenty powinny być przedstawione w formie oryginału lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem, przez osobę lub osoby uprawnione do reprezentowania Uczestnika konkursu.
10. Organizator zastrzega sobie prawo do dokonania zmiany w zakresie stawianych przez siebie wymagań bez obowiązku podawania przyczyn zmiany, a także prawo do unieważnienia konkursu do czasu podpisania umowy najmu w każdym czasie bez podawania przyczyny.
11. Organizator zastrzega sobie możliwość prowadzenia uzgodnień dotyczących **innych warunków niż cena** w trybie indywidualnych negocjacji.
12. O wynikach konkursu Uczestnicy zostaną poinformowani poprzez zamieszczenie ogłoszenia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Rzeszowie wskazanej w ust. 1 niniejszego Regulaminu.
13. Wyłoniony w ramach niniejszego naboru ofert najemca, deklaruje stosowanie się do wszelkich zasad porządkowych określonych w przepisach porządkowych Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Rzeszowie.

§2

I. OPIS PRZEDMIOTU NAJMU

1. Lokal gastronomiczny o powierzchni 646 m², usytuowany w budynku przy Al. J. Piłsudskiego 38 w Rzeszowie składa się z:
 - sali restauracyjnej z barem, zapleczem do wydawania posiłków, zmywalni naczyń, pomieszczeń biurowych o łącznej powierzchni 341m², mieszczących się na parterze budynku,
 - kuchni właściwej, zaplecza kuchennego i magazynowego, szatni i wc dla personelu o łącznej pow. 305 m², mieszczących się w podpiwniczeniu budynku.

Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną, gazową, z dostawą zimnej i ciepłej wody, centralnego ogrzewania, wentylację mechaniczną.

Wyposażony jest w następujący sprzęt:

- stół jezdny z blatem JY.F.60, szt. 1,
- stół z blatem AY.C.60, szt. 1,
- stół sortowniczy prosty (1700x800) SS.2, szt. 1,
- stół sortowniczy SS.1, szt. 1,
- stół z drzwiami rozsuwanymi FY.E.60, szt. 1,
- stół IY.K.60, szt. 1,
- płyta stołu przelotowego DZ.5, szt. 1,
- szafa przelotowa z drzwiami rozsuwanymi MR.A.60, szt. 3,
- płyta stołowa z nogami pod zlewozmywak, szt. 1,
- zlewozmywak Z.R.M 10.5, szt. 1,
- wózek WN.2, szt. 1,
- wózek kelnerski, szt. 1,
- krzesło chromowe IZO, szt. 58,
- stolik z blatem Romina, szt. 28,
- dźwig towarowy KSG-33, szt.2.

2. Warunku najmu:

- 1) do 3 lat,
- 2) **Minimalna kwota za 1m² lokalu gastronomicznego - 4 zł netto + VAT.**
Oferty z mniejszym czynszem będą odrzucone,
- 3) Dwumiesięczna kaucja gwarancyjna,
- 4) Lokal czynny od godz. 7:00 rano do 17:00 (możliwość zakupu posiłków przez gości i pracowników RDOŚ).

Zaleca się dokonanie wizji lokalnej w celu zapoznania się z lokalami, będącymi przedmiotem najmu. W celu dokonania oględzin lokali prosimy o telefoniczne uzgodnienie terminu z Panem Tadeuszem Rzeszutkiem tel. 600 261 546 lub z Panem Ryszardem Szczepańskim tel. 505 006 155 w godz. 9-13:00. Wynajmujący informuje, że dokumenty dotyczące konkursu są umieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Rzeszowie. Dokumenty w formie pisemnej dostępne są w Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Rzeszowie przy al. J. Piłsudskiego 38, pok. 21.

