

**WARUNKI NAJMU POMIESZCZENIA P.N. POKÓJ NR 13
Z ŁAZIENKĄ ZLOKALIZOWANEGO NA TERENIE CENTRUM REKREACYJNO-
SPORTOWEGO UKIEL W OLSZTYNIE
Znak sprawy: A.1521.2.2024**

I. Przedmiot najmu:

1. Pokój nr 13 wraz z łazienką o powierzchni 25,1 m² zlokalizowany na terenie Centrum Rekreacyjno-Sportowego Ukiel w Olsztynie - część budynku „E” zrealizowanego w ramach inwestycji pn.: „Budowa całorocznej infrastruktury sportowo- rekreacyjnej nad Jeziorem Krzywym w Olsztynie” wraz z częściowym wyposażeniem. Powierzchnia przeznaczona do wynajmu stanowi pomieszczenie nr E/0.6 i E/0.7 (rzut pomieszczenia stanowi Załącznik nr 1a - do ogłoszenia).
2. Przewidywany termin przekazania przedmiotu najmu w ciągu 3 dni roboczych od zawarcia umowy.
3. Najemca ponosi opłaty od dnia przekazania pomieszczenia protokołem zdawczo-odbiorczym.
4. Wszelkie planowane prace adaptacyjne, modernizacyjne i remontowe wymagają, pod rygorem nieważności, uprzedniej pisemnej zgody OSiR, a po jej uzyskaniu - także stosownych decyzji administracyjnych i spełnienia wymogów wynikających z przepisów prawa.
5. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu poniesionych nakładów ani prawo do obniżki opłat z tego tytułu.
6. W przypadku gdy działalność Najemcy będzie wytwarzała odpady komunalne Najemca zobowiązany będzie do zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych we własnym imieniu i na własny koszt.
7. Przekazanie i zwrot pomieszczenia nastąpi protokołem zdawczo- odbiorczym.
8. **Umowa na czas oznaczony: od dnia podpisania do 31.03.2025 r.**

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 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-każdego bieżącego miesiąca.
7. Prowadzona przez Najemcę działalność nie powinna zakłócać ładu, porządku i normalnej działalności innych użytkowników CRS Ukiel, w tym OSiR.
8. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot umowy, stan estetyczny, sanitarny oraz utrzymanie czystości oraz odpowiada za utrzymanie ładu i porządku.
9. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia należytych warunków bhp i ppoż. Oraz przestrzegania przepisów z tym związanych.
10. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, w tym ubezpieczenia OC Najemcy na kwotę nie mniejszą niż 500.000 zł i przedłożenia na żądanie dowodu zawarcia umowy oraz dowodu opłacenia składki Wynajmującemu.
11. 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:
 - o podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur,
 - o okien i drzwi, zamków i zamknięć,
 - o mebli, łącznie z ich wymianą,
 - o urządzeń, mis klozetowych, umywalek z syfonami, baterii i zaworów oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - o osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego,
 - o 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,
 - o uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,
 - o przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - o urządzeń wentylacyjnych mechanicznej,
 - o innych elementów wyposażenia pomieszczenia,
 - o napraw konserwacji i wymiany zużytego lub uszkodzonego wyposażenia pomieszczenia stanowiącego własność Wynajmującego.
12. Wszelkie awarie i szkody powstałe w przedmiocie umowy Najemca bezzwłocznie zgłosi Wynajmującemu.
13. 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 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U.2023.0.682 t.j.)
14. Najemca ma obowiązek do zastosowania się do obowiązujących przepisów prawa oraz obowiązujących w CRS Ukiel regulaminów.
15. OSiR 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 OSiR pozostawionego na terenie CRS Ukiel.

16. Najemca zobowiązany jest przez czas trwania umowy do płacenia należnych Urzędowi Miasta podatków i opłat.
17. 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).
18. Najemca jest zobowiązany zwrócić pomieszczenie w stanie nie pogorszonym niż w dniu przekazania terenu.

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 przejścia przedmiotu umowy. W przypadku pogorszenia przedmiotu umowy Najemca przywróci pomieszczenie do stanu z dnia przejścia, 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, ulepszające 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. Wynajmującemu służy prawo przeprowadzenia kontroli stanu wynajętego pomieszczenia oraz sposobu wykonywania umowy, a Najemca zobowiązany będzie udostępnić Wynajmującemu pomieszczenie w każdym czasie.
7. 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.
8. 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.

9. 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.

IV. Warunki uczestnictwa w przetargu:

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 (czynsz płatny 12 miesięcy w roku) ;
- 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, zwanym dalej OSiR 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 wysokości 3.000 zł brutto:**
 - a) na rachunek bankowy Ośrodka Sportu i Rekreacji w Olsztynie wskazany w ogłoszeniu o przetargu z dopiskiem „Przetarg na najem pomieszczenia pokój nr 13”. 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 na najem pomieszczenia pokój nr 13”. Kasa OSiR czynna jest od poniedziałku do piątku od godz. 8.00 do godz. 12.00.
Z zastrzeżeniem § 7 ust. 4 Regulaminu przeprowadzania przetargów ofertowych pisemnych i ustnych na najem lokali użytkowych w budynkach na nieruchomościach i dzierżawy nieruchomości lub ich części, w tym gruntów, zwanych dalej nieruchomościami, pozostających w trwałym zarządzie i administracji Ośrodka Sportu i Rekreacji w Olsztynie, 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;

- 6) wpłacone wadia podlegają zwrotowi w sposób określony w pkt 5 lit. b) powyżej, w przypadku unieważnienia lub odwołania przetargu lub zakończenia przetargu z wynikiem negatywnym.
- 7) złożenie oferty w wymaganym terminie w formie i treści zgodnie z warunkami określonymi w „Warunkach najmu”.

Olsztyn, 20 marca 2024 roku

**DYREKTOR
OŚRODKA SPORTU I REKREACJI
W OLSZTYNIE**

Jerzy Litwiński