

Uchwała Nr 95/8 /2026
Zarządu Powiatu w Olsztynie
z dnia 24 kwietnia 2026 r.

w sprawie wyrażenia zgody na wynajem pomieszczeń Szpitala Powiatowego im. Jana Mikulicza w Biskupcu

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1684), § 5 ust. 1, 2 i 6 pkt 2 załącznika do uchwały Nr IX/127/2011 Rady Powiatu w Olsztynie z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie określania zasad zbywania, wydzierżawiania, wynajmowania lub oddawania w użytkowanie oraz użyczania aktywów trwałych przez zakłady opieki zdrowotnej, na wniosek Dyrektora Szpitala Powiatowego im. Jana Mikulicza w Biskupcu, **uchwala się**, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na wynajem w trybie bezprzetargowym pomieszczeń mieszczących się w przyziemiu kuchni Szpitala Powiatowego im. Jana Mikulicza w Biskupcu o łącznej powierzchni 175,30 m² na rzecz Jol Mark Sp. z o.o. ul. Portowa 16 G, 44-100 Gliwice, na okres od 15 kwietnia 2026 r. do 15 października 2027 r.

§ 2. Szczegółowe warunki wynajmu pomieszczeń, o których mowa w § 1, określi umowa zawarta pomiędzy Szpitalem Powiatowym im. Jana Mikulicza w Biskupcu a Jol Mark Sp. z o.o. ul Portowa 16 G, 44-100 Gliwice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 15 kwietnia 2026 r.

STAROSTA OLSZTYŃSKI

1. ANDRZEJ ABAKO

WICESTAROSTA OLSZTYŃSKI

2. ARTUR WROCHNA

CZŁONKOWIE ZARZĄDU:

3. JOANNA MICHALSKA-REDA

4. MARCIN POLITEWICZ

5. JANUSZ RADZISZEWSKI

sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

Piotr Olebowicz

Umowa nr NT/Z/233/.../2026

sporządzona w dniu **08 kwietnia 2026r.** w Biskupcu pomiędzy:

Szpitałem Powiatowym im. Jana Mikulicza w Biskupcu, ul. Armii Krajowej 8, 11-300 Biskupiec, posiadającym numer REGON 511315745, numer NIP 739-29-55-819 oraz numer KRS 0000004080,

który reprezentuje:

Agnieszka Malinowska - Dyrektor

zwanym dalej: **Wynajmującym**

a **Jol-Mark Sp. z o.o., ul. Portowa 16G, 44-100 Gliwice**, posiadająca numer REGON: 366138172, numer NIP: 5532532013 oraz numer KRS: 0000654522,

którą reprezentuje:

Łukasz Maraszek - Prezes Zarządu

zwanym dalej: **Najemcą**

Łącznie zwanymi: **Stronami**.

Na podstawie uchwały nr IX/127/2011 Rady Powiatu w Olsztynie w sprawie określenia zasad zbywania, wydzierżawienia, wynajmowania lub oddawania w użytkowanie oraz użyczenia aktywów trwałych przez zakłady opieki zdrowotnej po uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu wyrażonej w formie uchwały zarządzenia (w załączeniu- zał. nr 3 - zostanie dołączony po uzyskaniu zgody Zarządu) zawarto umowę najmu (zwaną dalej „Umową”) o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w Biskupcu przy ul. Armii Krajowej 8, dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi Księgą Wieczystą nr OLB00022180/5 (zwaną dalej: Nieruchomością), w której znajdują się lokale użytkowe nr: K-1.01, K-1.03, K-1.04, K-1.08, K-1.09, K-1.10 o łącznej powierzchni 175,30 m², położony przy ul. Armii Krajowej 8, 11-300 Biskupiec (zwany dalej: Przedmiotem najmu); rzut wynajmowanych pomieszczeń stanowi załącznik nr 1.