II. OPIS WYMAGAŃ STAWIANYCH NAJEMCY LOKALU

1. Koszty związane z aranżacją lokalu ponosi Najemca - nie będą odliczane od opłat za czynsz.

2. Najemca zobowiązany jest do utrzymania pomieszczeń w należyтым stanie technicznym z uwzględnieniem i przestrzeganiem zasad BHP, bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego oraz ponoszenia odpowiedzialności za użytkowane pomieszczenia.
3. Koszty związane z eksploatacją najmowanej powierzchni jak: centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, gaz, ścieki, energia elektryczna, wywóz śmieci, podatek od nieruchomości, zarządzanie nieruchomością, sprzątnięcie cz. wspólnej oraz bieżącą konserwacją instalacji i urządzeń, należą do obowiązków Najemcy i nie będą odliczane od opłat za czynsz. Zasady naliczeń i rozliczeń za media i pozostałe opłaty eksploatacyjne zostaną ujęte w załączniku do umowy.
4. Lokal czynny od godz. 7:00 rano do 17:00.

§3

ZŁOŻENIE OFERT

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Organizatora w pok. 4 (Kancelaria Ogólna) lub przesłać na adres: Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Rzeszowie, Al. J. Piłsudskiego 38, 35-001 Rzeszów.
2. Oferent zamieszcza ofertę z zamkniętej kopercie z tym, że: koperta powinna być zaadresowana na Organizatora i zawierać oznaczenie: „II Konkurs ofert na najem lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej” oraz „nie otwierać przed 28 lutego 2017 r. godz. 12:30” – oraz podać nazwę oraz adres Oferenta, tak aby można ją było odesłać bez otwierania, w przypadku złożenia oferty po terminie.
3. Oferta winna zawierać:
 - a) oferowaną cenę za wynajem lokalu;
 - b) opis proponowanej działalności gastronomicznej, proponowany program działalności poza gastronomicznej;
 - c) aktualny odpis z właściwego rejestru lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej - wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;
 - d) aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika Urzędu Skarbowego potwierdzające, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków - wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;
 - e) aktualne zaświadczenie właściwego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne - wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
 - f) parafowane istotne warunki umowy.
4. **Oferty należy składać do dnia 28 lutego 2018 r. do godz. 12.00.**
Miejsce składania ofert: **Kancelaria Ogólna, pokój nr 4, parter budynku RDOŚ przy Al. J. Piłsudskiego 38 w Rzeszowie.**
5. Oferty, które wpłyną po terminie zostaną zwrócone Uczestnikom konkursu w stanie nienaruszonym.

§4

WARUNKI UDZIAŁU W KONKURSIE

1. Podmiotami, jakie mogą brać udział w konkursie, są osoby fizyczne lub osoby prawne prowadzące działalność gospodarczą w branży gastronomii.
2. Warunkiem udziału w konkursie jest złożenie oferty według wzoru formularza ofertowego wraz z wymaganymi załącznikami.
3. Warunkiem udziału w konkursie jest nieprowadzenie wobec uczestnika konkursu postępowania egzekucyjnego, upadłościowego, układowego oraz, że nie została ogłoszona jego upadłość lub likwidacja.
4. Lokal będzie przeznaczony na prowadzenie działalności gastronomicznej, z wyłączeniem podaży alkoholu.
5. Każdy z uczestników konkursu może złożyć tylko jedną ofertę.
6. Uczestnik konkursu, z którym zostanie podpisana umowa najmu oprócz miesięcznego czynszu za najem lokalu, zobowiązany będzie do uiszczania **miesięcznych opłat brutto za media i koszty eksploatacyjne**:
 - a) woda, ścieki, energia elektryczna, gaz według wskazań liczników,
 - b) energia cieplna zużyta i zamówiona na ogrzewanie pomieszczeń, podatki od nieruchomości, wywóz nieczystości, koszty sprzątnięcia terenu zewnętrznego i części wspólnej, zarządzania nieruchomością rozliczane będą wskaźnikiem procentowym najmowanej powierzchni do powierzchni całkowitej budynku.

§5

KRYTERIA OCENY OFERT

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Organizator będzie kierował się:

- ceną za wynajem lokalu (90%)
- oceną złożonego opisu proponowanej działalności (10%).

§6


ZAKOŃCZENIE KONKURSU OFERT

1. Konkurs uznaje się za ważny, jeżeli wpłynie co najmniej jedna oferta.
2. Organizator jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić na piśmie uczestników konkursu o jego wyniku albo o zamknięciu konkursu bez dokonania wyboru.
3. Uczestnikowi konkursu nie przysługuje żadne roszczenie ani środki odwoławcze przeciwko Organizatorowi z tytułu niewybrania jego oferty lub unieważnienia Konkursu.
4. Organizator ma prawo do unieważnienia konkursu ofert niezależnie od etapu postępowania bez podawania przyczyny.
5. Integralną część Regulaminu stanowią:
 - 1) Oświadczenie,
 - 2) Formularz ofertowy,
 - 3) Istotne warunki umowy najmu,
6. Wszystkie informacje zawarte w Regulaminie oraz załącznikach do Regulaminu są dla Uczestnika konkursu wiążące.
7. Komisja konkursowa sporządzi protokół z wyboru oferty wraz z uzasadnieniem, który przedstawi Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Rzeszowie do zatwierdzenia.

Informacje dodatkowe:

- 1) Wynajmujący informuje, że do niniejszego postępowania konkursowego nie są stosowane przepisy ustawy Prawo Zamówień Publicznych.
- 2) Podstawą prawną ogłoszenia konkursu na wynajem nieruchomości jest ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 121, ze zm.), a w szczególności art. 43 ww. ustawy.

Wojciech Wdowik
Kierownik Ochrony Środowiska
w Rzeszowie



**OŚWIADCZENIE NAJEMCY
O SPEŁNIANIU WARUNKÓW
UDZIAŁU W II KONKURSIE**

Składając Ofertę w II Konkursie na najem lokalu użytkowego w celu prowadzenia działalności gastronomicznej, mieszczącego się w budynku Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska przy al. J. Piłsudskiego 38 w Rzeszowie oświadczamy, że spełniamy warunki określone w Regulaminie tj.:

- 1) Posiadamy udokumentowane doświadczenie w zakresie usług gastronomicznych na dowód czego przedstawiamy wykaz najważniejszych realizacji prowadzonych w ww. zakresie:

LP.	Nazwa placówki	Czas prowadzenia działalności	Uwagi

- 2) Nie zalegamy z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne.
- 3) Nie prowadzi się w stosunku do nas postępowania upadłościowego, nie ogłoszono naszej upadłości, ani nie jesteśmy w likwidacji.
- 4) Posiadamy uprawnienia do wykonywania określonej w Konkursie działalności lub czynności, jeżeli przepisy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień.
- 5) Znajdujemy się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej realizację celu Konkursu.

....., dnia 2018 r.

.....
(pieczęć i podpis Oferenta)

FORMULARZ OFERTOWY

Imię, nazwisko (firma) Oferenta.....

Adres.....

NIP.....

REGON

Telefon.....

Faks.....

Adres e-mail.....

**REGIONALNA DYREKCJA
OCHRONY ŚRODOWISKA
Al. J. Piłsudskiego 38
35-001 Rzeszów**

W odpowiedzi na ogłoszenie o II Konkursie ofert na najem lokalu użytkowego w celu prowadzenia działalności gastronomicznej, mieszczącego się w budynku Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska przy al. J. Piłsudskiego 38 w Rzeszowie, niniejszym:

- 1) SKŁADAMY ofertę na wykonanie przedmiotu Konkursu zgodnie z Regulaminem.
- 2) OŚWIADCZAMY, że zapoznaliśmy się z Regulaminem i uznajemy się za związanych określonymi w nim postanowieniami i zasadami postępowania.
- 3) OFERUJEMY stawkę czynszu miesięcznego za najem lokalu w kwocie netto zł (słownie złotych), podatek VAT (23%) w wysokości zł, co w wyniku daje kwotę brutto zł (słownie złotych).
- 4) OŚWIADCZAMY, że zapoznaliśmy się ze stanem technicznym lokalu i w przypadku wyboru naszej oferty i zawarcia z nami Umowy, nie będziemy zgłaszać w trakcie jej obowiązywania, roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu nakładów poniesionych na zagospodarowanie i modernizację lokalu, w celu rozpoczęcia w nim działalności.
- 5) ZGŁASZAMY następującą propozycję nazwy lokalu gastronomicznego
- 6) ZGŁASZAMY następujący zakres działalności lokalu:
 - a) Proponowany zakres działalności gastronomicznej:
.....
.....
.....
 - b) Proponowany zakres działalności poza gastronomicznej:
.....
.....
.....
- 7) OŚWIADCZAMY, że w przypadku wyboru naszej Oferty, przed rozpoczęciem najmu uzyskamy wszelkie wymagane przepisami prawa zezwolenia i koncesje na prowadzenie działalności w wynajmowanym lokalu.

