

**WOJEWÓDZKA STACJA POGOTOWIA RATUNKOWEGO
W OLSZTYNIE**
10-602 Olsztyn, ul. W. Pstrowskiego 28 B
tel. 89 537 38 11
e-mail: sekretariat@wspr.olszyn.pl



SPECYFIKACJA WARUNKÓW PRZETARGU

Dotyczy:

**wynajmu hali garażowej znajdującej się w budynku „C” Wojewódzkiej Stacji
Pogotowia Ratunkowego w Olsztynie przy ul. W. Pstrowskiego 28 B**

Zatwierdził:
Dyrektor
Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego
w Olsztynie:
Marek Myszkowski

Olsztyn, dnia 27.04.2026 roku

INSTRUKCJA DLA OFERENTÓW (NAJEMCÓW)

ROZDZIAŁ I

NAZWA I ADRES WYNAJMUJĄCEGO

1. **Wynajmujący :**

Wojewódzka Stacja Pogotowia Ratunkowego w Olsztynie.

Adres: 10-602 Olsztyn, ul. W. Pstrowskiego 28 B, województwo warmińsko-mazurskie, wpisana do Rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000021823, NIP 739-29-72-605, REGON 511332933

tel. 89/537 38 11; fax: 89/537 38 10;

e-mail: sekretariat@wspr.olsztyn.pl

godziny urzędowania 7²⁵ – 15⁰⁰, od poniedziałku do piątku.

2. **Strona internetowa wynajmującego.**

Wynajmujący informuje, że szczegóły przetargu znajdują się na stronie internetowej <https://bipwspr.warmia.mazury.pl/kategoria/10/ogloszenia-wynajem-pomieszczen.html>

3. Specyfikację w formie drukowanej wynajmujący udostępnia w siedzibie Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego w Olsztynie, 10-602 Olsztyn, ul. W. Pstrowskiego 28 B, w Sekcji Administracyjno-Eksploatacyjnej.

ROZDZIAŁ II

OPIS PRZEDMIOTU WYNAJMU

1. Hala garażowa do wynajęcia znajdują się w budynku „C” Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego w Olsztynie, 10-602 Olsztyn, ul. Pstrowskiego 28 B:

Hala o wymiarach: szerokość – 13,64 m,

długość - 24,37 m,

wysokość - 4,10 m.

Hala podzielona jest na część biurową z zapleczem socjalnym o powierzchni 46,67 m² oraz części garażowej o powierzchni 281,40 m². Łączna powierzchnia ww. hali garażowej wynosi: **328,07 m²**.

2. Charakterystyka obiektu wynajmu:

1) hala przeznaczona do wynajmu zlokalizowana jest na parterze,

- 2) Wynajmujący zapewnia 4 miejsca parkingowe najemcom,
- 3) wynajmowane pomieszczenia posiadają centralne ogrzewanie, oświetlenie elektryczne, gniazda do zasilania w prąd elektryczny urządzeń jednofazowych i trójfazowych,
- 4) wentylacja grawitacyjna.

ROZDZIAŁ III

WARUNKI WYNAJMU I ZAKRES ZAMÓWIENIA

1. Warunki stawiane oferentom:

- 1) w hali garażowej może być prowadzona nieuciążliwa działalność gospodarcza ze względu na bliskie sąsiedztwo budynku biurowego,
- 2) pomieszczenia mogą być wynajęte użytkownikowi, który zaakceptuje treść wzoru umowy – załącznik nr 2 do specyfikacji i złoży ofertę – załącznik nr 1 do specyfikacji, niepodlegającą odrzuceniu,
- 3) o udział w przetargu mogą ubiegać się oferenci, którzy spełniają wymagania określone w niniejszej specyfikacji,
- 4) oferent pozostaje związany ofertą przez okres 30 dni. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert,
- 5) oferty niespełniające wymagań określonych w specyfikacji będą odrzucone.

2. Cena wywoławcza:

1) warunki wynajmu i wywoławcza stawka wynajmu do przetargu:

a) **cena wywoławcza miesięcznego najmu wynosi 22,00 zł/m² netto miesięcznie;**

b) do ceny wynajmu dolicza się:

- podatek od prowadzenia działalności gospodarczej (2,96 zł/m² w 2026 r.),
- koszt zużycia energii elektrycznej (na podstawie liczników energii elektrycznej),-
- koszt centralnego ogrzewania,
- wody oraz odprowadzenia ścieków,

c) stawka nie zawiera należności za odbiór odpadów, Najemca zobowiązany będzie do podpisania umowy na odbiór odpadów komunalnych we własnym zakresie.

