

Załącznik nr 3

do Regulaminu Pisemnego Przetargu Ofertowego Nr DOI/T/03/2021

## UMOWA

z oferentem wyłonionym na drodze Pisemnego Postępowania Ofertowego w dniu 20.05.2021 roku na zasadach określonych w Regulaminie Pisemnego Przetargu Ofertowego na najem pomieszczeń składających się z sali konsumpcyjnej oraz zaplecza kuchennego przeznaczonego do przygotowania i dystrybucji posiłków o łącznej powierzchni 170 m<sup>2</sup> położonej na parterze Bloku Łóżkowego (budynek A) Szpitala Specjalistycznego im. F. Ceynowy, 84-200 Wejherowo, Dr A. Jagalskiego 10, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług gastronomicznych i handlu artykułami spożywczymi.

zawarta w Gdyni, dnia ..... pomiędzy:

**Szpital Pomorskie Sp. z o.o.**, z siedzibą w Gdyni, 81-519 Gdynia, Powstania Styczniowego 1, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000492201, NIP 5862286770 Regon 190141612, z kapitałem zakładowym w wysokości: 174 254 000,00 zł opłaconym w całości:

reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – **Jolantę Sobierańską - Grenda**

Wiceprezesa Zarządu – **Andrzeja Zieleniewskiego**

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

....., z siedzibą w .....  
wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS ....., NIP ....., Regon .....  
reprezentowanym przez:.....  
zwanym dalej **Najemcą**

### §1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości, w której znajduje przedmiot umowy – pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 170 m<sup>2</sup> zlokalizowane w Szpitalu Specjalistycznym im. F. Ceynowy, 84-200 Wejherowo, Dr A. Jagalskiego 10 (działka 191/22).

**Szpital Pomorskie Sp. z o.o.**

---

§2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem w okresie od dnia **01.06.2021 roku do dnia 31.05.2026 roku** pomieszczeń składających się z sali konsumpcyjnej oraz zaplecza kuchennego przeznaczonego do przygotowania i dystrybucji posiłków o łącznej powierzchni 170 m<sup>2</sup> położone na parterze Bloku Łóżkowego (budynek A) Szpitala Specjalistycznego im. F. Ceynowy, 84-200 Wejherowo, Dr A. Jagalskiego 10, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług gastronomicznych i handlu artykułami spożywczymi. Szczegółowe zaznaczenie najmowanej powierzchni, opis budynku oraz rzut znajdujących się w nim pomieszczeń stanowią **Załącznik nr 1** do umowy będący jej integralną częścią.
2. W ramach niniejszej umowy Wynajmujący umożliwi Najemcy i dostawcom Najemcy korzystanie z ciągów komunikacyjnych, tj. drogi dojazdowej oraz parkingu (postój do 15 minut), w obrębie których znajduje się przedmiot najmu. Szpital nie gwarantuje dostępności miejsc parkingowych.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny przedmiotu najmu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi **Załącznik nr 2** do umowy, będący jej integralną częścią.
4. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu służyć mu będzie wyłącznie w celu prowadzenia działalności niekonkurencyjnej dla Wynajmującego przez cały czas trwania niniejszej umowy. Zmiana przeznaczenia wymaga zgody Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, iż działalność prowadzona w wynajmowanych pomieszczeniach nie będzie uciążliwa dla pacjenta i przebiegu leczenia.

§3

1. Najemca, w związku z wynajmowaną powierzchnią opisaną w §2 umowy, zobowiązuje się do prowadzenia działalności niekonkurencyjnej do działalności Wynajmującego i zgodnie ze złożoną ofertą przetargową.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania na własny koszt przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku przez cały czas trwania najmu.
3. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność gospodarczą w zakresie i na warunkach określonych niniejszą umową w minimalnym wymiarze godzin od 8<sup>00</sup> do 19<sup>00</sup> przez 7 dni w tygodniu. Najemca uzgodni z Wynajmującym godziny otwarcia baru restauracyjnego.
4. Zakazuje się na terenie Szpitala sprzedaży wyrobów alkoholowych, tytoniowych oraz wszelkiego rodzaju używek oraz asortymentu nie związanego z przedmiotem najmu. Jakiegokolwiek poszerzenie zakresu działalności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do świadczenia kompleksowych usług gastronomicznych w zakresie sprzedaży posiłków ciepłych i zimnych w pełnym zakresie (śniadania, obiady, kolacje) oraz sprzedaży artykułów spożywczych z wyłączeniem asortymentu wyszczególnionego w ust. 4 nn. paragrafu.
6. W przypadku chęci poszerzenia sprzedaży o asortyment innego rodzaju niż artykuły spożywcze, Najemca jest zobowiązany do uzyskania w tym celu pisemnej zgody Wynajmującego.

---

Szpital Pomorskie Sp. z o.o.

#### §4

1. Z tytułu najmu, Najemca będzie płacił miesięczny czynsz w wysokości ..... zł **netto** (słownie: ..... złotych ...../100), ..... zł **brutto** (słownie: ..... złotych ...../100).

W okresie ogłoszonego w kraju stanu epidemii – w sytuacji gdy decyzją odpowiednich władz wyłączona będzie możliwość konsumpcji w przedmiocie najmu – stawka miesięcznego czynszu będzie obniżona o 60%, proporcjonalnie do czasu trwania tego ograniczenia w danym miesiącu.

2. Strony zgodnie postanawiają, że wysokość należności opisanej w ust.1 zostanie każdorazowo raz do roku zwaloryzowana według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS. Zwaloryzowany czynsz obowiązywać będzie od dnia 1 stycznia danego roku. W przypadku dokonania waloryzacji stawki czynszu po 1 stycznia, Wynajmujący dokona korekty czynszu począwszy od dnia 1 stycznia, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.

3. Najemca zobowiązany jest również do zapłaty Wynajmującemu podatków i innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu najmu, w tym kosztów mediów, podatku od nieruchomości i utrzymania czystości.

4. W przypadku nieterminowej zapłaty Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

5. Zapłata wyżej wymienionych należności następować będzie na konto bankowe Szpitala w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury.

6. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu na konto bankowe Szpitala.

7. Podwyższenie opłat odbywać się będzie po skutecznym powiadomieniu o podwyżce Najemcy, bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy (faktura lub faktura korygująca).

#### §5

1. Dla realizacji niniejszej umowy Wynajmujący udostępni Najemcy wewnętrzną linię telefoniczną (Kategoria A) o numerze 58 572 72 35, zgodnie z **Załącznikiem nr 2** do umowy.

2. Najemca zobowiązany jest do zawarcia następujących umów:

a) Umowy z operatorem telefonicznym (jeżeli wymaga tego prowadzona działalność) w sprawie przyłączenia odrębnej linii telefonicznej,

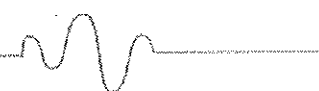
b) Umowy z uprawnionym odbiorcą dotyczącej wywozu odpadów komunalnych lub podobnych do komunalnych, na podstawie odrębnej umowy z firmą uprawnioną do ich odbierania i zagospodarowywania.

3. Wynajmujący zobowiązuje się do ponoszenia niezależnie od zapłaty czynszu, kosztów eksploatacyjnych:

a) koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków (ilość poboru wody i rzutu ścieków ustalana miesięcznie na podstawie odczytu zainstalowanych podliczników w oparciu o ceny jednostkowe dostawcy tych mediów). Szczegółowy wykaz stanowi **Załącznik nr 2** do umowy,

b) koszty dostawy energii cieplnej (cwu i co, ustalana miesięcznie na podstawie odczytu zainstalowanych podliczników w oparciu o ceny jednostkowe dostawcy tych mediów). Szczegółowy wykaz stanowi **Załącznik nr 2** do umowy,

Szpital Pomorskie Sp. z o.o. 