- 8) ZOBOWIĄZUJEMY SIĘ, w przypadku wyboru naszej Oferty, do wpłacenia kaucji gwarancyjnej w wysokości 2-miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT, przed zawarciem umowy najmu.
- 9) UWAŻAMY SIĘ za związanych niniejszą Ofertą przez okres 30 dni od upływu terminu składania ofert.
- 10) OŚWIADCZAMY, że zapoznaliśmy się ze wzorem Istotnych warunków umowy (Załącznik nr 3 do Regulaminu) i zobowiązujemy się, w przypadku wyboru naszej oferty, do zawarcia umowy najmu zgodnej z niniejszą Ofertą, na warunkach określonych w Regulaminie, w miejscu i terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
- 11) WSZELKĄ KORESPONDENCJĘ w sprawie niniejszego postępowania należy kierować do:
Imię i nazwisko:
Nazwa:
Adres:
Telefon/Fax:
Adres e-mail:
- 12) OŚWIADCZAMY, że wszystkie dane zawarte w niniejszym Formularzu ofertowym, jaki we wszystkich Załącznikach, odpowiadają rzeczywistości i są zgodne z prawdą.
- 13) Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia konkursu oraz realizacji umowy.
- 14) Niniejszą OFERTĘ składamy na wypełnionym i podpisanym Formularzu ofertowym (Załącznik nr 2 do Regulaminu) oraz dołączamy do niego następujące oświadczenia i dokumenty:
- a) Oryginał wypełnionego i podpisanego Oświadczenia (Załącznik nr 1 do Regulaminu),
 - b) Aktualny odpis z właściwego rejestru lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej,
 - c) Aktualne zaświadczenie (wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania Ofert) właściwego naczelnika Urzędu Skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające odpowiednio, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,
 - d) Pełnomocnictwo udzielone w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do reprezentowania Oferenta w niniejszym Konkursie oraz do zawarcia Umowy (oryginał lub kopię poświadczoną notarialnie),
 - e) Parafowane istotne warunki umowy.

....., dnia 2018 r.

.....
(pieczęć i podpis Oferenta)

Załącznik Nr 3 do REGULAMINU

Istotne Warunki umowy najmu

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada w trwałym zarządzie nieruchomość zabudowaną budynkiem administracyjno- biurowym, stanowiącą własność Skarbu Państwa położoną w Rzeszowie przy al. Piłsudskiego 38, dla której prowadzona jest KW nr RZ1Z/0009481/1.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy część budynku, o którym mowa w ust. 1, zwaną dalej Przedmiotem najmu o łącznej pow. 646 m², składającą się z:
 - 1) pomieszczeń użytkowych parteru o pow. 341 m²,
 - 2) pomieszczenia użytkowe w podpiwniczeniu budynku o pow. 305 m².
3. Szczegółowy wykaz pomieszczeń wraz z wyposażeniem (wykaz sprzętu) stanowi załącznik nr do niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw sprzętu na koszt własny.
5. W przypadku wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania Najemca zwróci sprzęt Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie sprzętu będące następstwem prawidłowego użycia.
6. Wynajmujący przekaze do dnia Najemcy Przedmiot najmu w stanie opisanym w Protokole przekazania. Protokół przekazania będzie stanowił załącznik nr do niniejszej umowy.
7. Wynajmujący wynajmuje Najemcy pomieszczenia określone w ust. 2 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej, z zakresu której wyłącza się podawanie alkoholu.
8. Najemca oświadcza, że posiada wszystkie niezbędne uprawnienia, możliwości finansowe oraz organizacyjne dla prowadzenia ww. działalności.
9. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej pod nazwą
10. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy swobodny dostęp do Przedmiotu najmu, jego pracownikom i klientom, jak również jego kontrahentom w celu realizacji dostaw i świadczenia usług w związku z prowadzoną działalnością przez Najemcę.
11. Najemca nie ma prawa oddania Przedmiotu najmu osobom trzecim w dzierżawę, najem, bezpłatne użytkowanie lub w jakiegokolwiek innej formie, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
12. Najemca może umieszczać na tablicy informacyjnej z nazwą lokalu reklamy i plakaty dotyczące imprez organizowanych przez Najemcę w Przedmiocie Najmu w granicach dozwolonych prawem. Najemca może umieścić tablice informacyjne w budynku dotyczące przedmiotu najmu po uzgodnieniu z Wynajmującym.
13. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać jego przebudowy, innych przeróbek i adaptacji.
14. Wszelkie modernizacje i remonty będą wykonywane przez Najemcę na własny koszt, w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
15. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wstępu na teren wynajmowanych pomieszczeń, celem dokonania oceny stanu technicznego pomieszczeń oraz żądania złożenia wyjaśnień w tym zakresie.
16. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia..... do dnia..... Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

17. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym jeżeli Najemca:

- 1) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych przez dwa kolejne pełne okresy płatności, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 2) używa Przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową i przeznaczeniem Przedmiotu najmu, z zastrzeżeniem ust. 18;
- 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciw przepisom porządkowym oraz powszechnie obowiązującym przepisom prawa;
- 4) zaniedbuje Przedmiot najmu w stopniu narażającym go na uszkodzenie, pogorszenie lub zniszczenie;
- 5) nie wniesie w ciągu 14 dni od dnia zawarcia Umowy lub nie uzupełni kaucji określonej w ust. 32 Umowy w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie;
- 6) odda bez zgody Wynajmującego, o której mowa w ust. 11 przedmiotu najmu lub jego część do bezpłatnego używania lub podnajem.

18. W przypadku dopuszczenia się zwłoki przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych przez dwa pełne okresy płatności bądź używania przez Najemcę Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem, Wynajmujący wzywa na piśmie Najemcę, wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu zgodnie z ust. 17 pkt 1 lub 2. W takim wypadku Najemca winien wydać Przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty rozwiązania Umowy.

19. Najemcy przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania niniejszej Umowy, w sytuacji gdy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego nie może korzystać na warunkach określonych Umową z Przedmiotu Najmu bądź też z jego znacznej części, oraz pomimo powiadomienia o tym fakcie Wynajmującego, przeszkoda ta nie zostanie usunięta w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Wynajmującego powyższej informacji.

20. Oświadczenie którejkolwiek ze Stron w przedmiocie rozwiązania Umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej ze skutkiem na dzień otrzymania tego zawiadomienia przez drugą Stronę.

21. Przez cały okres trwania umowy najmu, Najemca zobowiązuje się do płacenia Wynajmującemu miesięczny czynsz za lokal, który będzie wynosił złotych (słownie:.....). Do kwoty czynszu będzie dodatkowo naliczany obowiązujący podatek VAT.

22. Strony uzgadniają, że wysokość stawki czynszu waloryzowana będzie raz w roku, wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez GUS, zmiana stawki nie wymaga sporządzania aneksu do Umowy.

23. Czynsz najmu nie obejmuje opłat eksploatacyjnych. Najemca jest obowiązany do ponoszenia od dnia zawarcia Umowy kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu.

24. Najemca ponosić będzie koszty gazu, energii elektrycznej i zużycia wody oraz odprowadzania ścieków według wskazań liczników oraz stawek poszczególnych dostawców mediów. Obciążenia będą następować na podstawie refaktury wystawianej przez Wynajmującego.

25. Najemca zobowiązany jest do ich zapłacenia w terminach i kwotach z nich wynikających.

26. Zasady naliczania kosztów eksploatacyjnych i pozostałych opłat zostaną zawarte w załączniku do umowy. Najemca zobowiązany będzie do zapłacenia tej kwoty na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.