2) Wynajmujący nie wymaga wpłaty wadium.

3) Wynajmujący zastrzega sobie prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert lub odwołania przetargu z ważnych powodów.

4) okres wynajmu: od daty podpisania umowy wynajmu na czas oznaczony do 3 lat, przedłużenie aneksem za zgodą Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

5) minimalny okres ofertowy wynajmu to 1 rok.

ROZDZIAŁ IV

SPOSÓB PRZYGOTOWANIA I ZŁOŻENIA OFERTY

1. Oferty składane przez oferentów powinny być sporządzone na formularzu oferty – załącznik nr 1 do specyfikacji. Sporządzenie oferty w innej formie spowoduje jej odrzucenie.
2. Oferent ma prawo złożyć tylko jedną ofertę na wskazane pomieszczenie sam lub jako reprezentant firmy. Oferent, który złoży więcej niż jedną ofertę na określone pomieszczenie zostanie wykluczony z postępowania.
3. Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty. Poniesienie tych kosztów przez oferenta nie powoduje żadnych zobowiązań do ich zwrotu po stronie WSPR w Olsztynie.
4. Oferta powinna być napisana w języku polskim oraz podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania firmy na zewnątrz.
5. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być, pod rygorem nieważności oferty, parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę podpisującą ofertę.
6. Do oferty oferent dołączy wszystkie wymagane dokumenty **określone rozdziale V niniejszej specyfikacji**.
7. W przypadku, gdy oferent dołączy jako załącznik do oferty kopię jakiegoś dokumentu, kopia ta winna być poświadczona za zgodność z oryginałem przez upoważnionego przedstawiciela oferenta.
8. Wynajmujący zażąda przedstawienia oryginału lub notarialnie potwierdzonej kopii dokumentu wyłącznie wtedy, gdy przedstawiona przez oferenta kserokopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej prawdziwości, a wynajmujący nie może sprawdzić jej autentyczności w inny sposób.
9. Oferent musi umieścić ofertę w kopercie, która będzie posiadać oznaczenie terminu otwarcia ofert”

Oferta na wynajem hali garażowej Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego

w Olsztynie, u budynek „C” przy ul. W. Pstrowskiego 28 B, 10-602 Olsztynie

Przetarg

„Nie otwierać przed terminem otwarcia ofert ”

10. Oferty składane pocztą powinny być zapakowane w dodatkową kopertę tak, aby jej rozpakowanie w sekretariacie zakładu nie spowodowało naruszenia oferty właściwej.

Niezastosowanie się do tego zalecenia może spowodować zapoznanie się z treścią oferty przed terminem składania ofert z winy leżącej po stronie oferenta.

Poczta powinna dotrzeć do Wynajmującego przed terminem składania ofert.

11. Oferent może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną przez siebie ofertę pod warunkiem, że wynajmujący otrzyma pisemne powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty przed upływem terminu składania ofert.
12. Powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty musi być oznaczone jak w pkt. 9 oraz dodatkowo podpisane: „zmiana” lub „wycofanie”.

ROZDZIAŁ V

DOKUMENTY SKŁADAJĄCE SIĘ NA OFERTĘ

1. Dla uznania ważności oferta musi zawierać niżej wymienione dokumenty:
 - 1) **Formularz oferty** na druku załączonym do specyfikacji – załącznik nr 1 do specyfikacji.
 - 2) **Upoważnienie** (pełnomocnictwo z określeniem zakresu pełnomocnictwa) do podpisania oferty lub innych dokumentów, o ile upoważnienie to nie wynika z innych dokumentów dołączonych do oferty.

ROZDZIAŁ VI

MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT

**Oferty należy składać w siedzibie Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego
w Olsztynie ul. W. Pstrowskiego 28 B, 10-602 Olsztynie w sekretariacie
do dnia 06.05.2026 r. do godziny 10⁰⁰.**

- 1) Doręczenie oferty do innego miejsca niż wskazane w pkt. 1 nie jest równoznaczne ze złożeniem oferty w sposób skuteczny.
- 2) Oferty otrzymane przez wynajmującego po terminie składania ofert zostaną zwrócone bez otwierania.

**Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego w Olsztynie
ul. W. Pstrowskiego 28 B, 10-602 Olsztynie w pomieszczeniu Sekcji Administracyjno-
Eksploatacyjnej pokój nr 124,
w dniu 06.05.2026 r. po godzinie 10³⁰.**

- 1) Otwarcie ofert jest jawne.

- 2) Podczas otwarcia ofert wynajmujący poda: nazwę (firmę) oraz adres oferenta, którego oferta jest otwierana, a także informację dotyczącą ceny otwieranej oferty.

ROZDZIAŁ VII

KRYTERIA OCENY I WYBORU OFERT

1. Za ofertę niepodlegającą odrzuceniu wynajmujący uzna ofertę, która odpowiada wszystkim warunkom przedstawionym w niniejszej specyfikacji.
2. Wynajmujący wybierze ofertę jako najkorzystniejszą z ofert nie podlegających odrzuceniu.
3. Wynajmujący uzna za najkorzystniejszą ofertę tę, która oferuje najwyższą cenę (wartość netto) za wynajem hali garażowej.

ROZDZIAŁ VIII

PODPISANIE UMOWY

1. Z oferentem, który złoży najkorzystniejszą ofertę zostanie podpisana umowa, której wzór stanowi załącznik nr 2 do niniejszej specyfikacji.
2. Do wzoru umowy zostaną naniesione dane z oferty najemcy.
3. Najemca zobowiązany jest do podpisania umowy według procedury, o której wynajmujący poinformuje i przedstawi pocztą tradycyjną lub pocztą elektroniczną.

ROZDZIAŁ IX

OSOBY UPOWAŻNIONE DO KONTAKTOWANIA SIĘ Z OFERENTAMI

1. Do kontaktowania się z oferentami w sprawie specyfikacji upoważniony jest Pan Marcin Kowalski tel. 89/537 38 56.
2. Do kontaktowania się z oferentami w sprawie przeprowadzenia wizji lokalnej pomieszczeń będących przedmiotem wynajmu upoważniony jest Pan Marcin Kowalski tel. 89/537 38 56.
3. Wynajmujący niezwłocznie udzieli odpowiedzi na zadane pytania dotyczące specyfikacji przetargu.

DANE NAJEMCY

Pełna nazwa oferenta:

Adres (kod-miejscowość-ulica- nr. lok., województwo).....

REGON, NIP:

E-mail:

Numer faksu:, Numer tel.

Numer tel. kom.....

zwanego dalej w niniejszym formularzu ofertowym **Najemcą**, reprezentowanym przez:

.....

OFERTA

Działając w imieniu i na rzecz Najemcy, odpowiadając na ogłoszenie o przetargu na wynajem pomieszczeń znajdujących się na parterze budynku Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego w Olsztynie ul. Pstrowskiego 28 B, oferuję wynajem przedmiotu przetargu wg poniżej podanych warunków, w zakresie i zgodnie z warunkami określonymi w „specyfikacji warunków przetargu”:

Hala garażowa o łącznej powierzchni 328,07 m² - (cena wywoławcza miesięcznie 22,00 zł netto/m²)

Cena ofertowa za wynajem hali za 1 m² powierzchni zł,

(słownie: zł)

Oferowany okres wynajmu to **miesiący**

(słownie:)

Najemca będzie wykorzystywał wynajmowane pomieszczenie na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie:

.....

1. Podana cena oferty podlega waloryzacji na zasadach określonych w § 5 umowy.
2. Oświadczam, że zapoznałem się ze specyfikacją szczegółowych warunków przetargu i nie wnoszę do niej żadnych zastrzeżeń.
3. Oświadczam, że uważam się za związanego niniejszą ofertą przez okres 30 dni.
5. Oświadczam, że zapoznałem się z postanowieniami projektu umowy i akceptuję jego postanowienia i w razie wybrania naszej oferty zobowiązuję się do podpisania umowy bez

żadnych zmian i zastrzeżeń w rozumieniu art. 68 oraz art. 68¹§2 KC, (wg załączonego do specyfikacji projektu umowy) w miejscu i terminie wskazanym przez wynajmującego.

6. Osoba upoważniona do koordynowania wykonania umowy z wynajmującym w przypadku wyboru oferty to: nr tel.
7. Oferta została złożona na zapisanych stronach, podpisanych i kolejno ponumerowanych od nr do nr
8. W załączeniu do oferty przedkładam:
 - 1) upoważnienie (pełnomocnictwo z określeniem zakresu pełnomocnictwa) do podpisania oferty lub innych dokumentów, o ile upoważnienie to nie wynika z innych dokumentów dołączonych do oferty.
9. Wypełniony i podpisany załącznik nr 1 do specyfikacji staje się załącznikiem nr 1 do umowy.

....., dnia

.....

Podpis osoby uprawnionej do składania

oświadczeń woli w imieniu najemcy

WZÓR UMOWY

zawarta w dniu2026 r. w Olsztynie pomiędzy

Wojewódzką Stacją Pogotowia Ratunkowego z siedzibą w Olsztynie, ul. W. Pstrowskiego 28 B, 10-602 Olsztyn, Regon 511332933, NIP 739-29-72-605, wpisaną do Rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000021823, w imieniu i na rzecz której działa: **Marek Myszkowski – Dyrektor**, zwaną w treści umowy **Wynajmującym**,

a

..... zamieszkałym

NIP.....zwanym

w treści umowy **Najemcą**.

§1.

Wynajmujący oświadcza, że posiada w nieodpłatnym użytkowaniu nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami zaplecza technicznego (hala napraw, garaż, myjnia itp.), położoną w obrębie 105 miasta Olsztyna przy ul. W. Pstrowskiego 28 B, nr działki 78/6.

§2.

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenie warsztatowe o powierzchni 328,07 m² zlokalizowane w budynku hali napraw. Wynajmujący udostępni Najemcy 4 miejsca postojowe przed budynkiem hali napraw.

§3.

Wynajmowane powierzchnie określone w §2 niniejszej umowy Najemca wykorzystywać będzie do działalności gospodarczej, polegającej na

§4

1. Najemca będzie płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za wynajmowaną powierzchnię w wysokości 328,07 m² x zł/m² = zł netto (słownie:.....). Czynsz płatny będzie co miesiąc z góry w terminie 14 dni od daty doręczenia Najemcy prawidłowo wystawionej faktury VAT.

2. Najemca będzie płacić Wynajmującemu miesięczny podatek od nieruchomości według aktualnych stawek ustalanych na podstawie uchwały Rady Miasta Olsztyna, (2,96 zł/m² za 2026 r.).
3. Najemca będzie płacić opłatę za energię ciepłą zgodnie ze stawką ogrzewania 1 m² obliczaną comiesięcznie na podstawie faktur wystawianych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Olsztynie pomnożoną przez powierzchnię użytkową, zajmowaną przez Najemcę.
4. Najemca będzie ponosił koszty za dostarczanie energii elektrycznej, zgodnie ze wskazaniem podlicznika, miesięcznie wg. stawek wyliczonych na podstawie faktury dostawcy energii elektrycznej.
5. Najemca będzie ponosił koszty za dostarczanie zimnej wody i odbioru ścieków, zgodnie ze wskazaniem licznika wodomierza, miesięcznie wg. stawek netto wyliczonych na podstawie faktury Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie. Do kosztów za dostarczenie zimnej wody i odbioru ścieków doliczany będzie podatek od towarów i usług VAT, w wysokości 8 %.
6. Najemca we własnym imieniu podpisze umowę z podmiotem wywożącym odpady.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu raz w roku o wskaźnik inflacji za rok poprzedni ogłoszony przez GUS. Wynajmujący najpóźniej do końca marca każdego roku, może dokonać zmiany wysokości czynszu najmu.
8. Do opłat wymienionych w ust.1-4 doliczany będzie podatek od towarów i usług VAT. Zmiana stawki podatku VAT w trakcie realizacji umowy, pociąga za sobą zmianę wysokości opłat brutto i nie wymaga zmiany niniejszej umowy.
9. W przypadku podwyższenia cen przez dostawców mediów i usług takich jak: energia ciepła, energia elektryczna, woda i ścieki, opłaty obciążające Najemcę ulegają proporcjonalnej zmianie.
10. Strony ustalają kaucję w wysokości dwóch pełnych czynszów najmu brutto za wynajmowaną powierzchnię. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczenia wszelkich innych należności finansowych. Kaucja powinna zostać zdeponowana na rachunku bankowym Wynajmującego o numerze 89 1130 1189 0025 0005 7520 0004 najpóźniej do dnia podpisania niniejszej umowy. Wpłata kaucji jest warunkiem wejścia niniejszej umowy w życie. Kaucja zostanie zwrócona po rozliczeniu należności oraz przyjęciu lokalu przez Wynajmującego po wygaśnięciu umowy najmu, nie później jednak niż w terminie miesiąca od opróżnienia lokalu przez Najemcę.
11. Zmiana miesięcznego czynszu najmu za rok następny będzie wymagała formy pisemnej w postaci aneksu.

