

**SPECYFIKACJA PRZETARGOWA
na najem lokalu pod działalność gastronomiczną**

DYREKCJA GENERALNA LASÓW PAŃSTWOWYCH

**zaprasza do wzięcia udziału w pisemnym przetargu nieograniczonym
na 3-letni najem lokalu na parterze budynku przy ul. Grójeckiej 127 w Warszawie z
przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej prowadzonym na
podstawie Kodeksu Cywilnego**

Warszawa, styczeń 2020 r.

Adres nieruchomości:

02-124 Warszawa, ul. Grójecka 127

Oznaczenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona w Warszawie, przy ul. Grójeckiej 127, w dzielnicy Ochota, przy jednej z głównych ulic Warszawy będącej wlotem trasy S7 od strony południowej do Stolicy. Budynek z przedmiotowym lokalem położony jest u zbiegu z ulicą Raclawicką. Po ulicy Grójeckiej kursują liczne linie autobusowe oraz tramwajowe, co zapewnia sprawną komunikację z innymi częściami miasta. W niewielkiej odległości znajduje się również przystanek PKP Rakowiec.

Opis lokalu przeznaczanego do najmu

Przedmiotem najmu jest część nieruchomości, lokal gastronomiczny o powierzchni **188,5 m²** położony na parterze budynku przy ul. Grójeckiej 127 w Warszawie. Najem lokalu przewidziany jest na okres 3 lat z możliwością jego przedłużenia na kolejne lata. Lokal nie posiada wydzielonego i bezpośredniego wejścia z ulicy oraz wydzielonych łazienek dla klientów dzierżawcy. Wynajmujący udostępni najemcy łazienki wraz z WC dla klientów o powierzchni **28 m²** z dostępem z hallu wejściowego, powierzchnię hallu wejściowego umożliwiającą wejście do lokalu oraz pomieszczenie wraz z instalacją separatora tłuszczu. Rzut powierzchni przedstawia Załącznik nr 2. Przedmiotowy lokal składa się z pomieszczeń wymienionych w Załączniku nr 3.

Przedmiotem najmu może być również jedno miejsce parkingowe, na potrzeby dzierżawcy, dla samochodu nie zasilanego gazem, o wysokości maksymalnie do 1,8 m, znajdujące się na poziomie „-1” budynku biurowego.

Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu najmu

Przedmiotowy lokal gastronomiczny znajduje się na parterze budynku biurowego Dyrekcji Generalnej Lasów Państwowych przy ul. Grójeckiej 127 w Warszawie. Przedmiotowy lokal jest położony w południowo-zachodniej części budynku z widokiem na ul. Grójecką. Lokal nie posiada wydzielonego i bezpośredniego dostępu z ulicy. Stan techniczny lokalu określono jako dobry. Lokal nie jest prawnie wyodrębniony, istnieje możliwość jego wynajęcia w obecnym stanie.

Lokal składa się z dwóch powierzchni konsumpcyjnych (większa 93 m², mniejsza 33,5 m²), zaplecza z łazienką i WC dla personelu, korytarza oraz przedsionka. Sale konsumpcyjne są w dobrym stanie technicznym, zaplecze wymaga częściowego odnowienia. Lokal jest przystosowany do prowadzenia usług gastronomicznych.

Wyposażenie stałe przedmiotu najmu stanowi Załącznik nr 4, a ponadto:

- instalacja elektryczna, wodna, kanalizacyjna, separatora tłuszczu i klimatyzacyjno-wentylacyjna,
- posadzki – twarde, zmywalne,
- ściany – okładzina z płyt MDF,
- sufit podwieszany,
- lada z zabudową,
- wewnętrzna łazienka (umywalka, lustro, kompakt wiszący, kabina prysznicowa z prysznicem)

Zakres finansowy oferty

1. Miesięczną stawkę **czynszu najmu** 1 m² powierzchni **lokalu gastronomicznego** netto przedstawia oferent w swojej ofercie.
2. Czynsz najmu obejmuje koszty ogrzewania, klimatyzacji i wentylacji pomieszczeń.
3. Czynsz najmu nie obejmuje następujących kosztów, które obciążają Najemcę:
 - 1) napraw bieżących, konserwacji pomieszczeń i zainstalowanych w nich urządzeń oraz utrzymania czystości,
 - 2) utrzymania czystości oraz materiałów eksploatacyjnych (papier, mydło, ręczniki) w udostępnionych łazienkach wraz z WC dla klientów o pow. **28 m²** – w czasie otwarcia lokalu poza godzinami urzędowania biura Wynajmującego,
 - 3) utrzymania, czyszczenia i eksploatacji separatora tłuszczu,
 - 4) wywozu odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności,
 - 5) innych kosztów na powierzchni będącej przedmiotem najmu.
5. Miesięczna **opłata eksploatacyjna** za 1 m² powierzchni lokalu gastronomicznego netto: **12,00 zł.**
6. Miesięczna opłata eksploatacyjna netto: **2.262,00 zł.**
7. Opłata eksploatacyjna po rozliczeniu rocznych kosztów utrzymania budynku może ulec zmianie. W skład opłaty eksploatacyjnej wchodzi: ochrona i utrzymanie powierzchni udostępnionych (wspólnych).
8. Czynsz i opłata eksploatacyjna płatne są z góry, co miesiąc, w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury VAT.
9. Najemca będzie zwracał Wynajmującemu **koszty dostawy mediów** (zużycia energii elektrycznej, wody ciepłej i zimnej, odprowadzania ścieków) na podstawie wskazań podliczników za poprzedni miesiąc.
10. Miesięczny **czynsz najmu miejsca parkingowego** wynosi netto **200,00 zł.**