27. Wysokość opłat eksploatacyjnych może ulec zmianie w każdym czasie z przyczyn niezależnych od Wynajmującego. Zmiana opłat nie wymaga zachowania okresów wypowiedzenia, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy aneksu.

28. Czynsz najmu będzie płatny z góry bez wezwania, do 10-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek bankowy Wynajmującego:

.....
29. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania faktury VAT nie później niż do 15-tego dnia miesiąca, którego faktura dotyczy.

30. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

31. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

32. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonywania zobowiązań Umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu - w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy - **kaucję** w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu brutto, o którym mowa w ust. 21, tj. kwotę zł brutto (słownie) na rachunek bankowy wskazany w ust. 28.

33. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Kaucja zostanie zwrócona po zakończeniu okresu wynikającego z umowy na rachunek Najemcy nr

34. Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji kwoty zaległego czynszu najmu oraz innych opłat, do których ponoszenia zobowiązany jest Najemca na podstawie Umowy wraz odsetkami za opóźnienie oraz kwoty wynikające z innych roszczeń Wynajmującego przysługujących mu zgodnie z Umową.

35. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT):

36. Strony upoważniają następujące osoby do kontaktów w celu realizacji Umowy:

1) ze strony Wynajmującego: tel., e-mail:

2) ze strony Najemcy: tel., e-mail:

37. Najemca powiadomi Wynajmującego niezwłocznie o każdej zaistniałej awarii, zniszczeniu, uszkodzeniu w Przedmiocie najmu lub gdyby korzystanie z niego stało się ograniczone z powodu nieszczęśliwych wypadków.

38. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe na skutek włamania, pożaru, zalania, kradzieży lub innych nieszczęśliwych wypadków.

39. Najemca jest zobowiązany do:

1) utrzymania Przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,

2) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, ochrony środowiska, oraz będzie ponosić odpowiedzialność wobec wszelkich instytucji i służb za niedopełnienie obowiązków związanych z przestrzeganiem wyżej wymienionych przepisów,

3) wykonywania w Przedmiocie najmu we właściwym czasie i na swój koszt bieżących remontów, napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i Umową,

4) pokrycia szkód wynikłych z winy najemcy lub w wyniku prowadzonej działalności w przedmiocie najmu,

5) zabezpieczenia Przedmiotu najmu i znajdujących się w nim rzeczy przed włamaniem, pożarem, zalaniem, kradzieżą lub innymi nieszczęśliwymi wypadkami we własnym zakresie i na własny koszt.

6) zapewnienia na własny koszt ochrony i sprzątnięcia na terenie Przedmiotu Najmu,

7) zapewnienia na własny koszt dodatkowej ochrony lokalu w przypadku organizowania imprez,

- 8) zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie Przedmiotu najmu, w szczególności uczestników organizowanych imprez.
40. Jeżeli jakakolwiek naprawa, do dokonania, której zobowiązany jest Najemca, nie zostanie dokonana z winy Najemcy w ciągu 10 dni od otrzymania przez niego pisemnego powiadomienia od Wynajmującego, Wynajmujący może według własnego uznania przeprowadzić konieczne naprawy a kosztami obciążyć Najemcę wg rachunku dotyczącego poniesionych kosztów naprawy.
41. Po zakończeniu Umowy na skutek upływu okresu, na jaki umowa została zawarta lub na skutek rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, Najemca w terminie 7 dni odda Przedmiot najmu uporządkowany i w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia i eksploatacji.
42. Oddanie Wynajmującemu przez Najemcę Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron.
43. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej po rygorze nieważności.
44. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie znajdują przepisy polskiego prawa, w szczególności przepisy kodeksu cywilnego.
45. Ewentualne spory, mogące powstać na tle stosowania niniejszej umowy, rozstrzyga sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
46. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z Polityką Środowiskową Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Rzeszowie i zobowiązuje się postępować zgodnie z wymaganiami prawnymi w zakresie ochrony środowiska.
47. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.
48. Integralną częścią umowy są:
- 1)
 - 2)

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
w Rzeszowie

Wojciech Wdowik