- 
- 
- c) koszty dostawy energii elektrycznej (rozliczenie miesięczne wg odczytów liczników poboru – stawka za 1 kWh wg faktury za dany miesiąc od dostawcy energii elektrycznej Wynajmującego). Szczegółowy wykaz stanowi **Załącznik nr 2** do umowy,
4. W przypadku awarii podliczników oraz instalacji, wszelkie koszty związane z ewentualnym zakupem nowych podliczników, czy instalacji, bądź ich naprawą obciążają Najemcę.
5. Rozliczanie płatności za koszty eksploatacyjne wymienione w §5 pkt.3 nastąpi na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego w terminie do 14 dni od wystawienia faktury.

#### §6

1. Najemca winien wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt ewentualnych adaptacji, konserwacji i napraw przedmiotu najmu.
2. Dokonane przez Najemcę na podstawie pisemnej zgody Wynajmującego wszelkie nakłady w tym zmiany, ulepszenia, modernizacje i remonty przedmiotu najmu stają się własnością Wynajmującego po upływie okresu amortyzacji lub zakończenia obowiązywania umowy (w przypadku gdy nastąpi to przed upływem okresu amortyzacji) i nie będą przedmiotem roszczeń Najemcy wobec Wynajmującego.
3. Najemca będzie dokonywał wszelkich przeglądów, napraw, konserwacji urządzeń i wszelkich instalacji i przyłączy wynikających z odrębnych przepisów na własny koszt zapewniając ich dalsze wykorzystanie i nie dopuszczając do pogorszenia ich stanu ponad normalne zużycie.
4. Ubezpieczenie przedmiotu najmu od wszelkich ryzyk obciąża Najemcę.
5. Najemca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej od Odpowiedzialności Cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w całym okresie wykonywania usług, jeśli prowadzi działalność podlegającą takiemu ubezpieczeniu.
6. Najemcę obowiązuje zakaz prowadzenia w wynajmowanych pomieszczeniach działalności innej niż wymienionej w umowie oraz określonej w warunkach przetargu i zgodnie ze złożoną ofertą przetargową.
7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnieniu na przedmiocie najmu wszelkich wymogów w zakresie sanitarno – technicznym i przeciwpożarowym.

#### §7

1. Niniejsza umowa nie upoważnia Najemcy do występowania w jakichkolwiek postępowaniach administracyjnych dotyczących przedmiotu najmu a dotyczących spraw budowlanych, urbanistycznych i planowania przestrzennego.
2. Wszelkie wystąpienia w sprawach związanych z budową, remontem i inwestycjami w związku z zawartą umową do organów administracji państwowej, samorządowej i gestorów infrastruktury, muszą być prowadzone za pośrednictwem Wynajmującego.
3. Wszelkie prace remontowe, modernizacyjne, przebudowy, rozbudowy winny uzyskać akceptację Wynajmującego i prowadzone będą na określonych szczegółowo warunkach.

#### §8

---



**Szpital Pomorskie Sp. z o.o.**

---

Najemca zobowiązuje się nie podnajmować przedmiotu najmu ani oddawać do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego.

#### §9

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu i osobach oraz wyposażeniu będącym własnością Najemcy, a powstałe w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością.

#### §10

1. Wynajmujący wyraża zgodę na odpłatne umieszczenie znaków informacyjnych dotyczących prowadzonej przez Najemcę działalności oraz logo Firmy w oparciu o ustalenia dotyczące miejsca ich posadowienia oraz wielkości tych znaków, zawarte w odrębnym porozumieniu.
2. Wynajmujący zastrzega sobie przy współudziale Najemcy, prawo do kontroli wynajętych pomieszczeń składających się na najmowaną powierzchnię.

#### §11

1. Strony niniejszej Umowy postanawiają, iż Umowa jest zawarta na okres 5 lat, od dnia **01.06.2021 roku do dnia 31.05.2026 roku**, każda ze Stron ma prawo ją wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku:
  - 1.1. Powstania przyczyny, za które Strony nie ponoszą odpowiedzialności, a które uniemożliwiają lub znacznie utrudniają jednej ze stron, dalsze wykonywanie umowy.
  - 1.2. Podjęcia przez Szpitale Pomorskie Sp. z o.o. lub organy tej Spółki decyzji o innym sposobie zagospodarowania lub zbyciu przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku:
  - 2.1. Utraty przez Najemcę uprawnień do wykonywania działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy prowadzonej na terenie Wynajmującego,
  - 2.2. Najemca zalega z należnymi opłatami za dwa okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień Umowy,
  - 2.3. Najemca korzysta z przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje ich używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie.
  - 2.4. Najemca zaprzestanie działalności w przedmiocie najmu.
  - 2.5. Działalność w wynajmowanych pomieszczeniach prowadzona będzie przez Najemcę w sposób uciążliwy dla pacjenta lub przebiegu leczenia.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust.2, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
4. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na podmiot

Szpital Pomorskie Sp. z o.o.