Wskazania Wynajmującego

Ze względu na to, że lokal przeznaczony do najmu znajduje się w budynku Lasów Państwowych, charakter działalności gastronomicznej powinien uwzględniać promocję wyrobów pochodzących z lasów, w szczególności dań z dziczyzny.

Sposób złożenia oferty

Oferty należy składać w zamkniętych kopertach z napisem „Oferta przetargowa – lokal gastronomiczny Grójecka 127”, osobiście - w kancelarii Dyrekcji Generalnej Lasów Państwowych, ul. Grójeckiej 127, 02-124 Warszawa, pom. 02 lub listownie pod adresem: Dyrekcja Generalna Lasów Państwowych, ul. Grójecka 127, 02-124 Warszawa, do dnia 11.02.2020 r. do godz. 10:00.

Złożonej oferty nie można wycofać ani zmienić po upływie terminu składania ofert.

Każdy z oferentów może złożyć tylko jedną ofertę.

Termin związania ofertą – 30 dni od daty upływu terminu składania ofert.

Informacje ogólne

W przetargu mogą uczestniczyć Oferenci, którzy:

- 1) nie zalegają z zapłatą należności wobec ZUS i Urzędu Skarbowego,
- 2) nie wszczęto wobec nich postępowania egzekucyjnego, postępowania upadłościowego, postępowania układowego, nie ogłoszono likwidacji bądź upadłości,
- 3) są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej,
- 4) nie są dłużnikami Lasów Państwowych.

Oferta powinna zawierać

1. Dane oferenta – firmę lub imię i nazwisko Oferenta będącego osobą fizyczną, dokładny adres Oferenta.
2. Oferowaną cenę czynszu netto - Wypełniony formularz ofertowy (Załącznik nr 1).
3. Koncepcję zagospodarowania i przeznaczenia powierzchni stanowiącej przedmiot najmu a w niej:
 - 1) proponowany sposób zagospodarowania i obsługi klienta, proponowany zakres oferowanych usług,
 - 2) opis aranżacji powierzchni,
 - 3) wykaz zasobów rzeczowych, w które zostanie doposażona powierzchnia.
4. Oświadczenie, że w przypadku wyboru oferty, Oferent zobowiązuje się do zagospodarowania powierzchni wg. propozycji, o której mowa w ust. 3, z własnych środków i we własnym zakresie.
5. Oświadczenie, że Oferent zapoznał się ze wskazanymi w specyfikacji warunkami i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
6. Oświadczenie Oferenta o związaniu ofertą przez okres 30 dni od daty upływu terminu składania ofert.
7. Aktualne zaświadczenie o wpisie do rejestru przedsiębiorców lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wystawione nie wcześniej niż na trzy miesiące przed upływem terminu składania ofert.
8. Oświadczenie podpisane przez uprawnioną osobę dotyczące niezalegania w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Zdrowotnych w stosunku do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz niezalegania w podatkach w stosunku do Urzędu Skarbowego i braku zadłużenia wobec Lasów Państwowych.
9. Parafowany wzór umowy najmu (Załącznik nr 7).

Oferty niespełniające powyższych wymogów, niekompletne, złożone poza obowiązującym trybem lub po terminie nie będą rozpatrywane przez Komisję przetargową i zostaną odrzucone.

Wybór oferty

1. I etap przetargu jest jawny: publiczne otwarcie ofert odbędzie się w dniu 11.02.2020 r. o godz. 11:00 w siedzibie DGLP w pom. 211.
2. II etap przetargu jest niejawnym: Komisja przetargowa dokona weryfikacji ofert pod względem formalnym a także oceni czy Oferent spełnia wymagania przetargowe.
3. Przy wyborze najkorzystniejszej pisemnej oferty, Komisja przetargowa będzie kierowała się najwyższą oferowaną stawką czynszu netto najmu za 1 m² wynajmowanej powierzchni jednak nie niższej od obowiązujących cen rynkowych.
4. W przypadku równorzędności ofert, Komisja przeprowadzi dodatkowe negocjacje ustne, w których kryterium decydującym będzie najwyższa uzyskana kwota czynszu najmu.
5. W przypadku nie spełnienia warunków formalnych przed zawarciem umowy lub w przypadku wycofania się oferenta z zawarcia umowy Komisja przetargowa ma prawo zaproponować zawarcie umowy kolejnemu oferentowi.
6. Osobą upoważnioną do kontaktu z Oferentami na temat przetargu jest Naczelnik Wydziału Administracji – Walerian Żyndul – tel. 22-58-98-170, 600-010-619, e-mail: w.zyndul@lasy.gov.pl.
7. Wyniki przetargu zostaną opublikowane na stronie BIP DGLP, niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu.
8. O rozstrzygnięciu przetargu oferenci zostaną poinformowani drogą pisemną.
9. DGLP zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

Formalności przed zawarciem umowy

1. Po rozstrzygnięciu przetargu, przed podpisaniem umowy, wybrany Oferent zobowiązany jest dostarczyć:
 - 1) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego oraz ZUS o niezaleganiu z płatnościami wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
 - 2) oryginał pełnomocnictwa, udzielonego w formie pisemnej w przypadku umocowania pełnomocnika do zawarcia umowy,
 - 3) kopię potwierdzoną przez Oferenta za zgodność z oryginałem ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej,
 - 4) oświadczenie, że wobec Oferenta nie wszczęto postępowania egzekucyjnego, upadłościowego, układowego, ani nie ogłoszono likwidacji bądź upadłości oraz nie jest dłużnikiem Lasów Państwowych,
 - 5) dowód wpłaty kaucji wraz z potwierdzeniem jej wpłynięcia przez dział finansów Wynajmującego.
2. Wybrany oferent zobowiązany jest w terminie 7 dni od ogłoszenia rozstrzygnięcia przetargu, do wpłacenia na konto Wynajmującego znajdujące się w banku BNP Paribas Bank Polska S.A. numer rachunku 31-2030-0045-1110-0000-0029-8210 kaucji w wysokości 300% miesięcznego czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi brutto.

Wizja lokalna nieruchomości będącej przedmiotem postępowania będzie możliwa po telefonicznym uzgodnieniu terminu.

Załączniki:

1. Formularz ofertowy
2. Plan pomieszczeń
3. Zestawienie powierzchni najmu poszczególnych pomieszczeń na podstawie uproszczonej inwentaryzacji
4. Wykaz gastronomicznych URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH i STANOWISK WODNYCH znajdujących się w BUFECIE/RESTAURACJI z zapleczem kuchennym w budynku biurowym przy ul. Grójeckiej 127 w Warszawie
5. Klauzula informacyjna związana z przetwarzaniem danych osobowych
6. Oświadczenie o zachowaniu poufności
7. Wzór Umowy Najmu

Pieczęć firmowa Oferenta

.....
(Miejscowość, data)

Dyrekcja Generalna Lasów Państwowych

ul. Grójecka 127

02-124 Warszawa

**FORMULARZ OFERTOWY
do przetargu na najem powierzchni 188,5 m² na świadczenie
usług gastronomicznych**

W związku z ogłoszeniem przetargu przez Dyрекcję Generalną Lasów Państwowych, niniejszym oferujemy:

1. Oferta czynszu za najem 1 m² powierzchni miesięcznie netto: zł (słownie:)
2. Oferujemy miesięcznie za przedmiot najmu kwotę czynszu netto: zł. (słownie:)

Oświadczamy, że:

1. Zapoznaliśmy się ze stanem technicznym oferowanej powierzchni najmu.
2. Zapoznaliśmy się ze wszystkimi warunkami określonymi w Ogłoszeniu o przetargu wraz z załącznikami i przyjmujemy je bez zastrzeżeń.

Załącznikami do niniejszego formularza, stanowiącymi integralną część oferty, są:

1. Parafowany projekt umowy.
2. Zestawienie dokumentów zgodnie z ogłoszeniem.

.....
Podpis i pieczęć imienna
upoważnionego przedstawiciela oferenta

Zestawienie
powierzchni poszczególnych pomieszczeń na podstawie
uproszczonej inwentaryzacji

Poziom	Nr. pomieszczenia	Powierzchnia pomieszczenia - m ²	Rodzaj pomieszczenia
Restauracja	010	7,8	Zaplecze gastronomiczne
	010A	1,4	Pom. Porządkowe
	011	21,7	Zaplecze gastronomiczne
	011A	14,8	Korytarz w kuchni
	011B	3,2	Przedsiónek
	012	3,9	Zaplecze gastronomiczne
	013	3	Zaplecze gastronomiczne
	014	6,2	WC kuchnia
	015	93	Sala jadalna
	016	33,5	Gastronomia
	Razem	188,5	

Poziom	Nr. pomieszczenia	Powierzchnia pomieszczenia - m ²	Rodzaj pomieszczenia
Wc	09	5,7	Łazienka inwalidy
	08	4,3	Łazienka A męska
	08A	5,5	WC A męska
	07	6,8	Łazienka A damska
	07A	5,7	WC A damska
	Razem	28	

Razem powierzchnia najmu 188,5 m².

Razem powierzchnia wspólna 28 m².

Wykaz
gastronomicznych URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH I STANOWISK WODNYCH
znajdujących się w BUFECIE/RESTAURACJI z zapleczem kuchennym
w budynku biurowym przy ul. Grójeckiej 127 w Warszawie

Lp.	Nazwa urządzenia	Typ	Moc (kW)	Producent	Ilość szt.
1	Trzon kuchenny - kuchnia 4 płytowa elektryczna	E7P4B	4 x 2,6 kW	Berto's	1
2	Trzon kuchenny - kuchnia 2 płytowa elektryczna	E7P2B	2 x 2,6 kW	Berto's	1
3	Grill ryflowany elektryczny	TT40ER	5,0 kW	GIGA	1
4	Opiekacz - grill elektryczny	OGS 4.00.1	4,0 kW	Lozamet	1
5	Piec konwekcyjno - parowy elektryczny	VE106M	8,0 kW	Lainox	1
6	Okap przyścienny z łapaczem tłuszczu i oświetleniem	JK60		Juka	1
7	Szafa chłodnicza 1400 l, drzwi przeszklone	JK78-02M	500 W	Juka	1
8	Stół chłodniczy - 3 drzwi, 2 szuflady (nie działa agregat)	JK72-047	od 3,1 kWh/d	Juka	1
9	Szafa chłodnicza 500 l, drzwi pełne - biała	S-500S	280 W	Bolarus	1
10	Szafa chłodnicza 500 l, drzwi pełne - biała	SN-500S	350 W	Bolarus	1
11	Zmywarka do naczyń elektryczna	GS501	Moc przy zasileniu ciepłą wodą 8,9 kW	Winterhalter Gastronom	1
12	Stacja uzdatniania wody	MONOMATIC		Winterhalter Gastronom	1
13	BEMAR wodny, z niezależnym sterowaniem komór 2x1/1GN	JK82-01L	2 x 800 W	Juka	1
14	Nadstawka przeszklona z oświetleniem grzewczym	JK87-013		Juka	1
15	Nadstawka dwupoziomowa			Juka	1
16	Witryna chłodnicza	JK00-000	od 5,2 kWh/d	Juka	1
17	Bemar grzewczy 3x1/1GN	JK71-037	od 3,4 kWh/d	DORA METAL	1
18	Stół ze zlewem 1-komorowym	JK09-047		Juka	1
19	Stół załadowczy z basenem	JK28-027		Juka	1
20	Stół ze zlewem i półką	JK13-016		Juka	1
21	Basen do mycia garów H-400	JK26-016		Juka	1
22	Umywarka 1-komorowa				2
23	Napełniacz z prysznicem do stołów	DZ.B			2
24	Element wypełniający blat 27x70cm metalowy + drewniany			Juka	1
25	Podstawa pod witrynę chłodniczą z półką + drzwi przesuwne				1
26	Regał ociekowy, metalowy, ażurowy, 4 półki			Juka	1

27	Stół roboczy z półką 140x60	JK 02-106		Juka	1
28	Stół roboczy z półką + 2 szuflady (185x70)	JK 06-127		Juka	1
29	Stół z otworem na odpadki (220x58)	JK 23-097		Juka	1
30	Stół wyładowniczy	JK 29-07		Juka	1
31	Podstawa pieca konwekcyjnego			Juka	1
32	Podstawa linii grzewczej z półką (187x65)	Jk02		Juka	1
33	Stół drewniany 120 x 74				15
34	Krzesełko drewniane tapicerowane				60

UWAGI:

1. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż wszystkie urządzenia elektryczne znajdujące się w Bufecie/Restauracji z zapleczem kuchennym w budynku biurowym przy ul. Grójecka 127 nie posiadają aktualnych badań odnośnie ochrony przeciwporażeniowej. Ponadto, NIEZNANY jest ich stan techniczny pod względem poprawności pracy, poboru mocy, skuteczności automatyki, poprawności połączeń elektrycznych oraz ich zgodności z przepisami prawa. Weryfikacja stanu faktycznego i zapewnienie pełnej zgodności z prawem przed rozpoczęciem użytkowania - należą do obowiązków Najemcy.
2. Dane techniczne, które Wydzieżawiający zamieścił w Wykazie mogą nie być kompletne. Wynajmujący zamieścił w dobrej wierze wszystkie dane techniczne, które posiada lub odczytał ze zużytych tabliczek znamionowych, o ile istnieją. Weryfikacja prawidłowości danych technicznych i ich uzupełnienie w zakresie koniecznym - należą do obowiązków Najemcy.

Klauzula informacyjna związana z przetwarzaniem danych osobowych.

Na podstawie art. 13 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 14 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/56/WE (dalej, jako: „**RODO**”), informujemy o sposobie i celu, w jakim przetwarzamy dane osobowe, a także o przysługujących prawach wynikających z regulacji o ochronie danych osobowych.

