

**WARUNKI NAJMU TARASU W BUDYNKU D ORAZ DZIEWRZAWY  
GRUNTU PRZYLEGŁEGO DO BUDYNKU  
NA TERENIE CENTRUM REKREACYJNO-SPORTOWEGO UKIEL  
W OLSZTYNIE**

**Znak sprawy: A.1521.3.2024**

**I. Przedmiot najmu:**

1. Taras widokowy stanowiący część budynku D w Centrum Rekreacyjno-Sportowym Ukiel przy ul. Kapitańskiej 17, na działce 44-1/13; 35-25/3"; 44-1/14. Powierzchnia przeznaczona do wynajmu stanowi 316,00 m<sup>2</sup> (rzut powierzchni tarasu stanowi załącznik nr 1a - do ogłoszenia o przetargu).
2. Przewidywany termin przekazania przedmiotu najmu w ciągu 3 dni roboczych od zawarcia umowy.
3. Rozpoczęcie działalności Najemcy - nie później niż 30 dni od przekazania przedmiotu najmu pod rygorem skorzystania przez Wynajmującego z możliwości rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Zastrzega się możliwość zmiany terminu przekazania lokalu i rozpoczęcia działalności.
4. Najemca będzie ponosił opłaty od dnia rozpoczęcia działalności, z zastrzeżeniem ust. 3. Najemca zobowiązany jest do pisemnego poinformowania o rozpoczęciu działalności, najpóźniej na dzień przed. Nie wymaga się spisywania ponownego protokołu.
5. 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.
6. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu poniesionych nakładów ani prawo do obniżki opłat z tego tytułu.
7. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych we własnym imieniu i na własny koszt.
8. Wynajmujący, na wniosek Najemcy, umożliwi dostęp do przyłącza energii elektrycznej w budynku D. Wszelkie koszty dotyczące montażu, układu pomiarowego oraz późniejszej eksploatacji ponosi Najemca.
9. Przekazanie i zwrot tarasu nastąpi protokołem zdawczo- odbiorczym.
10. **Umowa na czas oznaczony: od dnia podpisania na okres 3 lat.**

**II. Obowiązki Najemcy:**

1. Najemca będzie wykorzystywał ww. powierzchnię do prowadzenia działalności rekreacyjno-sportowej, z możliwością włączenia małej gastronomii. Działalność będzie prowadzona corocznie w okresie od 01 maja do 30 września, w przedziale godzinowym 8.00-22.00.
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, 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 500 000,00 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 najmowaną powierzchnię tarasów we właściwym stanie technicznym, oraz będzie dokonywał wszelkich napraw przedmiotu umowy, w szczególności:
  - o szyb tarasowych,
  - o desek tarasowych.
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 07.07.1994 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 miesięcznego czynszu brutto 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 taras w stanie nie pogorszym niż w dniu przekazania terenu.

### III. Ograniczenia w najmie :

1. Nieprowadzenie przez Najemcę działalności w okresie obowiązywania podpisanej umowy po przekazaniu powierzchni tarasu nie zwalnia z obowiązku opłacania czynszu najmu.
2. Nieprowadzenie przez Najemcę działalności w okresie obowiązywania podpisanej umowy po przekazaniu powierzchni tarasu nie zwalnia z obowiązku opłacania czynszu najmu.
3. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest do opróżnienia i opuszczenia powierzchni tarasu wraz ze wszystkimi osobami, którym powierzchnię udostępnił, wynajął, podnajął lub oddał w użyczenie.
4. 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 stanu przedmiotu umowy Najemca przywróci taras do stanu z dnia przejścia, odnowi go, 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.
5. 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 trwale z nim związane stanowią część składową powierzchni tarasu. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy tych nakładów. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń względem Wynajmującego.
6. Najemcy nie przysługuje prawo żądania obniżenia czynszu ani zwrotu wartości poniesionych nakładów w związku z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy.
7. Wynajmującemu służy prawo przeprowadzenia kontroli stanu wynajętej powierzchni tarasu oraz sposobu wykonywania umowy, a Najemca zobowiązany będzie udostępnić Wynajmującemu powierzchnię tarasu w każdym czasie.
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. 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 i zobowiązany jest do usunięcia wyposażenia znajdującego się na tarasie w wyznaczonym terminie. OSiR nie odpowiada za kradzież, zniszczenie mienia i inne straty poniesione przez Najemcę, w przypadku nieusunięcia wyposażenia. 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.

10. Wynajmujący ma prawo do dokonywania w każdym czasie wizji tarasu, w szczególności w celu kontroli wykonania umowy, w tym w szczególności właściwej eksploatacji tarasu.

#### **IV. Przedmiot dzierżawy:**

1. Teren zieleni o powierzchni 300,00 m<sup>2</sup> usytuowany na działce nr 1/14 obr. 44, zgodnie z załącznikiem nr 1b.
2. Przewidywany termin przekazania gruntu w ciągu 3 dni roboczych od zawarcia umowy.
3. Rozpoczęcie działalności Dzierżawcy – nie później niż 30 dni od przekazania przedmiotu dzierżawy pod rygorem skorzystania przez Wydierżawiającego z możliwości rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Zastrzega się możliwość zmiany terminu przekazania terenu i rozpoczęcia działalności.
4. Dzierżawca będzie ponosił opłaty od dnia rozpoczęcia działalności, z zastrzeżeniem ust. 3. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego poinformowania o rozpoczęciu działalności, najpóźniej na dzień przed. Nie wymaga się spisywania ponownego protokołu.
5. Wszelkie planowane prace adaptacyjne, pod rygorem nieważności, uprzedniej pisemnej zgody OSiR, a po jej uzyskaniu – także stosownych decyzji administracyjnych i spełnienia wymogów wynikających z przepisów prawa.
6. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu poniesionych nakładów ani prawo do obniżki opłat z tego tytułu.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych we własnym imieniu i na własny koszt.
8. Wydierżawiający na wniosek Dzierżawcy, umożliwi dostęp do przyłącza energii elektrycznej. Wszelkie koszty dotyczące montażu, układu pomiarowego oraz późniejszej eksploatacji ponosi Dzierżawca.
9. Przekazanie i zwrot dzierżawionego gruntu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
10. **Umowa zawarta na czas oznaczony – od daty podpisania na okres 3 lat.**

#### **V. Obowiązki Dzierżawcy:**

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał ww. powierzchnię do prowadzenia działalności rekreacyjno-sportowej, z możliwością włączenia małej gastronomii. Działalność będzie prowadzona corocznie w okresie od 01 maja do 30 września, w przedziale godzinowym 8.00-22.00.
2. Zmiana sposobu wykorzystania bądź godzin korzystania z przedmiotu dzierżawy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.
3. Dzierżawca własnym staraniem i na koszt własny uzyska, przed rozpoczęciem działalności na dzierżawionym terenie wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności na ww. terenie oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.
4. Dzierżawca ma obowiązek systematycznie terminowo regulować należności z tytułu opłat miesięcznych za dzierżawę terenu oraz dodatkowych ustalonych kosztów. Opłata za dzierżawę terenu z góry w terminie do 10 każdego bieżącego miesiąca.
5. Prowadzona przez Dzierżawcę działalność nie powinna zakłócać ładu, porządku i normalnej działalności innych użytkowników CRS Ukiel, w tym OSiR.

6. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za dzierżawiony teren, stan estetyczny, sanitarny oraz utrzymanie czystości oraz odpowiada za utrzymanie ładu i porządku.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia należytych warunków bhp i ppoż. oraz przestrzegania przepisów z tym związanych.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, w tym ubezpieczenia OC dzierżawcy na kwotę nie mniejszą niż 500 000,00 zł i przedłożenia na żądanie dowodu zawarcia umowy oraz dowodu opłacenia składki Wydierżawiającemu.
9. W czasie trwania umowy Dzierżawca zobowiązany jest własnym staraniem i na własny koszt utrzymywać przedmiot dzierżawy we właściwym stanie, będzie dokonywał wszelkich napraw przedmiotu umowy.
10. Wszelkie awarie i szkody powstałe w przedmiocie umowy Dzierżawca bezzwłocznie zgłosi OSiR.
11. Dzierżawca przyjmuje obowiązki zarządcy przedmiotu dzierżawy i zobowiązuje się do utrzymania i użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa w szczególności z rozdziału 6 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane ( Dz. U. z 2017r, poz. 1332 ze zm.).
12. Dzierżawca ma obowiązek do zastosowania się do obowiązujących przepisów prawa oraz obowiązujących w CRS Ukiel regulaminów.
13. Wydierżawiający nie odpowiada za kradzież, zniszczenie mienia i inne straty poniesione przez Dzierżawcę, Dzierżawca na swój koszt i swoją odpowiedzialność zapewnia ochronę swojego mienia oraz przekazanego mu mienia Wydierżawiającego pozostawionego na terenie CRS Ukiel.
14. Dzierżawca zobowiązany jest przez czas trwania umowy do płacenia należnych Urzędowi Miasta podatków i opłat.
15. Wpłata kaucji gwarancyjnej w wysokości 3 miesięcznego czynszu brutto na konto Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiającemu z umowy oraz z tytułu należności za prowadzenie rachunku i przelewu należności. (wymagana w dniu podpisania umowy dzierżawy).
16. Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić teren w stanie niepogorszonym niż w dniu przekazania terenu.