§ 2

1. Strony oświadczają, że zawierają Umowę, na mocy której Wynajmujący oddaje w najem na rzecz Najemcy Przedmiot najmu na zasadach określonych w Umowie, w celu prowadzenia przez Najemcę działalności gastronomicznej w zakresie dystrybucji posiłków dostarczanych do Szpitala Powiatowego im. Jana Mikulicza w Biskupcu (rozpakowywanie dostarczanych posiłków, porcjowanie posiłków, mycie naczyń stołowych i sprzętu kuchennego przeznaczonego do dystrybucji posiłków oraz wózków do transportu posiłków na oddziały oraz inne czynności związane z dystrybucją posiłków dla Wynajmującego), która będzie niekonkurencyjna wobec Wynajmującego oraz nie będzie kolidować w

wykonywaniu jakiegokolwiek działalności przez Wynajmującego.

2. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania Przedmiotu umowy zgodnie z Umową, w szczególności Najemca nie jest uprawniony do prowadzenia przy wykorzystaniu Przedmiotu umowy innej działalności niż wykonywanie czynności związanych z dystrybucją posiłków dla pacjentów Szpitala Powiatowego im. Jana Mikulicza w Biskupcu bez zgody Wynajmującego, nieodpłatnego użyczenia, jak również nie jest uprawniony do podnajmowania Przedmiotu umowy.

§ 3

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu umowy i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, ani żadnych roszczeń, w tym o obniżenie czynszu lub wykonanie przez Wynajmującego jakiegokolwiek prac budowlanych lub remontowych.
2. Najemca zobowiązuje się do zagospodarowania Przedmiotu umowy stosownie do celów określonych w § 2 ust 1, na własny koszt, bez prawa domagania się od Wynajmującego zwrotu poniesionych nakładów w jakiegokolwiek formie.
3. Najemca ma prawo dokonywać jakiegokolwiek prace remontowo – budowlane tylko i wyłącznie za uprzednią zgodą pisemną Wynajmującego. W celu uzyskania takiej zgody Najemca ma obowiązek zwrócić się do Wynajmującego z pisemnym wnioskiem o wyrażenie zgody, o której mowa w zdaniu poprzednim, w którym zostanie podany szczegółowy zakres prac remontowo - budowlanych, które mają być wykonywane.
4. Najemca zobowiązuje się korzystać z pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem, prowadzić działalności zgodnie z przepisami sanitarno-epidemiologicznymi, posiadać wszystkie wymagane pozwolenia i decyzje do prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej.
5. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia we własnym zakresie i na własny koszt pojemników na powstałe w wyniku prowadzonej działalności odpady pokonsumpcyjne oraz ich utylizację, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.
6. Odpady komunalne i surowce wtórne podlegające szczegółowemu sposobowi selektywnego zbierania frakcji odpadów – wywóz i zagospodarowanie w zakresie własnym Najemcy zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.
7. Najemca dostarczy w terminie 7 dni od zawarcia umowy z Wynajmującym, Umowę z firmą odbierającą odpady.
8. W przypadku zwłoki w wykonaniu obowiązku określonego w ustępie 7, Najemca zapłaci na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 100 zł. za każdy dzień zwłoki.
9. W przypadku, gdy wysokość poniesionej szkody przekroczy wartość zastrzeżonej w ustępie 8 kary umownej, Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 4

1. Z tytułu najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości 8 000,00zł netto (słownie: osiem tysięcy 00/100 zł) płatny do 15 dnia każdego miesiąca na podstawie noty/faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego do 10 danego miesiąca z góry na rachunek bankowy. Przez termin zapłaty strony rozumieją uznanie rachunku bankowego Wynajmującego.
2. Oprócz czynszu określonego w § 4 ustęp 1 Najemca zobowiązany jest do pokrycia

wszelkich należności związanych z kosztami zużytych mediów (energia elektryczna, woda ciepła, woda zimna i kanalizacja, centralne ogrzewanie) oraz podatek od nieruchomości związanych z Przedmiotem najmu w związku z prowadzoną w nim działalnością. Koszty te będą rozliczane, co do zasady tam gdzie jest to możliwe według faktycznego zużycia na podstawie opomiarowania, a tam gdzie nie jest to możliwe Wynajmujący będzie dokonywał rozliczenia proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni przez Najemcę. Podatek od nieruchomości będzie rozliczany proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni przez Najemcę w ramach niniejszej Umowy. Przy czym Najemca jest zobowiązany w terminie 30 dni od daty podpisania umowy zamontować na własny koszt liczniki zużycia wody do wynajmowanych pomieszczeń.

3. Dodatkowo Najemca jest zobowiązany do pokrycia wszelkich kosztów związanych z użytkowaniem części wspólnych Nieruchomości proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni np. ciągów komunikacyjnych, korytarzy, toalet.
4. Należności określone w § 4 ust. 2 i 3 płatne będą do 25 każdego miesiąca z dołu na podstawie noty/faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego do 10 danego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego PKO Bank Polski S.A. Nr 89 1020 3541 0000 5802 0354 799.
5. W przypadku nieterminowego dokonania płatności określonej w § 4 ustęp 1,2 i 3 Wynajmujący uprawniony będzie do naliczania odsetek ustawowych.
6. Najemca zobowiązuje się do wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu, co stanowi kwotę 8 000,00 zł (netto) (słownie: osiem tysięcy 00/100 zł). Kaucja jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu ewentualnych szkód powstałych w przedmiocie najmu lub zaległości w opłatach. Najemca zobowiązuje się wpłacić kaucję przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie do dnia 25 miesiąca poprzedzającego rozpoczęcie obowiązywania niniejszej umowy. W przypadku stwierdzenia braku szkód oraz braku zaległości płatniczych po stronie Najemcy, kaucja zostanie zwrócona w kwocie nominalnej w terminie do 25 dnia miesiąca następującego po zakończeniu obowiązywania umowy. W przypadku stwierdzenia szkód wartość roszczenia zostanie potrącona z kaucji na podstawie przeprowadzonej wyceny przedstawionej Najemcy przez Wynajmującego. Kaucja nie podlega waloryzacji i nie jest oprocentowana.
7. Strony ustalają, że w przypadku zmiany rachunku bankowego Wynajmujący poinformuje Najemcę o tym fakcie w formie dokumentowej. Zmiana rachunku bankowego przez Wynajmującego nie stanowi zmiany umowy.
8. Z dniem wejścia w życie obowiązku stosowania Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), faktury dokumentujące transakcje realizowane na podstawie niniejszej umowy będą wystawiane w formie faktur ustrukturyzowanych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług oraz aktami wykonawczymi.
9. Za datę wystawienia oraz datę otrzymania faktury uznaje się datę nadania fakturze numeru identyfikującego w KSeF.
10. W przypadku czasowej niedostępności KSeF lub wystąpienia awarii systemu po stronie Ministerstwa Finansów, faktury będą wystawiane zgodnie z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa, w szczególności w trybie awaryjnym przewidzianym w przepisach VAT. Po ustaniu przyczyn uniemożliwiających wystawienie faktury w KSeF,

faktura zostanie niezwłocznie wprowadzona do systemu, jeżeli wymagają tego przepisy prawa.

11. Zamawiający wyłącza możliwość kompensaty wzajemnych należności wynikających z niniejszej umowy (dotyczy tylko należności z tytułu czynszu). Każda należność wynikająca z umowy będzie regulowana niezależnie, zgodnie z terminami i sposobem płatności określonymi w umowie.

§ 5

1. Stawka czynszu określona w § 4 ust. 1 będzie zmieniana, co roku o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS.
2. Najemca płacić będzie zmienione opłaty wskazane w § 4 ustęp 1 bez konieczności wypowiedzania Umowy, a Wynajmujący zawiadomi na piśmie Najemcę o zmianach, które obowiązywać będą od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca otrzyma zawiadomienie.
3. Zmiana czynszu w trybie określonym w § 5 ust. 1 nie wymaga zmiany umowy.

§ 6

1. Strony ustalają, iż przekazanie Przedmiotu umowy nastąpiło w dniu zawarcia niniejszej Umowy protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez każdą ze Stron, który stanowi zał. nr 2 do niniejszej Umowy.
2. W czynnościach zdawczo odbiorczych uczestniczą osoby wskazane w § 12 ustęp 1
3. Protokół określa stan Przedmiotu umowy, a także zostaną w nim również podane stany liczników pomiarujących zużycie mediów związanych z Przedmiotem najmu.

§ 7

1. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego:
 - a) przekazać Przedmiot najmu protokołem zdawczo-odbiorczym oraz wydać Wynajmującemu klucze do wszelkich pomieszczeń znajdujących się w budynkach,
 - b) opróżnić i opuścić Przedmiot umowy wraz ze wszystkimi osobami.
2. Jeżeli Najemca nie stawi się w wyznaczonym terminie w celu sporządzenia protokołu, o którym mowa powyżej, Wynajmujący jest uprawniony do sporządzenia protokołu jednostronnie.
3. Najemca ma obowiązek zwrócić Przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, uwzględniającym zużycie będące wynikiem normalnej eksploatacji.
4. W przypadku niewydania przez Najemcę Przedmiotu najmu w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego na skutek rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną w wysokości 10 % czynszu, określonego w § 4 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki.
5. W przypadku, gdy wysokość poniesionej szkody przekroczy wartość zastrzeżonej w ustępie 3 kary umownej, Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych.
6. Po zakończeniu Umowy Najemca pozostawia wykonane przez siebie ulepszenia i nakłady, a Wynajmujący nie jest zobowiązany zwracać Najemcy jakichkolwiek kosztów dokonanych przez niego ulepszeń i nakładów na Przedmiot najmu w trakcie jej trwania.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas 18 miesięcy, począwszy od dnia 15.04.2026r.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego za trzymiesięcznym wypowiedzeniem złożonym przez każdą ze stron z ważnych powodów;
3. Wynajmującemu przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania Umowy, bez wyznaczania Najemcy jakichkolwiek terminów, w następujących przypadkach:
 - a) Opóźnienia Najemcy z zapłatą czynszu, w całości lub w części, za 2 miesiące
 - b) użyczenia lub podnajęcia Przedmiotu najmu w całości lub w części bez zgody Wynajmującego.
4. Umowa z tytułu najmu pomieszczeń przeznaczonych do dystrybucji posiłków, w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy na usługę żywienia zostanie rozwiązana automatycznie z tym samym terminem.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania Umowy, po uprzednim wezwaniu Najemcy do zaniechania naruszeń lub właściwego działania i wyznaczania mu dodatkowego miesięcznego terminu, w następujących przypadkach:
 - a) wykorzystania Przedmiotu Umowy niezgodnie z przeznaczeniem lub umową, albo zaniedbywaniem Przedmiotu najmu w ten sposób, że naraża go na utratę lub uszkodzenie,
 - b) zmiany charakteru działalności prowadzonej na Przedmiocie najmu
 - c) zmiany przeznaczenia Przedmiotu Umowy lub jego części bez zgody Wynajmującego bądź zaprzestania prowadzenia w nim działalności.
 - d) prowadzenia działalności innej niż określona w Umowie,
 - e) nieprzestrzegania zasad współżycia społecznego lub czynienia uciążliwym korzystania z innych Lokali znajdujących się w nieruchomości.
 - f) nieutrzymywania Przedmiotu najmu w należyтым stanie sanitarno-porządkowym,
 - g) nieudostępnienie Przedmiotu najmu w wyznaczonym terminie do przeprowadzenia przeglądu technicznego;
 - h) przeprowadzania jakichkolwiek prac o charakterze remontowo – budowlanym bez zgody Wynajmującego o której mowa w § 3 ustęp 3.

§ 9

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia Przedmiotu najmu w celu jej usunięcia.
2. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia dostępu do Przedmiotu najmu, Wynajmujący ma prawo wejść do Przedmiotu najmu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.

§ 10

1. Zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 4 ust.6, § 5 ust. 3, § 12 ustęp 3, § 13 ust. 5.
2. Załączniki do umowy wyszczególnione w jej treści stanowią integralną część umowy.
3. Wzajemne oświadczenia stron w zakresie niniejszej umowy będą skutecznie składane na adresy wskazane w niniejszej umowie. W razie zmiany adresu na który mają być składane oświadczenia stron każda ze stron musi poinformować niezwłocznie drugą stronę o tej zmianie na piśmie. W razie braku poinformowania o zmianie adresu w formie

przewidzianej w niniejszej umowie oświadczenia składane na dotychczasowe adresy będą wywoływały skutki prawne.

§ 11

1. Najemca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres trwania najmu umowy ubezpieczenia wszystkich wniesionych przez Najemcę rzeczy do Przedmiotu najmu.
2. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć Przedmiot najmu od odpowiedzialności cywilnej.

§ 12

1. Przedstawicielem Wynajmującego odpowiedzialnym za nadzór nad realizacją Umowy będzie:..... nr tel.e-mail:
.....
2. Przedstawicielem Najemcy przy realizacji Umowy wobec Wynajmującego będzie:
.....tel. kom., e-mail:
.....
3. Strony ustalają, że osoby wymienione w ust. 1, 2 niniejszego paragrafu, mogą ulec zmianie, co wymaga pisemnego powiadomienia drugiej Strony, bez konieczności zawierania aneksu do umowy.

§ 13

1. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń:
 - a) Wynajmujący: adres
 - b) Najemca:, e-mail:
2. W przypadku, gdy Strona składa oświadczenie w formie pisemnej powinno być ono doręczone za potwierdzeniem odbioru, osobiście lub na adres wskazany w ust. 1.
3. Za dzień doręczenia korespondencji uważa się dzień odbioru korespondencji przez adresata. W razie niemożności doręczenia pisma wysłanego przesyłką poleconą lub kurierską z przyczyn dotyczących Strony będącej adresatem, w szczególności w przypadku odmowy odbioru pisma przez Stronę lub zmianę adresu, pismo uważa się za skutecznie doręczone w ostatnim dniu awizowania.
4. W przypadku zmiany danych wskazanych w ust. 1 Strony zobowiązują się do niezwłocznego poinformowania w formie dokumentowej drugiej strony o tej zmianie pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencje wysłaną na dotychczasowe dane.
5. Zmiana adresu do doręczeń przez strony nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy

§ 14

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy w tym Kodeksu Cywilnego.
2. Ewentualne spory mogące wynikać na tle realizacji niniejszej umowy, Strony podają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla miejsca położenia Nieruchomości.
3. Umowa jest zawierana w formie elektronicznej.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

1. Zał. Nr 1: Rzut wynajmowanych pomieszczeń
2. Zał. Nr 2: Protokół zdawczo – odbiorczy
3. Zał. Nr 3: Uchwała Zarządu Powiatu

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

Sporządzony w dniu pomiędzy:

Przekazujący:

Szpital Powiatowy im. Jana Mikulicza, 11 – 300 Biskupiec, ul. Armii Krajowej 8

Przyjmujący:

.....

Protokół dotyczy przekazania pomieszczeń o łącznej powierzchni 175,30 m² zlokalizowanych w przyziemiu kuchni Wynajmującego na potrzeby umowy najmu nr z dnia , w tym liczników:

Lp.		Numer licznika	Stan licznika
1.	Liczniki energii elektrycznej		
2.			
3.			

Lp.		Numer licznika	Stan licznika
1.	Liczniki wody		
2.			
3.			

- Pomieszczenia zostały przekazane Najemcy bez wyposażenia.
- Do stanu najmowanych pomieszczeń Najemca nie wnosi uwag.
- Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po każdej ze stron.
Strony nie wnoszą zastrzeżeń do treści protokołu.

Uwagi.....

PRZEKAZUJĄCY:**PRZYJMUJĄCY:**