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Dyrekcja Generalna Lasów Państwowych, ul. Grójecka 127, 02-124 Warszawa, tel. 22 58 98 100, faks 22 58 98 171, e-mail: sekretariat@lasy.gov.pl
2. Administrator wyznaczył osobę odpowiedzialną za nadzorowanie przetwarzania danych osobowych, z którą można się skontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych, kierując korespondencję na adres **wskazany powyżej** lub poprzez adres e-mail: dane.osobowe@lasy.gov.pl
3. Dane osobowe przetwarzane są na podstawie:
 - 1) obowiązków prawnych ciążących na administratorze (zgodnie z art.6 ust. 1 lit. c Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych),
 - 2) zadań realizowanych w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi (zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. e Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych),
 - 3) umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy, (zgodnie z art.6 ust.1 lit. b Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych),
 - 4) zgody na przetwarzanie danych osobowych w jednym lub większej liczbie określonych celów (zgodnie z art.6 ust. 1 lit. a Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych).
4. Dane osobowe mogą zostać udostępnione upoważnionym pracownikom Dyrekcji Generalnej LP, jednostkom organizacyjnym PGL LP, podmiotom uprawnionym do uzyskania danych na podstawie obowiązującego prawa, które wystąpią z takim żądaniem w oparciu o stosowną podstawę prawną lub takimi, z którymi Dyrekcja Generalna LP zawarła umowę, w szczególności: firmy i kancelarie prawnicze, operatorzy pocztowi, banki, firmy windykacyjne itp.
5. Dane osobowe przechowywane są przez okres niezbędny do realizacji celów wskazanych w punkcie 3, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy prawa.
6. Osoba, której dane osobowe przetwarza Administrator danych, posiada prawo do (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa):
 - 1) dostępu do treści danych (zgodnie z art. 15 Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych),
 - 2) sprostowania danych (zgodnie z art. 16 Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych),
 - 3) usunięcia danych (zgodnie z art. 17 Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych),
 - 4) ograniczenia przetwarzania danych (zgodnie z art.18 Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych),
 - 5) przenoszenia danych (zgodnie z art. 20 Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych),
 - 6) wniesienia sprzeciwu (zgodnie z art.21 Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych)
 - 7) cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
7. Podanie danych osobowych może być wymogiem prawnym lub umownym albo warunkiem zawarcia umowy. Aby umożliwić Dyrekcji Generalnej LP zawarcie i realizację umowy, istnieje obowiązek podania swoich danych osobowych. W takim przypadku podanie danych jest warunkiem zawarcia umowy.
8. Osoba, której dane dotyczą, posiada również prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych) w przypadku uznania, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych.

9. Dane osobowe nie są przekazywane do państw trzecich, z wyjątkiem sytuacji przewidzianych w przepisach prawa.
10. Dane osobowe nie są przetwarzane przez Administratora danych w sposób zautomatyzowany i nie są poddawane profilowaniu.

.....

(Podpis Najemcy)

Oświadczenie o zachowaniu poufności

1. Najemca z siedzibą w, przy ul., 00-000, NIP:, w związku z najmem lokalu użytkowego znajdującego się w budynku biurowym Dyrekcji Generalnej Lasów Państwowych w Warszawie przy ul. Grójeckiej 127 oświadcza, że zachowa w tajemnicy wszelkie informacje uzyskane w czasie realizacji Umowy na obiekcie dotyczące pracowników, prowadzonej działalności przez DGLP, odwiedzających gości, interesantów oraz systemów i procedur nadzorujących szeroko rozumianego bezpieczeństwa i funkcjonowania obiektu niezależnie od sposobu ich pozyskania, a w szczególności informacji dotyczących systemu informatycznego, jego struktury, zabezpieczeń, wyposażenia w urządzenia techniczne, systemów ochrony mienia, monitoringu i systemów przeciwpożarowych, chyba że ich ujawnienie będzie wymagane na podstawie decyzji właściwego organu władzy publicznej.
2. Po zakończeniu umowy wszelkie dane uzyskane w trakcie realizacji umowy Firma oraz jej pracownicy zobowiązują się trwale sunąć z posiadanych nośników danych.
3. Najemca akceptuje, że przypadku stwierdzenia udostępnienia powyższych danych osobom trzecim nie związanym z realizacją przedmiotowej Umowy, prób uzyskania dostępu do systemów i urządzeń innych niż tych których dotyczy Umowa może narazić DGLP na szkody i takie próby zostaną potraktowane jako naruszenia bezpieczeństwa i włamanie się do zasobów Lasów Państwowych.

.....
(Podpis Najemcy)

UMOWA NR
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w Warszawie w dniu 2020 r. pomiędzy:

Skarbem Państwa - Dyrekcją Generalną Lasów Państwowych, z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 127, NIP: 525-00-10-901; Nr REGON: 000115772, reprezentowanym przez:

..... – zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**” lub „**Stroną**”,