---

trzeci niezależnie od formy prawnej przekazania.

#### **§12**

1. W przypadku rozwiązania umowy z winy Najemcy, Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, pozwalającym na natychmiastowe przystąpienie do udzielania przedmiotowych świadczeń w oparciu o własną bazę Wynajmującego, po wcześniejszym wydaniu pozytywnej opinii właściwego Inspektora Sanitarnego.
2. W przypadku rozwiązania umowy z winy Najemcy, Wynajmujący ma prawo domagać się zryczałtowanego odszkodowania umownego (kara umowna) w wysokości czynszu najmu za okres od dnia rozwiązania umowy do terminu końca trwania umowy.
3. W przypadku, gdy szkoda przekracza wartość kary umownej określonej powyżej, Wynajmujący może domagać się dodatkowego odszkodowania.

#### **§13**

Warunki przetargu oraz oferta Najemcy stanowią integralną część umowy.

#### **§14**

Po zakończeniu umowy Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie rozliczyć się z Wynajmującym.

#### **§15**

1. Strony dopuszczają możliwość renegotjacji warunków umowy w przypadku zaistnienia istotnych okoliczności wpływających na stan jej realizacji.
2. Każdorazowa zmiana warunków umowy dokonywana będzie w drodze aneksu do niniejszej umowy podpisanego przez strony pod rygorem nieważności.

#### **§16**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§17**

Mogące wyniknąć ze stosunku objętego Umową spory, strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego Sądu według siedziby Wynajmującego.

#### **§18**

Integralną częścią niniejszej umowy jest Specyfikacja Warunków Zamówienia oraz załączniki:

1. Załącznik nr 1 do umowy — Wykaz powierzchni najmu oraz rzuty
2. Załącznik nr 2 do umowy – Protokół przekazania pomieszczeń

#### **§19**

Umowa sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego i jeden egzemplarz dla Najemcy.

---

**Szpitala Pomorskie Sp. z o.o.**




.....

*Wynajmujący*

.....

*Najemca*

**Szpital Pomorskie Sp. z o.o.**

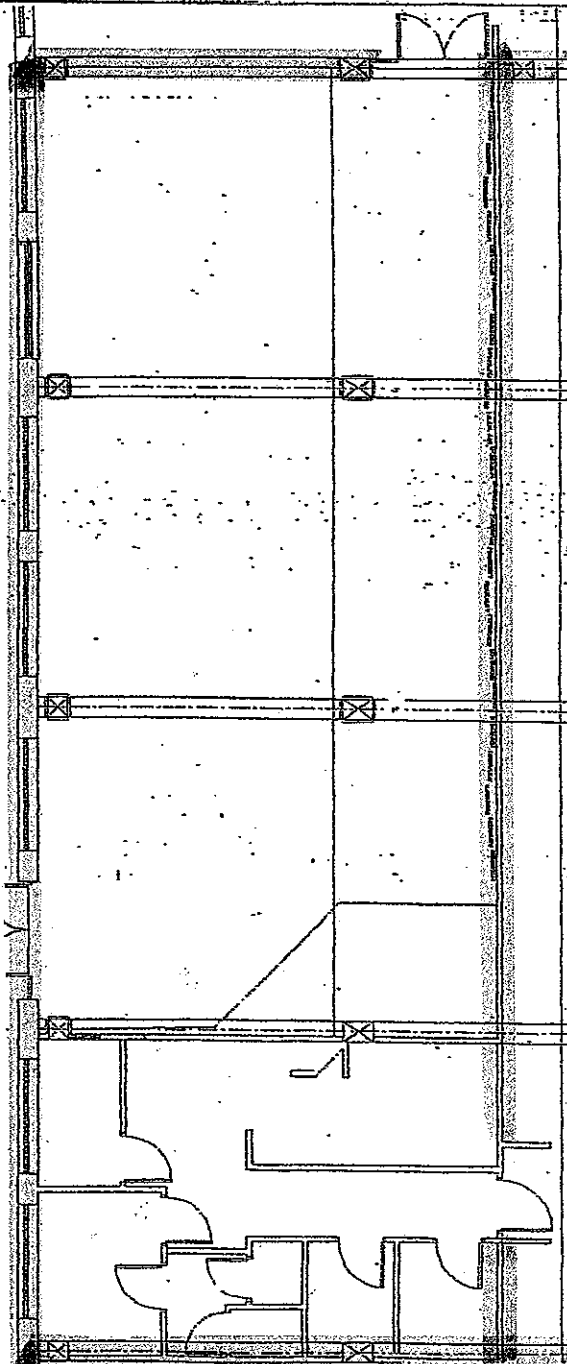


ul. Powstania Styczniowego 1, 81-519 Gdynia | tel. + 48 58 72 60 119; fax +48 58 72 60 332  
Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS 0000492201  
NIP 586 22 86 770 | REGON 190 14 16 12 | Bank PKO BP S.A. nr 68 1440 1084 0000 0000 0011 0148  
e-mail: sekretariat@szpitalepomorskie.eu | [szpitalepomorskie.eu](http://szpitalepomorskie.eu)

Załącznik Nr 1 Wykaz powierzchni najmu do Umowy Nr DOIT/03/2021 z dnia ..... 2021 roku

1. łączna powierzchnia użytkowa – 170 m<sup>2</sup>

**RYSUNEK Nr 1 – POMIESZCZENIA (ŁĄCZNA POWIERZCHNIA 170 m<sup>2</sup>)**



SKALA 1 : 100

Szpital Pomorskie Sp. z o.o.

ul. Powstania Styczniowego 1, 81-519 Gdynia | tel. + 48 58 72 60 119; fax +48 58 72 60 332  
Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS 0000492201  
NIP 586 22 86 770 | REGON 190 14 16 12 | Bank PKO BP S.A. nr 68 1440 1084 0000 0000 0011 0148  
e-mail: sekretariat@szpitalepomorskie.eu | [szpitalepomorskie.eu](http://szpitalepomorskie.eu)



Załącznik nr 2 Protokół przekazania z dnia ..... do Umowy Nr **DOIT/03/2021** z dnia ..... 2021 roku  
pomiędzy:

**Szpital Pomorskie Sp. z o.o.**, 81-519 Gdynia, Powstania Styczniowego 1, reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu – **Jolantę Sobierańską - Grenda**

Wiceprezesa Zarządu – **Andrzeja Zieleniewskiego**

zwanymi dalej: **Wynajmującym**

a

.....  
.....  
reprezentowanym przez:

1. ....

2. ....

zwanym dalej: **Najemcą**

1. Niniejszy protokół został sporządzony na podstawie zawartej w wyniku postępowania przetargowego Umowy nr ..... z dnia ..... 2021 roku

2. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przejmuje do używania pomieszczenia wymienione w Załączniku nr 1 do umowy o łącznej powierzchni użytkowej 170 m<sup>2</sup>

3. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przejmuje do używania linię oraz aparaty telefoniczne zgodnie z §5 pkt.1 umowy

4. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przejmuje poniższe podliczniki o numerach:

a) podlicznik energii elektrycznej nr ..... stan początkowy .....

b) podlicznik wody zimnej nr ..... stan początkowy .....

c) podlicznik wody ciepłej nr ..... stan początkowy .....

d) podlicznik c.o. nr ..... stan początkowy .....

5. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron

Na tym Protokół zakończono i podpisano:

**Wynajmujący:**

1 .....

2 .....

3 .....

**Najemca:**

1 .....

2 .....

3 .....

**Szpital Pomorskie Sp. z o.o.** 