

**WARUNKI NAJMU POMIESZCZENIA P.N. POKÓJ NR 5 ZLOKALIZOWANEGO
NA TERENIE CENTRUM REKREACYJNO - SPORTOWEGO UKIEL W OLSZTYNIE
PRZY UL. SIELSKIEJ 38A**

Znak sprawy: A.1521.3.2026

I. Przedmiot najmu:

1. Pokój nr 5 wraz z łazienką o łącznej powierzchni 27,00 m² zlokalizowany na terenie Centrum Rekreacyjno - Sportowego Ukiel w Olsztynie przy ul. Sielskiej 38A - część budynku C2 - Centrum Żeglarstwa Wodnego i Lodowego w Olsztynie. Pomieszczenia są częściowo wyposażone. Powierzchnia przeznaczona do wynajmu stanowi pomieszczenia nr 1.22 oraz 1.23 (rzut pomieszczenia stanowi *załącznik nr 1 do ogłoszenia*).
2. Przewidywany termin przekazania przedmiotu najmu w ciągu 3 dni roboczych od zawarcia umowy.
3. Przekazanie i zwrot pomieszczenia nastąpi protokołem zdawczo - odbiorczym, którego wzór stanowi *załącznik nr 2* do istotnych postanowień umowy.
4. Szczegółowy opis pomieszczenia, wyposażenia, w tym instalacji i urządzeń, ich stanu technicznego, zawiera ww. protokół zdawczo - odbiorczy.
5. Najemca ponosi opłaty od dnia przekazania pomieszczenia protokołem zdawczo - odbiorczym.
6. **Umowa na czas oznaczony: na okres 3 lat od dnia podpisania umowy.**

II. Obowiązki najemcy:

1. Najemca będzie wykorzystywał ww. pomieszczenie na prowadzenie usług w zakresie działalności biurowej. Działalność będzie prowadzona całorocznie, w przedziale godzinowym 8.00-20.00. Obowiązuje całkowity zakaz przebywania w pomieszczeniu w godzinach 20.00-8.00.
2. Zmiana sposobu wykorzystania bądź godzin korzystania z przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego pod rygorem nieważności.
3. Uprawnienia najemcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą, bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego, stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań najemcy, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie mogące zaistnieć wypadki w szczególności osób korzystających z jego usług, pracowników oraz osób postronnych i szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością.
5. Najemca własnym staraniem i na koszt własny uzyska, przed rozpoczęciem działalności w wynajmowanym pomieszczeniu, wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.
6. Najemca powinien uzyskać wszystkie zezwolenia administracyjne lub inne niezbędne oraz wymagane przez prawo i zgodę wynajmującego dla realizacji robót adaptacyjnych, remontowo-budowlanych, na które powinien uzyskać także, do zakończenia robót, wszystkie, wymagane certyfikaty, atesty i świadectwa zgodności. Najemca powinien dostarczyć wynajmującemu kopie wszystkich tych dokumentów, wraz z informacją o zakończeniu prac.

7. Najemca ma obowiązek systematycznie terminowo regulować należności z tytułu opłat miesięcznych za najem oraz dodatkowych ustalonych kosztów. Opłata za najem z góry w terminie do 10 dnia każdego bieżącego miesiąca.
8. Prowadzona przez najemcę działalność nie powinna zakłócać ładu, porządku i normalnej działalności innych użytkowników CRS Ukiel, w tym OSiR.
9. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot umowy, stan estetyczny, sanitarny oraz utrzymanie czystości oraz odpowiada za utrzymanie ładu i porządku.
10. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia należytych warunków bhp i p.poż. oraz przestrzegania przepisów z tym związanych.
11. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, w tym ubezpieczenia OC najemcy na kwotę nie mniejszą niż 500 000,00 zł i przedłożenia na żądanie dowodu zawarcia umowy oraz dowodu opłacenia składki wynajmującemu.
12. W czasie trwania umowy najemca zobowiązany jest własnym staraniem i na własny koszt utrzymywać najmowane pomieszczenie we właściwym stanie technicznym, oraz będzie dokonywał wszelkich napraw przedmiotu umowy, w szczególności:
 - a. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur,
 - b. okien i drzwi, zamków i zamknięć,
 - c. mebli, łącznie z ich wymianą,
 - d. urządzeń, mis klozetowych, umywalek z syfonami, baterii i zaworów oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - e. osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego,
 - f. drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
 - g. uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,
 - h. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - i. urządzeń wentylacyjnych mechanicznej,
 - j. innych elementów wyposażenia pomieszczenia,
 - k. napraw konserwacji i wymiany zużytego lub uszkodzonego wyposażenia pomieszczenia stanowiącego własność wynajmującego.
13. Wszelkie awarie i szkody powstałe w przedmiocie umowy najemca bezzwłocznie zgłosi wynajmującemu.
14. Najemca przyjmuje obowiązki zarządcy przedmiotu najmu i zobowiązuje się do utrzymania i użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z zasadami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa w szczególności z rozdziału 6 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane (Dz.U.2025.0.418 t.j.).
15. Najemca ma obowiązek do zastosowania się do obowiązujących przepisów prawa oraz obowiązujących w CRS Ukiel regulaminów.
16. Wynajmujący nie odpowiada za kradzież, zniszczenie mienia i inne straty poniesione przez najemcę, najemca na swój koszt i swoją odpowiedzialność zapewnia ochronę swojego mienia oraz przekazanego mu mienia wynajmującego pozostawionego na terenie CRS Ukiel.
17. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów za gospodarowanie odpadami komunalnymi i złożenia deklaracji w sprawie wytwarzanych odpadów w Urzędzie Miasta Olsztyna.
18. Najemca zobowiązany jest przez czas trwania umowy do płacenia należnych Urzędowi Miasta podatków i opłat.

19. Najemca obowiązany jest do wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości 3 miesięcznych opłat na konto wynajmującego, wymagane zaksięgowanie na koncie OSiR w dniu podpisania umowy. Kaucja w formie pieniężnej wraz z odsetkami bankowymi zostanie zwrócona po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, po potrąceniu należności przysługujących wynajmującemu z umowy oraz z tytułu należności za prowadzenie rachunku i przelewu należności (wymagana w dniu podpisania umowy najmu).
20. W przypadku pogorszenia przedmiotu umowy najemca zobowiązany będzie na własny koszt odnowić pomieszczenie.

III. Ograniczenia w najmie :

1. Nieprowadzenie przez najemcę działalności w okresie obowiązywania podpisanej umowy po przekazaniu pomieszczenia nie zwalnia z obowiązku opłacania czynszu najmu.
2. Po zakończeniu umowy najmu najemca zobowiązany jest do opróżnienia i opuszczenia pomieszczenia wraz ze wszystkimi osobami, którym pomieszczenie udostępnił, wynajął, podnajął lub oddał w użyczenie.
3. Najemca wg wyboru wynajmującego pozostawi ewentualne nakłady poniesione w czasie najmu w stanie kompletnym lub przywróci stan poprzedni z dnia przejęcia przedmiotu umowy. W przypadku pogorszenia przedmiotu umowy najemca przywróci pomieszczenie do stanu z dnia przejęcia, odnowi je, wymieni i uzupełni we własnym zakresie i na koszt własny zniszczone lub zużyte wyposażenie i urządzenia na tego samego rodzaju, ilości i jakości i stanu nie gorszego niż w dniu zawarcia umowy.
4. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu najemcy poniesionych nakładów, mających na celu przystosowanie pomieszczenia do własnych potrzeb najemcy. Elementy wykończeniowe, ulepszenia lub instalacyjne wykonane przez najemcę w pomieszczeniu, które są na trwałe z nim związane stanowią część składową pomieszczenia. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrotu najemcy tych nakładów. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń względem wynajmującego.
5. Najemcy nie przysługuje prawo żądania obniżenia czynszu ani zwrotu wartości poniesionych nakładów w związku z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy.
6. Wynajmujący ma prawo do dokonywania w każdym czasie wizji pomieszczenia, w szczególności w celu kontroli wykonania umowy, w tym w szczególności właściwej eksploatacji pomieszczenia i wyposażenia.
7. Najemca zapewni wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, wskazanym przez wynajmującego na piśmie, prawo wstępu do pomieszczeń w godzinach otwarcia pomieszczenia. W przypadkach nagłych, w szczególności w przypadku pożaru, zalania, awarii oraz innych zdarzeń losowych - również poza godzinami otwarcia.
8. Najemca zobowiązany jest do uzyskania uprzednio pisemnej zgody wynajmującego na ewentualne umieszczanie na obiekcie i terenie przyległym szyldów, neonów, reklam i innych oznaczeń najemcy oraz osób trzecich niezależnie od wymaganych prawem innych pozwoleń i uzgodnień.
9. Najemca nie może dokonywać w pomieszczeniu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, zmian funkcjonalnych bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
10. Wynajmujący zastrzega, że w czasie organizacji (trwania) imprez sportowo - rekreacyjnych i oświatowo - kulturalnych wykluczających prowadzenie działalności najemcy z wykorzystaniem przedmiotu umowy, najemca nie może prowadzić działalności w oparciu o przedmiot umowy. W tym przypadku najemcy pomniejszona zostanie opłata czynszu za miesiąc, w którym odbywać się będzie przedmiotowa impreza, wysokość czynszu pomniejszona zostanie proporcjonalnie do liczby dni miesiąca, w którym będzie obowiązywać niniejszy zakaz jako iloczyn 1/30 czynszu

miesięcznego i ilości dni trwania imprezy. Wynajmujący z wyprzedzeniem 14 dni zawiadomi najemcę o terminie zakazu prowadzenia działalności w oparciu o przedmiot umowy, jeżeli w danym roku będzie organizowana taka impreza.

IV. Warunki uczestnictwa w przetargu:

1. Warunkiem uczestnictwa przez oferenta w przetargu jest:

- 1) zaoferowanie stawki miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni nieruchomości wyższej, o co najmniej 1,00 zł netto plus należny podatek vat od stawki wywoławczej czynszu na dany lokal/nieruchomość netto za 1 m²;
- 2) zobowiązanie do dokonywania opłat dodatkowych za media (o ile występują) oraz zobowiązanie do zapłaty podatku od nieruchomości (jeżeli dotyczy);
- 3) zobowiązanie do przeprowadzenia na koszt własny w zakresie uzgodnionym z wynajmującym przystosowania przedmiotu najmu do własnych potrzeb w terminie określonym w warunkach najmu;
- 4) złożenie oświadczenia, że oferent akceptuje warunki przetargu i warunki najmu wskazane przez OSiR bez zastrzeżeń oraz zobowiązuje się do zawarcia umowy w terminie określonym w warunkach przetargu;
- 5) wpłacenie wadium w kwocie 5 500,00 zł :
 - a) na rachunek bankowy Ośrodka Sportu i Rekreacji w Olsztynie wskazany w ogłoszeniu o przetargu z dopiskiem „Przetarg – pomieszczenie p.n. pokój nr 5”. Wadium należy wpłacić do dnia poprzedzającego przetarg. Wpłatę uznaje się za dokonaną skutecznie w chwili zaksięgowania środków na rachunku bankowym OSiR;
 - b) w kasie OSiR, co najmniej na 2 (dwie) godziny przed rozpoczęciem przetargu z dopiskiem „Przetarg – pomieszczenie p.n. pokój nr 5”. Kasa OSiR czynna jest od poniedziałku do piątku od godz. 8.00 do godz. 12.00.Z zastrzeżeniem § 7 ust. 4 regulaminu, który stanowi załącznik nr 5 do ogłoszenia, wadia oferentów, których oferty nie zostaną wybrane, lub w przypadku wpłacenia wadium, a nie złożenia oferty, wadia zostaną im zwrócone w następujący sposób:
 - przelewem na rachunek bankowy podany w ofercie,
 - przelewem na rachunek bankowy, z którego otrzymano wpłatę - w przypadku wpłacenia wadium a nie złożenia oferty,w kasie OSiR, zastrzeżeniem iż zwrot następuje zawsze bezpośrednio na rzecz danego oferenta, niezwłocznie, ale nie dłużej niż w ciągu 5 dni roboczych po rozstrzygnięciu przetargu. Oferentowi, którego oferta została przyjęta, wadium zostanie zaliczone na poczet kaucji tytułem zabezpieczenia należności OSiR; Wpłacone wadia podlegają zwrotowi w sposób określony powyżej, w przypadku unieważnienia lub odwołania przetargu lub zakończenia przetargu z wynikiem negatywnym;
- 6) złożenie oferty w wymaganym terminie, w formie i treści zgodnej z ogłoszeniem o przetargu oraz niniejszymi warunkami najmu.

V. Kryteria i sposób wyboru oferenta :

Ocena ofert ważnych zostanie przeprowadzona w oparciu o przedstawione poniżej kryterium :

- oferowana cena za 1 m² powierzchni najmu - 100%.

Wynajmujący wybierze ofertę z zaproponowaną najwyższą stawką czynszu za 1 m² netto, z zastrzeżeniem, że nie może być niższa od stawki minimalnej czynszu wynoszącej 50,00 zł netto za 1 m² zwiększonej o 1,00 zł netto + VAT.

VI.

W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, wynajmujący ma prawo odstąpić od umowy w terminie 3 miesięcy od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach bez ujemnych skutków prawnoprawno - finansowych, w tym bez odszkodowania.

Olsztyn, 20.04.2026 roku.

DYREKTOR

Jerzy Litwiński