a

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą
, z siedzibą w,
, zarejestrowanego w Centralnej Ewidencji i Informacji o
 Działalności Gospodarczej RP REGON:, NIP:, zwanym
 w dalszej części umowy „**Najemcą**” lub „**Stroną**”.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, na której posadowiony jest budynek biurowo-usługowy, położonej w Warszawie, przy ul. Grójeckiej 127, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie księga wieczysta KW nr WA1M/00159468/1 oraz że jest uprawniony do oddania w najem części nieruchomości i ruchomości określonych w § 2.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia zaplecza kuchennego i Sali gastronomicznej, usytuowane na parterze o łącznej powierzchni 188,5 m² (zgodnie z Załącznikiem nr 1 – zestawienie powierzchni najmu), znajdujące się w budynku o którym mowa w § 1, zgodnie z zaznaczeniem na szkicu sytuacyjnym kondygnacji, stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy, wraz z wyposażeniem, urządzeniami i instalacjami określonymi w Załączniku nr 3.
2. Wynajmujący udostępnia Najemcy pomieszczenie wraz z instalacją separatora tłuszczu – tłuszczownika, znajdujące się na poziomie -1 budynku jako wydzielone i zamykane pomieszczenie nr -1.07A o powierzchni 4,9 m². Najemca zobowiązuje się, na swój koszt i swoim staraniem, do prawidłowego użytkowania ww. pomieszczenia i serwisowania zainstalowanych tam urządzeń technicznych, w szczególności do:
 - 1) wykonywania okresowych przeglądów technicznych nie rzadziej niż co trzy miesiące, z każdorazowym dostarczeniem protokołów wykonanego przeglądu do Wydziału Administracji Wynajmującego,
 - 2) wykonywania okresowego czyszczenia i opróżniania osadnika tłuszczu (co najmniej 3 razy w roku) oraz przeglądu technicznego zbiornika (1 raz w roku),
 - 3) utrzymywania ww. pomieszczenia w stałej czystości i porządku, z wykonywaniem okresowej dezynfekcji – nie rzadziej niż raz w tygodniu,
 - 4) utrzymywania wszystkich urządzeń technicznych w pomieszczeniu we wzorowym stanie technicznym, a w razie potrzeby dokonywanie wszelkich napraw i konserwacji,
 - 5) przekazywania do Wynajmującego kopii dokumentów (protokoły z oczyszczenia zbiornika oraz przeglądu technicznego osadnika),
3. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę na cele gastronomiczno-restauracyjne. Zmiana przeznaczenia lokalu, może być dokonana tylko w drodze aneksu do niniejszej Umowy.

§ 3

Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń:

- 1) ogrzewania i wentylacji lokalu w okresie grzewczym,
- 2) chłodzenia i wentylacji lokalu,
- 3) dostarczania energii elektrycznej,

- 4) dostarczania ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do:

- 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy,
 - 2) przeprowadzania na własny koszt dezynsekcji i deratyzacji pomieszczenia kuchni, sali gastronomicznej i separatora tłuszczu,
 - 3) przeprowadzania na własny koszt remontów pomieszczeń z Załącznika nr 1, przeglądów i napraw wyposażenia wymienionego w Załączniku nr 3,
 - 4) zgłoszenia organowi gminy potrzeby wywozu odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności i ponoszenia z tego tytułu opłaty na rzecz gminy,
 - 5) prowadzenia działalności w przedmiocie najmu w sposób nieuciążliwy i nie zakłócający działalności Wynajmującego i mieszkańcom sąsiednich budynków oraz przestrzegania ciszy nocnej i porządku publicznego,
 - 6) ubezpieczenia mienia, które wniesie do przedmiotu najmu,
 - 7) naprawienia szkód, które powstały w substancji budynku, mieniu Wynajmującego i osób trzecich w wyniku działań pracowników Najemcy, podwykonawców lub gości lokalu,
 - 8) utrzymania na własny koszt i własnym staraniem czystości w toaletach na parterze wraz z zabezpieczeniem materiałów eksploatacyjnych (papier, mydło, ręczniki itp.) w czasie otwarcia lokalu poza godzinami urzędowania biura Wynajmującego, tzn. w okresach wskazanych w § 5 ust. 2 pkt 2) i 3),
 - 9) prowadzenia działalności gastronomicznej zgodnie z przepisami i normami bhp, sanitarno-epidemiologicznymi i innymi dotyczącymi gastronomii i przetwarzania artykułów spożywczych,
 - 10) prowadzenie dokumentacji zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska, ustawy o odpadach, sanepidu, bhp, i innych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - 11) zatrudniania osób spełniających obowiązujące przepisy sanitarno-epidemiologiczne, bhp oraz przepisy obowiązujące osoby mające kontakt z przetwarzaniem otwartych artykułów spożywczych,
 - 12) przestrzegania obowiązujących w obiekcie Wynajmującego przepisów bhp, ppoż i stosowania się do uwag ochrony budynku,
 - 13) dochowania staranności, aby jego pracownicy oraz goście przestrzegali przepisów bhp, ppoż, oraz uwag ochrony budynku,
 - 14) zapewnienia dodatkowych pracowników ochrony w przypadku uroczystości, podczas których spożywany będzie alkohol.
2. Najemca nie może przedmiotu najmu oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca oświadcza, że w/w lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt, po uprzednim uzyskaniu pisemnej akceptacji Wynajmującego na przedstawiony szczegółowy opis koncepcji zagospodarowania najmowanego pomieszczenia w ramach prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu. Koncepcja musi uwzględniać specyfikę funkcjonowania Lasów Państwowych oraz musi licować z powagą miejsca i właściciela budynku, zawierać propozycje promocji Wynajmującego podczas prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu.
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim działalności o charakterze restauracyjno-gastronomicznym w następujący sposób:
 - 1) w dni robocze od poniedziałku do piątku w godz. 9.00-16.00 działalność ogólnodostępna gastronomiczna (bez podawania alkoholu),

- 2) w dni robocze od poniedziałku do piątku w godz. 16.00-24.00 oraz w soboty, niedziele i święta w godz. 9.00-24.00 działalność restauracyjna po powiadomieniu Wynajmującego,
 - 3) we wszystkie dni w godz. 0.00-9.00 działalność restauracyjna po uzyskaniu pisemnej zgody od Wynajmującego.
3. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej Umowy.