§5

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania przedmiotu najmu ze szczególną starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2) ponoszenia w całości kosztów remontów bieżących oraz konserwacji przedmiotu najmu w celu zachowania go w należyłym stanie, a w szczególności utrzymania sprawności urządzeń grzewczych, sanitarnych, wod-kan., elektrycznych, i bramy wjazdowej,
- 3) wywozu innych odpadów pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej lub usługowej Najemcy takich jak: ziemia, trawa, piasek, żużel, chwasty, gruz, opony, sprzęt AGD, itp.,
- 4) utrzymania porządku i czystości w zajmowanych pomieszczeniach,
- 5) przestrzegania przepisów BHP i przepisów ppoż.

§6

1. Najemca będzie mógł wprowadzać w pomieszczeniach, będących przedmiotem najmu, ulepszenia i zmiany tylko za pisemną zgodą Wynajmującego po przedstawieniu projektu zmian.
2. Z chwilą rozwiązania umowy najmu wszelkie zmiany dokonane w pomieszczeniach w ramach adaptacji i remontu (przegrody budowlane, okna, drzwi) przechodzą na własność Wynajmującego.

§7

Najemca nie będzie mógł bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu w całości lub w części, ani oddawać go do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim.

§8

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązującą od**05.2026 r.** do

§9

1. Wynajmujący może przed upływem okresu najmu wypowiedzieć stosunek najmu jeśli:
 - 1) Najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) Najemca używać będzie przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestanie go używać w taki sposób, albo gdy przedmiot najmu zacznie zaniedbywać do tego stopnia, że zostanie on narażony na uszkodzenie.
2. Okres wypowiedzenia o którym mowa w ust. 1 wynosi jeden miesiąc kalendarzowy.
3. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 3, Najemca obowiązany jest opróżnić i wydać przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

5. Wynajmujący rozliczy Najemcę ze zużytych mediów do momentu rozwiązania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i wystawi fakturę.
6. Najemca zobowiązuje się opłacić fakturę w ciągu 14 dni przelewem na konto bankowe Wynajmującego określone na fakturze, lub w kasie Wynajmującego.
7. Nie uregulowanie w terminie wymienionych należności spowoduje naliczenie przez WSPR odsetek za opóźnienie, które Najemca zobowiązuje się zapłacić.

§10

Po rozwiązaniu stosunku najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu pomieszczenia w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu w jakim je przejął, przy uwzględnieniu normalnego zużycia oraz zmian dokonanych za zgodą Wynajmującego.

§11

W przypadku bezumownego zajmowania przedmiotu najmu (po rozwiązaniu umowy najmu) Najemca zobowiązuje się do zapłaty odszkodowania w wysokości 300% ostatniego miesięcznego czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy.

§12

Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli sposobu użytkowania przedmiotu najmu, po uprzednim powiadomieniu najemcy o planowanej wizytacji.

§13

Wszelkie zmiany warunków umowy oraz wysokość stawki czynszu najmu wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§14

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Najemca oświadcza, że znana mu jest ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. wraz z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U. 2019, poz.1781) i wyraża zgodę na umieszczenie swoich danych osobowych w informatycznej bazie danych Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego w Olsztynie oraz wyraża zgodę na ich przetwarzanie zgodnie z tą ustawą.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
4. Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej Umowy Strony będą rozstrzygać polubownie. W razie braku porozumienia spory będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla miejsca siedziby Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.

Wynajmujący

Najemca