## **VI. Ograniczenia w dzierżawie:**

1. Umieszczanie wszelkich oznakowań, szyldów i reklam prowadzonej przez Dzierżawcę działalności wymaga uprzedniej zgody OSiR i akceptacji Gminy Olsztyn.
2. Wydierżawiający zastrzega, że w czasie organizacji (trwania) imprez sportowo-rekreacyjnych i oświatowo-kulturalnych wykluczających prowadzenie działalności Dzierżawcy z wykorzystaniem przedmiotu umowy, Dzierżawca nie może prowadzić działalności w oparciu o przedmiot umowy i zobowiązany jest do usunięcia wyposażenia znajdującego się na dzierżawionym gruncie w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie. W tym przypadku, Dzierżawcy 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. Wyzierżawiający z wyprzedzeniem 14 dni zawiadomi Dzierżawcę o terminie zakazu prowadzenia działalności w oparciu o przedmiot umowy, jeżeli w danym roku będzie organizowana taka impreza.

## VII. Warunki uczestnictwa w przetargu:

Warunkiem uczestnictwa przez oferenta w przetargu jest:

- 1) zaoferowanie stawki miesięcznego czynszu za 1 m<sup>2</sup> najmowanej powierzchni tarasu wyższej o co najmniej 1,00 zł netto plus należny podatek vat od stawki wywoławczej czynszu tj. 20,00 zł netto za m<sup>2</sup> najmowanego tarasu (czynsz płatny 5 miesięcy w roku w okresie od 1 maja do 30 września) ;
- 2) zaoferowanie stawki miesięcznego czynszu za 1 m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni gruntu wyższej o co najmniej 1,00 zł netto plus należny podatek vat od stawki wywoławczej czynszu tj. 5,00 zł netto za m<sup>2</sup> dzierżawy gruntu (czynsz płatny 5 miesięcy w roku w okresie od 1 maja do 30 września) ;
- 3) zobowiązanie do dokonywania opłat dodatkowych za media (o ile występują) oraz zobowiązanie do zapłaty podatku od nieruchomości (jeżeli dotyczy);
- 4) **dołączenie do oferty pozytywnej opinii Wydziału Urbanistyki i Architektury UM Olsztyna dot. wstępnego projektu zagospodarowania terenu. W przypadku braku dokumentu, oferta zostanie odrzucona.**
- 5) zobowiązanie do przeprowadzenia na koszt własny w zakresie uzgodnionym z wynajmującym, zwanym dalej OSiR przystosowania przedmiotu najmu i dzierżawy gruntu do własnych potrzeb w terminie określonym w warunkach najmu i dzierżawy;
- 6) złożenie oświadczenia, że oferent akceptuje warunki przetargu i oraz warunki najmu i dzierżawy wskazane przez OSiR bez zastrzeżeń oraz zobowiązuje się do zawarcia umowy w terminie określonym w warunkach przetargu;
- 7) **wpłacenie wadium w wysokości 21.000 zł;**
  - a) na rachunek bankowy Ośrodka Sportu i Rekreacji w Olsztynie wskazany w ogłoszeniu o przetargu z dopiskiem „Przetarg na najem tarasu w budynku D oraz dzierżawy gruntu przyległego do budynku”. 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 tarasu w budynku D i dzierżawy gruntu przyległego do budynku”. 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;

- 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 tarasu w budynku D oraz dzierżawy gruntu przyległego do budynku”.

#### **VIII. Kryteria i sposób wyboru oferenta :**

Ocena ofert ważnych zostanie przeprowadzona w oparciu o najwyższą cenę.

**Wynajmujący/Wydzierżawiający wybierze ofertę z zaproponowaną najwyższą łączną stawką czynszu za najem i dzierżawę (a+b), na którą składa się:**

- a) oferowana cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni najmu - z zastrzeżeniem, że nie może być niższa od stawki minimalnej najmu wynoszącej 20,00 zł netto za 1 m<sup>2</sup> zwiększonej o 1,00 zł netto + VAT)
- b) oferowana cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dzierżawy - (z zastrzeżeniem, że nie może być niższa od stawki minimalnej najmu wynoszącej 5,00 zł netto za 1 m<sup>2</sup> zwiększonej o 1,00 zł netto + VAT).

Wydzierżawiający wybierze najkorzystniejszą ofertę sumując zaproponowaną stawką czynszu za 1 m<sup>2</sup> netto najmu oraz 1m<sup>2</sup>dzierżawy (a + b).

- IX.** 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/Wydzierżawiający ma prawo odstąpić od umowy w terminie 3-ech miesięcy od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach bez ujemnych skutków prawnego - finansowych, w tym bez odszkodowania.

Olsztyn, 25 marca 2024 roku.

**D Y R E K T O R**

*Jerzy Litwiński*