§ 6

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, czynsz miesięczny netto w wysokości zł za 1 m² wynajętej powierzchni lokalu (słownie zł. za 1 m² :) powiększony o obowiązujący podatek od towarów i usług. Czynsz miesięczny za wynajętą powierzchnię wynosi netto zł (słownie zł.:) oraz odpowiadający podatek od towarów i usług, który na dzień podpisania Umowy wynosi zł (słownie zł.:). Czynsz naliczany będzie od dnia przekazania lokalu, zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony, za pierwszy miesiąc - proporcjonalnie do ilości dni w tym miesiącu.
2. Opłaty eksploatacyjne (z tytułu ochrony i utrzymania części wspólnej) będą rozliczane na podstawie stawki wynoszącej netto 12,00 zł/m²/m-c, płatne w terminie określonym w § 6 ust. 5. Stawka ta może ulec zmianie po upływie roku i po zbilansowaniu kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości.
3. Oprócz zapłaty czynszu i opłaty eksploatacyjnej, Najemca zobowiązany jest zwracać Wynajmującemu koszty dostawy mediów (energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków) na podstawie wskazań podliczników za poprzedni miesiąc oraz cen mediów wynikających z faktur ich dostawców.
4. Zapłata czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej następuje z góry, za każdy miesiąc roku kalendarzowego.
5. Czynsz najmu, opłaty eksploatacyjne oraz koszty dostawy mediów, wraz z podatkiem VAT Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego wskazane na fakturze w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury.
6. Wynajmujący jest zobowiązany wystawić Najemcy, do dnia 10 każdego miesiąca, fakturę za czynsz i opłatę eksploatacyjną, z tym że pierwsza faktura zostanie wystawiona w ciągu 10 dni od dnia przekazania lokalu zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony.
7. Wynajmujący, na wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na zastosowanie 50% stawki czynszowej netto, w okresie od dnia podpisania niniejszej Umowy do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu, jednak nie dłużej niż przez okres do 30 dni kalendarzowych.
8. W porozumieniu z Najemcą Wynajmujący może zorganizować czyszczenie separatora tłuszczu oraz jego przegląd techniczny, a kosztami obciążyć Najemcę poprzez refakturę kosztów
9. W celu zapewnienia należytego wykonania Umowy Najemca wpłacił Wynajmującemu kaucję, która będzie przechowywana na oprocentowanym rachunku bankowym należącym do Wynajmującego. Kaucja wynosi zł (słownie zł.:), tj. 300% miesięcznego czynszu wraz z opłatą eksploatacyjną brutto.
10. W przypadku 7 dniowej (siedmiodniowej) zwłoki w uregulowaniu przez Najemcę płatności wynikających z niniejszej Umowy, Wynajmujący może dokonać potrącenia tych należności wraz z odsetkami z kaucji, o której mowa w § 6 ust. 9.
11. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty określonej w ust. 9 niezwłocznie, nie później niż w ciągu 14 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego powiadomienia e-mailem lub listem poleconym o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego Umowy Najmu w trybie określonym w § 10 ust. 3 pkt 8) niniejszej Umowy.
12. W przypadku nie zapłacenia przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą Umową w wyznaczonym terminie, Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.

§ 7

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę bez obowiązku zapłaty kwoty odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lokalu.
3. W przypadku wykonania w lokalu przez Najemcę innych robót niż określone w ust. 4, bez zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania kary umownej w wysokości 100 % miesięcznego czynszu brutto na rzecz Wynajmującego. Pomimo zapłaty kary przez Najemcę Wynajmujący zachowuje prawo do odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych oraz prawo żądania przywrócenia stanu poprzedniego.
4. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania najmu do dokonywania, na własny koszt, bieżącej konserwacji i napraw niezbędnych do utrzymania przedmiotu najmu w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
 - 1) malowania pomieszczeń,
 - 2) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
 - 3) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - 4) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
 - 5) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu,
 - 6) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
 - 7) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
 - 8) naprawy tynków,
 - 9) konserwacji, naprawy i wymiany mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii oraz innych urządzeń sanitarnych, które są przedmiotem najmu,
 - 10) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
 - 11) usuwania wszelkich szkód powstałych z winy Najemcy,
 - 12) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno –porządkowym,
 - 13) naprawy lub wymiany innych urządzeń i wyposażenia gastronomicznego, określonych w Załączniku nr 3, uszkodzonych w wyniku eksploatacji przez Najemcę.

§ 8

Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

§ 9

1. Wynajmujący udostępnia do wykorzystania dla celów Najemcy oraz osób korzystających z działalności gastronomiczno – restauracyjnej:
 - 1) wejście główne do budynku oraz hall główny,
 - 2) łazienki wraz z WC dla klientów – o powierzchni 28 m², usytuowane na parterze.
2. Najemca będzie organizował zaopatrzenie lokalu użytkowego w sposób i w godzinach nie zakłócających normalnego funkcjonowania Wynajmującego w budynku (w szczególności dotyczy to konferencji, porad, sympozjów, zebrań itp.).

