



do Regulaminu Pisemnego Przetargu Ofertowego Nr DOI/T/11/2022

UMOWA nr DOI/T/11/2022

zawarta w Gdyni, w dniu 2022 roku pomiędzy:

Szpital Pomorski 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: 175 874 500,00 zł opłaconym w całości: reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – **Jolanę Sobierańską - Grenda**

Wiceprezesa Zarządu – **Dariusz Nałęcz**

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....
.....
.....

zwanym dalej **Najemcą**

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr 1707 o powierzchni 1,5170 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1Y/00054672/2, zabudowaną między innymi budynkiem – pawilonem handlowym o powierzchni 42 m².
2. Przedmiotem umowy jest najem wymienionego wyżej pawilonu handlowego o powierzchni 42 m² położonego przy ul. Powstania Styczniowego 1 w Gdyni, bezpośrednio przy ciągu pieszym, określonego na **Załączniku nr 1**.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny przedmiotu najmu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
4. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego **Załącznik nr 2** do umowy, będący jej integralną częścią.

§2

1. Przedmiot umowy opisany w §1 ust.1 i 2 przeznaczony jest na działalność handlowo – spożywczą z wyłączeniem sprzedaży wyrobów alkoholowych i tytoniowych oraz wszelkiego rodzaju używek.
2. Jakikolwiek poszerzenie zakresu działalności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§3

1. Najemca, z tytułu najmu nieruchomości opisanej w §1 ust.1 i 2 umowy, zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu w wysokości za 1 m² netto zł + (23% podatek VAT), co stanowi kwotę brutto (słownie:) miesięcznie, w oparciu o wystawioną fakturę VAT.
2. Strony zgodnie postanawiają, że wysokość należności opisanej w ust.1 zostanie każdorazowo raz do roku waloryzowana według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS. Rewaloryzacja czynszu obowiązywać będzie z mocą od dnia 1 stycznia każdego roku. W przypadku dokonania waloryzacji

Szpital Pomorski 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@szpitalpomorskie.eu | szpitalpomorskie.eu



stawki czynszu po 1 stycznia, Wynajmujący dokona korekty czynszu począwszy od dnia 1 stycznia, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.

2. Podwyższenie czynszu w przypadku, o którym mowa w ust.2 odbywać się będzie po skutecznym powiadomieniu o podwyżce Najemcy, bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy (faktura lub faktura korygująca).
3. Faktury, duplikaty faktur oraz faktury korygujące będą wysyłane w formie elektronicznej na wskazany adres mail (zgodnie z oświadczeniem o przesyłaniu faktur drogą elektroniczną).
4. W przypadku nieterminowej zapłaty Wyzierzawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.
5. Zapłata wyżej wymienionych należności następować będzie na konto bankowe Szpitala w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury w formie elektronicznej.
6. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu na konto bankowe Szpitala.
7. Najemca zobowiązany jest również do zapłaty Szpitalowi podatków i innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu najmu, w tym kosztów mediów, podatku od nieruchomości, utrzymania czystości, na zasadach określonych w §4.

§4

1. Najemca zobowiązany jest do realizowania we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich obowiązków wynikających z ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.2022.1297 t.j.), w związku z użytkowaniem przedmiotu najmu oraz terenu bezpośrednio przyległego.
2. Najemca wykazuje Wynajmującemu zużycie wody zimnej i ciepłej oraz poboru energii i będzie rozliczany z poboru mediów zgodnie ze zużyciem wynikającym ze wskazań podliczników z uwzględnieniem przypadających proporcjonalnie na przedmiot najmu kosztów stałych, w oparciu o rachunki, które z tytułu poboru mediów otrzyma Wynajmujący.
3. Rozliczenie płatności za koszty eksploatacyjne wymienione w §4 ust.2 nastąpi na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego w terminie do 14 dni od daty doręczenia faktury w formie elektronicznej.
4. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia na żądanie Wynajmującego, wskazanej przez niego osobie i terminie, podliczników celem dokonania odczytów – pod rygorem naliczenia kary umownej w kwocie 500,00 zł. za każdy przypadek nieudostępnienia podliczników do wglądu w zakreślonym terminie.
5. Najemca zobowiązany jest do samodzielnego zgłoszenia w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy do Urzędu Miasta Gdynia odpowiedniej deklaracji na podatek od nieruchomości i uiszczania w terminie podatku od nieruchomości przypadającego na przedmiot najmu.

§5

1. Najemca będzie dokonywał wszelkich przeglądów, napraw, konserwacji urządzeń 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.
2. Ubezpieczenie przedmiotu najmu od wszelkich ryzyk obciąża Najemcę. Najemca zobowiązuje się w szczególności ubezpieczyć budynek i utrzymać to ubezpieczenie przez cały okres trwania umowy do minimalnej sumy ubezpieczenia zł. Najemca zobowiązuje się do przedłożenia Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy kopii aktualnej polisy ubezpieczeniowej, a także do przedłożenia w trakcie trwania umowy kopii kolejnych polis ubezpieczeniowych w tym zakresie – bez wezwania, w terminie 14 dni od dnia zawarcia nowej umowy ubezpieczeniowej.
3. 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.
4. Najemcę obowiązuje zakaz prowadzenia w wynajmowanych pomieszczeniach działalności innej niż wymienionej w umowie oraz określonej w warunkach przetargu i zgodnie ze złożoną ofertą przetargową.



5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie na przedmiocie najmu wszelkich wymogów w zakresie bhp, sanitarno-technicznym i przeciwpożarowym.

6. Najemca zobowiązuje się do utrzymania w należytym porządku i stanie teren bezpośrednio przyległy – także do utrzymania zimowego, w tym usuwania śniegu i lodu. Najemca ponosić będzie odpowiedzialność za brak należytego utrzymania terenu przyległego oraz wszelkie szkody wynikłe na skutek braku utrzymania terenu w należytym stanie.

§6

1. Niniejsza umowa nie upoważnia Najemcy do występowania w zakresie spraw budowlanych, urbanistycznych i planowania przestrzennego, jako Strony w myśl przepisów postępowania administracyjnego.

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.

§7

1. Wynajmujący na podstawie przepisów dotyczących ochrony danych osobowych informuje, że Administratorem Danych Osobowych w stosunku do danych osobowych Najemcy przekazanych w ramach niniejszej umowy są: Szpital Pomorskie Spółka z o.o. z siedzibą w Gdyni, adres korespondencyjny wskazany na wstępie niniejszej umowy, adres kontaktowy email: iod@szpitalepomorskie.eu

2. Dane osobowe Najemcy będą przetwarzane przez Wynajmującego w celu wykonania niniejszej umowy, wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze Danych Osobowych, w tym rozliczenia świadczeń publicznoprawnych związanych z wykonaniem tej umowy oraz do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt b), c) i f) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych.

3. Dane osobowe Najemcy będą przetwarzane przez Wynajmującego przez okres realizacji niniejszej umowy a następnie przez okres wymagany do rozliczenia wynagrodzenia oraz świadczeń publicznoprawnych związanych z wykonaniem tej umowy. Po tym okresie dane osobowe Najemcy będą przetwarzane przez Wynajmującego wyłącznie do celów finansowo – księgowych i podatkowych lub ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń przez okres wymagany do wygaśnięcia zobowiązań podatkowych i cywilnych.

4. Dane osobowe Najemcy nie będą przekazywane do państwa trzeciego (poza teren Europejskiego Obszaru Gospodarczego), natomiast będą udostępniane innym odbiorcom uprawnionym do rozliczania i kontroli działalności Wynajmującego z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, podmiotom świadczącym obsługę prawną Wynajmującego, bankom za pomocą których dokonywana jest płatność świadczeń związanych z realizacją niniejszej umowy, firmie hostingowej dostarczającej usługi poczty elektronicznej na rzecz Wynajmującego oraz operatorom telekomunikacyjnym świadczącym usługi teleinformatyczne na rzecz Administratora Danych Osobowych.

5. Najemca ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia z zastrzeżeniem przepisów Rozporządzenia, w tym art. 17 Rozporządzenia, ograniczenia ich przetwarzania, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych.

6. Najemca ma prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, iż przetwarzanie jego danych osobowych narusza przepisy dotyczące ochrony danych osobowych, w tym przepisy Rozporządzenia.

§8

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

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 oraz po dopełnieniu przez najemcę wszelkich prawem przewidzianych obowiązków w tym zakresie.

§11

1. Strony niniejszej Umowy postanawiają, iż Umowa jest zawarta na okres od dnia **01.09.2022 roku** do dnia **31.08.2027 roku**, od daty protokolarnego przekazania Najemcy przedmiotu najmu.
2. Każda ze stron ma prawo ją wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - 2.1. powstania przyczyny, za które Strony nie ponoszą odpowiedzialności, a które uniemożliwiają lub znacznie utrudniają jednej ze stron, dalsze wykonywanie umowy.
 - 2.2. podjęcia przez Szpital Pomorskie Sp z o.o. lub organy tej Spółki decyzji o innym sposobie zagospodarowania lub zbyciu przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, jeżeli:
 - 3.1. Najemca zalega z należnymi opłatami za dwa okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień Umowy.
 - 3.2. Najemca korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje ich używać w taki sposób albo gdy przedmiot najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażona na utratę lub uszkodzenie.
 - 3.3. Nastąpi utrata przez Najemcę uprawnień do wykonywania działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy prowadzonej na terenie Wynajmującego
 - 3.4. Najemca zaprzestanie działalności w przedmiocie najmu.
 - 3.5. Najemca nie wykonuje w terminie obowiązków wskazanych w §5 ust. 2.
 - 3.6. Powtarzają się naruszenia obowiązków wynikających z §5 ust. 6.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust.2 lub ust.3, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie do dnia rozwiązania/upływu terminu wypowiedzenia umowy najmu.
5. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy lub oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego przekazać praw z niniejszej umowy na podmiot trzeci niezależnie od formy prawnej przekazania.

§12

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
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 Najmu stanowią integralną część umowy.

§14

Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest niezwłocznie rozliczyć się z Wynajmującym i wydać mu przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, z której to czynności sporządzony zostanie protokół.

§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 obie strony pod rygorem nieważności.

§16

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wynajmujący, na podstawie art. 4c oraz art. 4 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 935 z późn. zm.) oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu Artykułu 2 ust.1 Załącznika I do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 roku uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art.107 i art.108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z 26.06.2014 r., str. 1, z późn. zm.).

§17

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

§18

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

§19

Integralną częścią niniejszej umowy jest Regulamin Pisemnego Przetargu Ofertowego oraz załączniki:

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA