

Zapytanie ofertowe

Numer postępowania G.221.9.2025

**WYNAJEM POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZLOKALIZOWANEJ  
W CZĘŚCI KOMUNIKACYJNEJ BUDYNKU SĄDU W  
BIAŁYMSTOKU PRZY UL. MICKIEWICZA 103 Z  
PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE PUNKTU SPRZEDAŻY  
WYDAWNICTW PRAWNICZYCH.**

Postępowanie NIE jest prowadzone w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych

Sąd Rejonowy w Białymstoku  
ul. Mickiewicza 103  
15-950 Białystok  
tel 85 665 65 05 fax 85 665 64 05  
[www.bialystok.sr.gov.pl](http://www.bialystok.sr.gov.pl)

**WARUNKI POSTĘPOWANIA  
WYNAJEM POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZLOKALIZOWANEJ W CZĘŚCI  
KOMUNIKACYJNEJ BUDYNKU SĄDU W BIAŁYMSTOKU PRZY UL.  
MICKIEWICZA 103 Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE PUNKTU  
SPRZEDAŻY WYDAWNICTW PRAWNICZYCH**

**I. INFORMACJE WSTĘPNE**

1. **Wynajmujący:**  
Sąd Rejonowy w Białymstoku  
ul. Mickiewicza 103  
15-950 Białystok  
tel. (085) 6656505
2. **Zlecający informuje, iż niniejsze postępowanie nie jest prowadzone na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 poz. 1320).**
3. W kwestiach nie uregulowanych Warunkami Postępowania zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Uczestnicy postępowania mogą zwrócić się do Wynajmującego o wyjaśnienie treści Warunków Postępowania.
5. Wynajmujący przekazuje treść wyjaśnień wszystkim uczestnikom postępowania, którym doręczono Warunki Postępowania, z opisem zapytania ale bez ujawniania jego źródła.

**II. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

1. Przedmiotem najmu jest powierzchnia użytkowa 15,74 m<sup>2</sup> stanowiącą część komunikacyjną I piętra segmentu B w budynku Sądu przy ul. Mickiewicza 103.
2. Wynajmujący nie dopuszcza wykonywania działalności innej niż prowadzenie punktu sprzedaży wydawnictw prawniczych.
3. Powierzchnia przeznaczona pod najem nie jest wyposażona w meble ani inne urządzenia.
4. Zamawiający zastrzega, iż kwota netto za 1 miesiąc najmu powierzchni nie może być niższa niż 300,00 zł netto.
5. Przedmiot najmu można oglądać po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Panią Anetą Niewińską, tel. 085 665 65 05
6. Projekt umowy, która zostanie zawarta w wyniku przeprowadzenia niniejszego postępowania, zawiera Załącznik nr 2.

**III. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU**

1. W celu zapewnienia aktualności oferowanych pozycji książkowych i wydawnictw Najemca zobowiązuje się do systematycznego monitorowania rynku wydawnictw prawniczych i uzupełniania swojej oferty o pozycje zawierające nowości wydawnicze i obowiązujące przepisy.
2. Najemca zorganizuje punkt księgarski we własnym zakresie i na własny koszt, łącznie z umeblowaniem i wyposażeniem w niezbędne do prowadzenia sprzedaży urządzenia.
3. Części umeblowania i wyposażenie punktu księgarskiego nie powinny być mocowane w sposób mechaniczny do jakichkolwiek elementów budynku: posadzki, ścian, stropu, sufitu.
4. Najemca zobowiązuje się, że punkt księgarski będzie otwarty we wszystkie dni robocze w godzinach pracy Sądu.

**IV. TERMINY**

Umowa najmu zostanie zawarta na okres od dnia podpisania, nie wcześniej jednak niż od 01 lutego 2026 r. na okres 36 miesięcy

## V. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Informacje ogólne:
  - 1) W celu prawidłowego przygotowania oferty, uczestnik postępowania powinien zapoznać się szczegółowo z informacjami zawartymi w Warunkach Postępowania,
  - 2) Złożona oferta powinna być zgodna z wymaganiami określonymi w Warunkach Zamówienia, pod rygorem jej odrzucenia,
  - 3) Każdy uczestnik postępowania może złożyć tylko jedną ofertę. Złożenie większej liczby ofert lub oferty alternatywnej spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez dany podmiot.
2. Wymagania formalne dotyczące oferty:
  - 1) Oferta powinna być sporządzona na formularzu ofertowym stanowiącym Załącznik nr 1 do Warunków Postępowania,
  - 2) Złożenie oferty na formularzu o innej treści jest niedopuszczalne i spowoduje jej odrzucenie,
  - 3) Oferta musi być przygotowana w języku polskim,
  - 4) Ofertę można złożyć jedynie w formie pisemnej, przy użyciu nośnika pisma nie ulegającego usunięciu bez pozostawienia śladów,
  - 5) Oferta musi być podpisana (podpis i pieczętka imienna lub czytelny podpis) przez uczestnika postępowania lub jego uprawnionego przedstawiciela albo pełnomocnika. Wszelkie zmiany (poprawki, wykreślenia itp.) muszą być parafowane przez w/w osobę/osoby,
  - 6) W przypadku gdy uczestnika postępowania reprezentuje pełnomocnik, do oferty musi być załączony oryginał pełnomocnictwa lub kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem przez notariusza, określające jego zakres i podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji uczestnika,
3. Sposób opakowania i dostarczenia oferty:
  - 1) Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie, zabezpieczonej w sposób gwarantujący zachowanie w poufności jej treści oraz zabezpieczającej jej nienaruszalność do terminu otwarcia ofert,
  - 2) Koperta powinna być oznakowana w następujący sposób:

**OFERTA NA WYNAJEM POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ Z PRZEZNACZENIEM NA  
PUNKT SPRZEDAŻY WYDAWNICTW PRAWNICZYCH W SĄDZIE REJONOWYM  
W BIAŁYMSTOKU**

NR SPRAWY: G.221.9.2025

oraz kolorem czerwonym:

Nie otwierać przed: (wpisać termin otwarcia ofert)

- 3) Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za niedoręczenie w terminie na miejsce składania lub wcześniejsze otwarcie ofert oznaczonych w inny sposób,
  - 4) Oferty, które wpłyną do Wynajmującego po terminie wyznaczonym na składanie ofert, zostaną odesłane bez otwierania niezwłocznie po zakończeniu postępowania,
  - 5) Koperta z ofertą musi być opatrzona pełną nazwą i dokładnym adresem (ulica, numer lokalu, miejscowość, numer kodu pocztowego) uczestnika postępowania składającego daną ofertę.
4. Zamawiający zezwala na przesłanie oferty przez Wykonawcę drogą elektroniczną na adres mail: **og@bialystok.sr.gov.pl** .

## VI. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT

1. Termin składania ofert: **08 stycznia 2026 r. godz. 10:00**,
2. Miejsce składania ofert: Siedziba Wynajmującego (adres jak w pkt. I), pok. nr C409 (IV piętro, segment C), lub przesłać mailem na adres **og@bialystok.sr.gov.pl** .
3. Termin otwarcia ofert: **08 stycznia 2026 r. godz. 10:15**,
4. Miejsce otwarcia ofert: pok. nr C409 w siedzibie Sądu Rejonowego (adres jak w pkt. I).

## **VII. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ**

Termin związania ofertą wynosi 30 dni od daty otwarcia ofert.

## **VIII. OPIS SPOSOBU OBLICZENIA CENY**

1. Uczestnik postępowania przedstawia cenę netto oraz brutto za 1 miesiąc najmu powierzchni. Podana cena jest ceną ryczałtową. Zamawiający zastrzega, iż kwota netto za 1 miesiąc najmu powierzchni nie może być niższa niż 300,00 zł netto.
2. W przypadku gdy w przedmiotowym postępowaniu zostaną złożone oferty z taką samą ceną i niemożliwe będzie dokonanie wyboru oferty najkorzystniejszej wynajmujący wzywa podmioty, które złożyły te oferty, do złożenia w wyznaczonym terminie ofert dodatkowych.

## **IX. OPIS KRYTERIÓW JAKIE ZASTOSUJE WYNAMUJĄCY PRZY WYBORZE OFERTY**

1. Jako kryterium wyboru oferty w niniejszym postępowaniu przyjmuje się cenę ofertową brutto, przedstawioną w formularzu ofertowym, z wagą 100%.
2. Wynajmujący wynajmie pomieszczenie uczestników, który zaoferuje najwyższą cenę, przy jednoczesnym spełnieniu wszystkich innych wymagań określonych w Warunkach Postępowania.

## **X. INFORMACJE O FORMALNOŚCIACH, JAKIE WINNY ZOSTAĆ DOPEŁNIONE W CELU ZAWARCIA UMOWY**

1. Zawarcie umowy nastąpi niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w odrębnym piśmie.

**Uwaga:** Wynajmujący informuje, iż zawarcie umowy najmu zgodnie art. 43 ust.2 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymagać będzie zgody właściwego organu i organu nadzorującego jednostkę wynajmującego, stąd zawarcie umowy najmu jest uzależnione od ww. pozwoleń. Wynajmujący o przedmiotową zgodę wystąpi niezwłocznie po rozstrzygnięciu niniejszego postępowania – wyborze najkorzystniejszej oferty. Nieuzyskanie stosownej zgody jest niezależne od Wynajmującego i nie może stanowić podstawy do jakichkolwiek roszczeń ze strony uczestników postępowania, w tym odszkodowawczych.

Białystok, 31 grudnia 2025 r.

Kierownik Oddziału Gospodarczego  
Sądu Rejonowego w Białymstoku

Aneta Niewińska/  
/podpisano elektronicznie/

Załączniki:

1. Formularz ofertowy
2. Projekt umowy

**UMOWA Nr            /2026**

zawarta w dniu ..... 2026 r. w Białymstoku, pomiędzy:

Sądem Rejonowym w Białymstoku z siedzibą przy ul. Mickiewicza 103, 15-950 Białystok, NIP: 542-20-84-683, Regon: 000321299, zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym” – z jednej strony, w imieniu i na rzecz którego działa:

Elżbieta Roszkowska – Dyrektor Sądu Rejonowego w Białymstoku

a

firmą ..... z siedzibą w Białymstoku, REGON: ....., NIP ....., zwaną w dalszym ciągu umowy „Najemcą” z drugiej strony, w imieniu i na rzecz którego działa:

.....

zawarta została umowa treści następującej:

**§1.**

Wynajmujący oświadcza, iż jest trwałym zarządcą nieruchomości zabudowanej oznaczonej w ewid. gruntów nr 762/31 położonej w Białymstoku przy ul. Mickiewicza 103.

**§2.**

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem powierzchnię użytkową 15,74 m<sup>2</sup> stanowiącą część komunikacyjną I piętra segmentu B budynku Sądu przy ul. Mickiewicza 103.

**§3.**

Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę do prowadzenia punktu sprzedaży wydawnictw prawniczych.

**§4.**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu za wynajmowaną powierzchnię miesięczny czynsz w kwocie.....zł brutto (słownie: ..... )
2. Podstawą płatności będzie faktura wystawiona przez Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do opłacania podatku od nieruchomości za wynajmowaną powierzchnię użytkową budynku oraz proporcjonalnie za powierzchnię gruntu do właściwego urzędu zgodnie z obowiązującą ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.
4. Wysokość wynagrodzenia podlega waloryzacji każdego roku kalendarzowego na podstawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres całego poprzedniego roku ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny na stronie internetowej tego urzędu.
5. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku [rok następny po podpisaniu umowy].

6. Strony ustalają, że waloryzacja wynagrodzenia następuje z dniem 1 stycznia każdego roku, począwszy od roku wskazanego w ust. 5 powyżej. Waloryzacji podlegać będzie wynagrodzenie, którego wymagalność nastąpi po tym terminie.
7. W przypadku w którym wymagalność wynagrodzenia nastąpi przed publikacją przez GUS informacji o średniorocznym wskaźniku wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, Strony dokonają stosownych korekt w rozliczeniu po dokonaniu tej publikacji.

#### **§5.**

1. Strony ustalają, że czynsz płatny będzie z góry w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca.
2. W przypadku opóźnienia w terminowej zapłacie czynszu, Najemcy zostaną naliczone przez Wynajmującego ustawowe odsetki. Należne odsetki zostaną doliczone do następnej faktury.

#### **§6.**

W ramach obowiązującej stawki czynszu za najem powierzchni użytkowej, Wynajmujący zapewni możliwość korzystania z energii elektrycznej, ogrzewania a także bieżącej wody w sanitariatach ogólnodostępnych.

#### **§7.**

1. W celu zapewnienia aktualności oferowanych pozycji książkowych i wydawnictw Najemca zobowiązuje się do systematycznego monitorowania rynku wydawnictw prawniczych i uzupełniania swojej oferty o pozycje zawierające nowości wydawnicze i obowiązujące przepisy.
2. Najemca zorganizuje punkt księgarski we własnym zakresie i na własny koszt, łącznie z umeblowaniem i wyposażeniem w niezbędne do prowadzenia sprzedaży urządzenia.
3. Części punktu księgarskiego nie mogą być mocowane w sposób mechaniczny do jakichkolwiek elementów budynku: posadzki, ścian, stropu, sufitu.
4. Najemca zobowiązuje się, że punkt księgarski będzie otwarty we wszystkie dni robocze w godzinach pracy Sądu.

#### **§8.**

1. Przedmiot najmu użytkowany będzie przez Najemcę bez prawa dokonywania w nim jakichkolwiek zmian o trwałym charakterze (ingerencja w ściany, sufity, przeszklenia, instalacje).
2. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim.
3. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
4. Najemca będzie ponosił wobec Wynajmującego odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu Wynajmującego powstałe na skutek niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu lub urządzeń w nich się znajdujących.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu najmu przy współudziale przedstawicieli Najemcy.

#### **§9.**

Umowa najmu zostaje zawarta na okres od dnia podpisania, nie wcześniej jednak niż od **01 lutego 2026 r. na okres 36 miesięcy.**

#### **§10.**

W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- 1) zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu,
- 2) konieczności wykonania przebudowy lub istotnych zmian w przedmiocie najmu,
- 3) zaistnienia uzasadnionych potrzeb wynajmującego w zakresie zagospodarowania przedmiotu najmu na własne potrzeby.

#### **§11.**

Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z należną opłatą czynszową za 2 pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień umowy.

#### **§12.**

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym. Podstawą ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.
2. W razie nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 10% stawki czynszu, o której mowa w § 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu.

#### **§13.**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

#### **§14.**

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

#### **§15.**

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwym rzeczowo sądom powszechnym.

#### **§16.**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**