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres 3 lat od dnia 2020 r. do dnia 2023 r..
2. Dopuszcza się rozwiązanie niniejszej Umowy przez każdą ze Stron z ważnych przyczyn za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia (na koniec miesiąca kalendarzowego).
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

- 1) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Umowie – po uprzednim wezwaniu Najemcy do zaprzestania tych działań,
 - 2) dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu i pozostałych określonych Umową należności, co najmniej za dwa miesiące – po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległości w terminie 1 miesiąca,
 - 3) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika cały lokal lub część lokalu bez zgody Wynajmującego,
 - 4) bez zgody Wynajmującego zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności – po uprzednim wezwaniu Najemcy do przywrócenia przeznaczenia albo działalności zgodnych z Umową,
 - 5) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi w budynku biurowo-usługowym, lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych użytkowników z lokali znajdujących się w budynku lub budynków sąsiednich, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz, upomniał Najemcę, że naruszył on porządek lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych użytkowników z lokali,
 - 6) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w § 7 ust. 4 pkt 1) - 13) Umowy, o ile Wynajmujący wezwał Najemcę do wykonania przez niego tych napraw,
 - 7) nie naprawił szkód powstałych z jego winy,
 - 8) w terminie 14 dni od powiadomienia, o którym mowa w § 6 ust. 11, nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 6 ust. 9 niniejszej Umowy,
 - 9) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego.
4. W przypadku zakończenia najmu z którejkolwiek przyczyny Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić wynajmowany lokal, w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Zwrot przedmiotu najmu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W razie odmowy podpisania protokołu przez Najemcę, protokół może być sporządzony jednostronnie przez Wynajmującego.
5. Nieopuszczenie przez Najemcę lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 4, daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.
6. Używanie lokalu, po wskazanym przez Wynajmującego terminie opuszczenia lokalu, stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu i nie jest uważane za zawarcie nowej umowy najmu na czas nieoznaczony, mimo płacenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania.
7. W okresie, o którym mowa w ust. 6, Najemca zobowiązany jest do uiszczania następujących należności:
- 1) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 200 % czynszu brutto,
 - 2) opłaty eksploatacyjnej wymienionej w § 6 ust. 2 umowy,
 - 3) kosztów dostawy mediów wymienionych w § 6 ust. 3 umowy w wysokości ponoszonej przez Wynajmującego.
- Opłaty określone w pkt 1) – 3) płatne są miesięcznie z góry w ciągu 14 dni od daty wystawienia noty księgowej przez Wynajmującego.
8. Kaucja o której mowa w § 6 ust. 9, w przypadku zakończenia lub rozwiązania niniejszej umowy zgodnie z § 10 ust. 1, 2, 3, podlega zwrotowi wraz z odsetkami na konto Najemcy, z którego wpłynęła ona do Wynajmującego. W związku z powyższym Najemca jest zobowiązany do poinformowania Wynajmującego o ewentualnej zmianie numeru konta z którego nastąpiło przekazanie kaucji i każdorazowo podania nowego numeru konta.
9. Najemca otrzyma zwrot kaucji lub jej części w terminie 14 dni po rozliczeniu wszelkich płatności dla Wynajmującego wynikających z zapisów niniejszej umowy i zdaniu wynajętej powierzchni.

§ 11

1. Przy zachowaniu postanowień § 7 ust. 1 - 4 niniejszej Umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

2. Jeżeli w związku z zakończeniem umowy najmu ujawnione zostanie, iż Najemca dokonał w lokalu przeróbek bez wiedzy i zgody Wynajmującego i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia niniejszej Umowy Najmu.

§ 12

1. Strony zgodnie ustalają że wszelka korespondencja związana z realizacją niniejszej umowy będzie kierowana:
 - 1) Najemca
 - a) listem poleconym na adres:
 - b) listem elektronicznym na adres e-mailowy:
 - 2) Wynajmujący
 - a) listem poleconym na adres: 02-124 Warszawa, ul. Grójecka 127,
 - b) listem elektronicznym na adres e-mailowy: sekretariat@las.gov.pl
2. W razie zmiany adresu jednej ze Stron Umowy, zobowiązana jest ona do powiadomienia o tym drugiej strony w formie pisemnej, pod rygorem uznania, za prawidłowo doręczone przesyłki kierowanej na dotychczasowy adres.

§ 13

1. Każda zmiana Umowy wymaga zachowania formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą Umową, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

1. Umowa nabiera mocy prawnej w dniu podpisania przez Strony.
2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Najemcy i dwóch dla Wynajmującego.
3. Integralną część niniejszej umowy stanowią:
 - a) Załącznik nr 1 – Plan pomieszczeń
 - b) Załącznik nr 2 – Zestawienie powierzchni najmu
 - c) Załącznik nr 3 – Wykaz wyposażenia, urządzeń i instalacji,
 - d) Załącznik nr 4 – Klauzula informacyjna związana z przetwarzaniem danych osobowych
 - e) Załącznik nr 5 – Oświadczenie o zachowaniu poufności

.....

.....

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY