



UMOWA Nr DOiT/02/2023

zawarta w Gdyni, dnia 2023 roku, pomiędzy:

Szpital Pomorskie Sp. z o.o., 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 177 521 500,00 zł, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – **Jolanę Sobierańską - Grenda**

Wiceprezesa Zarządu – **Dariusza Nałęcza**

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a

.....
zwanym dalej **Dzierżawcą**

§1

1. Wydierżawiający oświadcza, że przysługuje mu prawo własności do nieruchomości, obejmującej działkę nr 6/1 o łącznej powierzchni 62 353 m², położoną w Gdańsku przy ul. Smoluchowskiego 18, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00085900/1, zabudowaną budynkami, placami oraz drogami wraz z obszarami zieleni, na której Wydierżawiający prowadzi działalność w zakładzie leczniczym pod nazwą: Pomorskie Centrum Chorób Zakaźnych i Gruźlicy w Gdańsku.
2. Wydierżawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością gruntową, na której znajduje się przedmiot dzierżawy – w szczególności prawo do wydierżawiania przedmiotu dzierżawy.

§2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa gruntu – części nieruchomości opisanych w §1 ust.1 niniejszej Umowy o łącznej powierzchni 3 400 m² w okresie od dnia **15.02.2023 roku** do dnia **29.02.2028 roku** znajdującej się w lokalizacji Pomorskie Centrum Chorób Zakaźnych i Gruźlicy, 80-214 Gdańsku, Smoluchowskiego 18 z przeznaczeniem na dzierżawę i adaptację części terenów wraz z prowadzeniem parkingu ogólnodostępnego dla samochodów osobowych. Szczegółowe oznaczenie dzierżawionej powierzchni oraz rzut wskazane jest w **Załączniku nr 1** do umowy będącym jej integralną częścią.
2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
3. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego **Załącznik nr 3** do umowy będący jej integralną częścią.
4. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy służyć mu będzie wyłącznie w celu prowadzenia działalności niekonkurencyjnej dla Wydierżawiającego przez cały czas trwania niniejszej umowy, o której mowa w §2 ust.1.

§3

1. Dzierżawca, w związku z dzierżawioną powierzchnią opisaną w §2 umowy, zobowiązuje się do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na zorganizowaniu infrastruktury związanej z systemem płatnych miejsc parkingowych na ogólnodostępnym parkingu zgodnie ze złożoną ofertą przetargową, wyposażeniem i montażem w niezbędne urządzenia – parkometry i infrastrukturę parkingową (zwłaszcza systemy oznakowania parkingu) wraz z

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@szpitalpomorskie.eu | szpitalpomorskie.eu



bieżącym prowadzeniem Parkingu Płatnego Ogólnodostępnego.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do przedstawienia szczegółowej koncepcji architektonicznej w terminie do dwóch tygodni od dnia podpisania umowy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania na własny koszt przedmiotu dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku przez cały czas trwania dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić działalność gospodarczą w zakresie i na warunkach określonych niniejszą umową przez 7 dni w tygodniu przez 24h na dobę.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do terminowego rozpoczęcia działalności gospodarczej na przedmiocie dzierżawy (wprowadzenie kompletnego systemu parkingowego wraz z oznakowaniem i wykonaniem infrastruktury parkingowej określonej w szczegółowej koncepcji Dzierżawcy) zgodnie z terminem określonym w Ofercie, tj. do dnia.....2023 roku. W przypadku niewywiązania się Dzierżawcy z powyższego terminu, Wyzierzawiający będzie miał prawo obciążyć Dzierżawcę, karą umowną w wysokości 250,00 zł brutto, za każdy dzień zwłoki. Jednocześnie w przypadku, kiedy zwłoka będzie dłuższa niż 30 dni, Wyzierzawiający będzie miał prawo do odstąpienia od umowy z zachowaniem prawa do naliczenia kary umownej.
6. Za faktyczne rozpoczęcie działalności gospodarczej na przedmiocie dzierżawy tj. wprowadzenie kompletnego systemu parkingowego wraz z oznakowaniem i wykonaniem infrastruktury parkingowej zgodnej z koncepcją zawartą w ofercie Dzierżawcy, przyjmuje się dzień, w którym Wyzierzawiający dokona od Dzierżawcy protokolarnego odbioru infrastruktury parkingowej – zgodnie z §4 umowy. Protokół odbioru musi zawierać udokumentowane wszystkie nakłady poczynione przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy w okresie tworzenia infrastruktury systemu parkingowego.

§4

Protokolarny odbiór infrastruktury parkingowej, o której mowa w §3 nastąpi w niżej opisany sposób:

1. Dzierżawca poinformuje Wyzierzawiającego, drogą elektroniczną, o gotowości odbioru infrastruktury parkingowej.
2. Wyzierzawiający niezwłocznie, lecz nie później niż w ciągu 3 dni roboczych od daty powiadomienia przez Dzierżawcę gotowości odbioru infrastruktury parkingowej, wyznacza Komisję odbiorczą, powiadamiając o tym fakcie Dzierżawcę.
3. W przypadku stwierdzenia przez Komisję podczas odbioru niezgodności wykonania infrastruktury parkingowej w stosunku do złożonej i zatwierdzonej koncepcji lub innych nieprawidłowości uniemożliwiających funkcjonowanie parkingu, zgłoszenie Dzierżawcy uznane zostanie za nieskuteczne, przy czym Komisja sporządzi protokół z przeprowadzonych czynności wskazujący uchybienia w powyższym zakresie oraz wyznaczy termin ich usunięcia.
4. Po upływie terminu określonego w pkt.3 Komisja dokona w terminie 3 dni powtórnego odbioru z uwzględnieniem usunięcia usterek.
5. Jeżeli termin odbioru infrastruktury parkingowej przekroczy termin wykonania tej infrastruktury określony w złożonej przez Dzierżawcę ofercie przetargowej, Wyzierzawiający będzie mógł zażądać kar umownych określonych w §3 ust.4 umowy.
6. Z przeprowadzonej czynności odbioru przedmiotu umowy zostanie sporządzony protokół odbioru (po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron) zawierający wszelkie ustalenia.

§5

1. Wszelkie obowiązki i zobowiązania związane z działaniem Dzierżawcy w ciągu obowiązywania umowy nie mogą w żadnym okresie umowy obciążać Wyzierzawiającego.
2. Wyzierzawiający w czasie realizacji umowy nie ponosi żadnych konsekwencji finansowych w razie kradzieży lub zniszczeń urządzeń Dzierżawcy zamontowanych na przedmiocie dzierżawy oraz kradzieży lub zniszczenia pojazdu znajdującego się na parkingu (przedmiocie dzierżawy).

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@szpitalpomorskie.eu | szpitalpomorskie.eu



3. Wydzierżawiający w czasie realizacji umowy nie ponosi żadnych konsekwencji finansowych w razie zaistnienia zdarzeń losowych, będących następstwem nienależytego utrzymania miejsc parkingowych, dróg, pieszych ciągów komunikacyjnych (chodników) w okresie zimowym.

§6

1. Z tytułu umowy dzierżawy, Dzierżawca będzie płacił miesięczny czynsz oraz rozliczone opłaty parkingowe (podział procentowy z obrotu) w wysokości ustalonej w **Załączniku Nr 2** do umowy, począwszy od dnia podpisania Protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w §2 ust.3 Umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do dostarczania każdorazowo Wydzierżawiającemu w terminie 5 dni, od ostatniego dnia każdego miesiąca wykazu comiesięcznych raportów fiskalnych ze wszystkich parkometrów usytuowanych na przedmiocie dzierżawy oraz abonamentów parkingowych, opłat wniesionych kartami płatniczymi i wniesionymi za pomocą aplikacji mobilnych. W przypadku niedotrzymania w/w terminu zostanie naliczona kara w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.
3. Strony zgodnie postanawiają, że wysokość należności opisanej w ust. 1 w zakresie czynszu za 1 m² dzierżawionej powierzchni zostanie każdorazowo raz do roku zwaloryzowana według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowanego przez Prezesa GUS. Rewaloryzacja czynszu obowiązywać będzie od dnia 1 stycznia każdego roku. W przypadku dokonania waloryzacji stawki czynszu po 1 stycznia, Wydzierżawiający dokona korekty czynszu począwszy od dnia 1 stycznia, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
4. Podwyższenie opłat odbywać się będzie po skutecznym powiadomieniu o podwyżce Dzierżawcy, bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy (faktura lub faktura korygująca). Faktury, duplikaty faktur oraz faktury korygujące będą wysyłane w formie elektronicznej na wskazany adres mail (zgodnie z oświadczeniem o przesyłaniu faktur drogą elektroniczną).
5. W przypadku nieterminowej zapłaty Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego.

§7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do stosowania stawek, dotyczących odpłatności za miejsce postojowe zgodnie ze stawkami wyszczególnionymi i opisanymi w **Załączniku nr 4** do Umowy (pkt.VII ppkt.8.2 **Regulaminu Pisemnego Przetargu Ofertowego**).
2. W przypadku zamiaru zmiany stawek, dotyczących odpłatności za miejsce postojowe, Dzierżawca zobowiązuje się do uprzedniego pisemnego poinformowania Wydzierżawiającego o zamiarze dokonania w/w zmiany w celu uzyskania pisemnej akceptacji Wydzierżawiającego. Bez uzyskania pisemnej akceptacji Wydzierżawiającego na proponowaną zmianę, Dzierżawca nie ma prawa do zastosowania zmian obowiązujących stawek opłat, za miejsce parkingowe.
3. Zmiana cennika stawek może nastąpić wyłącznie raz do roku, po raz pierwszy po roku obowiązywania umowy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się również do:
 - 4.1. Założenia odrębnego konta bankowego (subkonta), na który będą dokonywane wpłaty z abonamentów.
 - 4.2. Naliczania i pobierania opłat za parkowanie pojazdów wyłącznie zgodnie z cennikiem stanowiącym **Załącznik nr 4** do niniejszej umowy, przy czym **Cennik Opłat Parkingowych** musi być umieszczony przy każdym parkometrze.
 - 4.3. Zainstalowania regulaminów funkcjonowania parkingu przy każdym parkometrze oraz w różnych częściach



umieszczenia miejsc parkingowych uwzględniających wszystkie aspekty funkcjonowania parkingu, łącznie z określeniem postępowania w przypadku zaistnienia sytuacji związanej z niemożliwością terminowego przedłużenia opłaty parkingowej o następny płatny okres czasowy, w tym z konsekwencjami wynikającymi z tego tytułu. Dzierżawca zobowiązany jest uzgodnić treść regulaminu funkcjonowania parkingu z Wydierżawiającym przed rozpoczęciem działalności.

4.4. Utrzymywania urządzeń parkingowych we właściwym stanie technicznym (w tym również naprawa, obsługa serwisowa i legalizacja urządzeń).

4.5. Utrzymywania infrastruktury drogowej parkingu oraz znaków pionowych i poziomych we właściwym stanie technicznym i estetycznym, malowanie oznakowania infrastruktury poziomej parkingu minimum raz do roku na własny koszt (pasy, linie oddzielające miejsca parkingowe, i.in.). Pierwsze malowanie oznakowania infrastruktury poziomej parkingu musi zostać wykonane w okresie jednego miesiąca od dnia podpisania umowy.

4.6. Przeprowadzenia audytu stanu technicznego infrastruktury parkingowej minimum 1 raz w roku oraz przedstawienia raportu z przeprowadzonego audytu Wydierżawiającemu w ciągu 2 dni roboczych w formie mailowej.

4.7. Utrzymywania czystości i przejeźdźności terenów parkingu oraz dróg wewnętrznych wraz z ciągami pieszych na przedmiocie dzierżawy a w okresie zimowym odśnieżanie dzierżawionej powierzchni tj.

- płuzenie, odśnieżanie oraz posypywanie mechanicznym i ręcznym środkiem uszorstniającym powierzchni parkingowej, wszystkich dróg dojazdowych oraz wszystkich ciągów pieszych w obrębie miejsc parkingowych zgodnie z Załączniki Nr 1 do nn. Umowy, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc niebezpiecznych (łuki dróg wewnętrznych, podjazdy, zjazdy, zakręty itd.),

- przyzwanie zgarniętego śniegu w miejscach wyznaczonych przez Wydierżawiającego,

- załadunek i wywóz śniegu w miejsca wskazane przez Wydierżawiającego.

W przypadku braku dostępu do miejsc parkingowych spowodowanych dużym zaśnieżeniem bądź innymi uwarunkowaniami związanymi z nadmierną ilością śniegu (zasy, błoto pośniegowe) Wydierżawiający ma prawo do naliczenia kary w wysokości 50 zł brutto za każde miejsce wyłączone z możliwości postoju pojazdu.

W/w zobowiązanie Dzierżawcy, nie może w żaden sposób obciążać kosztami Wydierżawiającego.

4.8. Zapewnienia porządku dotyczącego sposobu parkowania pojazdów, odpowiednio do określonej koncepcji organizacji miejsc parkingowych.

4.9. Monitorowania i eliminowania pojazdów parkujących na jezdni lub miejscach niedozwolonych oraz chodnikach w tym kierowanie ich na parking lub do opuszczenia terenu przedmiotu dzierżawy.

4.10. Kontrolowania i niedopuszczania do sytuacji związanej z parkowaniem pojazdów na terenach zielonych Wydierżawiającego, postoju na miejscach parkingowych (miejsca okopertowane wyłączone z dzierżawy) będących w użyciu Wydierżawiającego, chodnikach, innych miejscach będących w użyciu Wydierżawiającego.

4.11. Współpracy ze Strażą Miejską oraz innymi służbami w przypadku łamania przez użytkowników pojazdów, przepisów dotyczących prawa o ruchu drogowym, dewastacji mienia, niewłaściwego parkowania pojazdów wzdłuż obu stron drogi dojazdowej/wyjazdowej, drogi p-poż. itp.

4.12. Umożliwienia swobodnego bezpłatnego przejazdu pojazdom sanitarnym, straży pożarnej, straży miejskiej, pogotowia energetycznego, kanalizacyjnego, gazowego, kurierskim, zaopatrzenia oraz pojazdom posiadającym kartę wjazdową na teren zaplecza szpitala, organów kontroli itp.

4.13. Ustawienia słupków wygradzających w miejscach, gdzie zabrania się postoju i parkowania wg projektu organizacji ruchu (powyższe ma na celu uporządkowanie niedozwolonych postojów i parkowania pojazdów, w tym zapewnienie bezkolizyjnego przejazdu dla innych użytkowników przejeżdżających przez teren Wydierżawiającego).

5. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić działalność na Przedmiocie dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami, postanowieniami niniejszej umowy, a także postanowieniami Regulaminu Pisemnego Przetargu Ofertowego i



Załącznikiem nr 4 do umowy.

§8

1. Dzierżawca winien wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt ewentualnych adaptacji, konserwacji i napraw przedmiotu dzierżawy.
2. Dokonane przez Dzierżawcę na podstawie pisemnej zgody Wydierżawiającego wszelkie nakłady w tym zmiany, ulepszenia, modernizacje i remonty przedmiotu dzierżawy stają się własnością Wydierżawiającego po upływie okresu amortyzacji lub zakończenia obowiązywania umowy (w przypadku, gdy nastąpi to przed upływem okresu amortyzacji) i nie będą przedmiotem roszczeń Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca 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. Na czas wykonywania w/w prac Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić:
 - 4.1. przejezdność dla ambulansów,
 - 4.2. zabezpieczenie przedmiotu dzierżawy przed dostępem osób trzecich,
 - 4.3. zabezpieczenie terenu prac i zapewnienie bezpieczeństwa personelowi Wydierżawiającego, osobom trzecim, a także mieniu Wydierżawiającego
5. Dzierżawcę obowiązuje zakaz prowadzenia na dzierżawionej powierzchni działalności innej niż wymienionej w umowie oraz określonej w warunkach przetargu i zgodnie ze złożoną ofertą przetargową.
6. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie na przedmiocie dzierżawy wszelkich wymogów w zakresie prawa ruchu drogowego, sanitarno – technicznym, BHP i przeciwpożarowym.
7. Dzierżawca w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy lub zaniechania wykonywania czynności, do których był zobowiązany w ramach niniejszej umowy, zobowiązany jest do ponoszenia pełnej odpowiedzialności cywilno – prawnej za ewentualne szkody, które spowodował Wydierżawiającemu lub osobom trzecim.

§9

1. Niniejsza umowa nie upoważnia Dzierżawcy 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 Wydierżawiającego.
3. Wszelkie prace remontowe, modernizacyjne, przebudowy, rozbudowy niezależnie od kwalifikacji formalno – prawnej, winny uzyskać akceptację Wydierżawiającego i prowadzone będą na określonych szczegółowo warunkach.

§10

Dzierżawca zobowiązuje się nie poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy, nie podejmować ani oddawać do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§11

1. Dzierżawca oświadcza, że wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy przed jej podpisaniem w wysokości **30 000 zł brutto** (słownie: trzydzieści tysięcy złotych 00/100) w formie
2. W przypadku wniesienia zabezpieczenia w formie pieniężnej Wydierżawiający przechowuje je na rachunku

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



bankowym.

3. Zwrot zabezpieczenia odbędzie się na rachunek wskazany przez Oferenta w ciągu 5 dni od dnia zakończenia umowy po podpisaniu protokołu końcowego potwierdzającego należyte wykonanie umowy.

§12

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia się od Odpowiedzialności Cywilnej za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną działalnością oraz z tytułu szkód wyrządzonych w mieniu Wydzierżawiającego, na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż **200 000,00 zł** (słownie: dwieście tysięcy złotych 00/100), najpóźniej do dnia uruchomienia działalności.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej od Odpowiedzialności Cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w całym okresie wykonywania usługi.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do systematycznego przedłużania ubezpieczenia od Odpowiedzialności Cywilnej w czasie trwania niniejszej umowy i przedkładania uwierzytelnionej kopii zawartej polisy lub innego dokumentu Wydzierżawiającemu w terminie 5 dni roboczych od dnia upływu aktualnego ubezpieczenia.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu i osobach oraz wyposażeniu będącym własnością Dzierżawcy, a powstałe w związku z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością.

§13

1. Wydzierżawiający wyraża zgodę na odpłatne umieszczenie znaków informacyjnych dotyczących prowadzonej przez Dzierżawcę działalności oraz logo Firmy w oparciu o ustalenia dotyczące miejsca ich posadowienia oraz wielkości tych znaków, zawarte w odrębnym porozumieniu.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie przy współdziałaniu Dzierżawcy oraz bez udziału Dzierżawcy, prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy. Wnioski z przeprowadzonej kontroli zostaną przekazane w formie protokołu Wydzierżawiającemu.
3. Dzierżawca na podstawie otrzymanego protokołu zobowiązany jest do ustosunkowania się do zawartych w nim uwag oraz usunięcia uchybień w ciągu 5 dni roboczych. W przypadku braku reakcji na stwierdzone podczas kontroli uwagi Wydzierżawiający ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 150 zł za każdy dzień zwłoki.

§14

1. Strony niniejszej Umowy postanawiają, iż Umowa jest zawarta na okres od dnia **15.02.2023 roku** do dnia **29.02.2028 roku**.
2. 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, pod warunkiem, że okoliczności te zostaną udokumentowane.
 - 1.2. Podjęcia przez Wydzierżawiającego uzasadnionej obiektywnymi okolicznościami decyzji o innym sposobie zagospodarowania lub zbyciu przedmiotu dzierżawy.
3. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, jeżeli:
 - 3.1. Dzierżawca zalega z należnymi opłatami za dwa okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień Umowy.
 - 3.2. Dzierżawca 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.
 - 3.3. Dzierżawca utraci uprawnienia do wykonywania działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy prowadzonej

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@szpitalpomorskie.eu | szpitalpomorskie.eu



na terenie Wydierżawiającego.

3.4. Dzierżawca zaprzestanie działalności na przedmiocie dzierżawy.

4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust.2 lub ust.3, Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

4. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

5. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego przekazać praw z niniejszej umowy na podmiot trzeci niezależnie od formy prawnej przekazania.

§15

1. W przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zobowiązany jest do przekazania Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym od dnia przejęcia.

2. W przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, wszelkie urządzenia infrastruktury parkingu, które nie nadają się do demontażu stają się własnością Wydierżawiającego, zaś pozostałe elementy parkingu Dzierżawca zobowiązuje się zdemontować i przywrócić stan poprzedni w terminie 7 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

3. W przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, Wydierżawiający ma prawo domagać się zryczałtowanego odszkodowania umownego (kara umowna) w wysokości czynszu dzierżawy za okres 6 miesięcy.

4. W przypadku, gdy szkoda przekracza wartość kary umownej określonej powyżej, Wydierżawiający może domagać się dodatkowego odszkodowania.

§16

1. Regulamin Pisemnego Przetargu Ofertowego oraz oferta Dzierżawcy stanowią integralną część umowy.

2. Kary umowne wskazane w niniejszej umowie są od siebie niezależne. Maksymalna wysokość kar naliczonych z tytułu niniejszej umowy nie może przekroczyć 100% łącznej wartości czynszu dzierżawnego za rok jej trwania.

§17

Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie rozliczyć się z Wydierżawiającym.

§18

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.

§19

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Wydierżawiający, 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.).



§20

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

§21

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

1. Załącznik nr 1 do umowy — Wykaz powierzchni dzierżawy
2. Załącznik nr 2 do umowy – Kalkulacja miesięcznych opłat
3. Załącznik nr 3 do umowy – Protokół przekazania powierzchni dzierżawy
4. Załącznik nr 4 do umowy – Wymagania dodatkowe dotyczące obowiązków Dzierżawcy
5. Załącznik nr 5 do umowy – Ogólna koncepcja architektoniczna.

§22

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wydierżawiającego i jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

Wydierżawiający:

1

2

Dzierżawca:

1

2

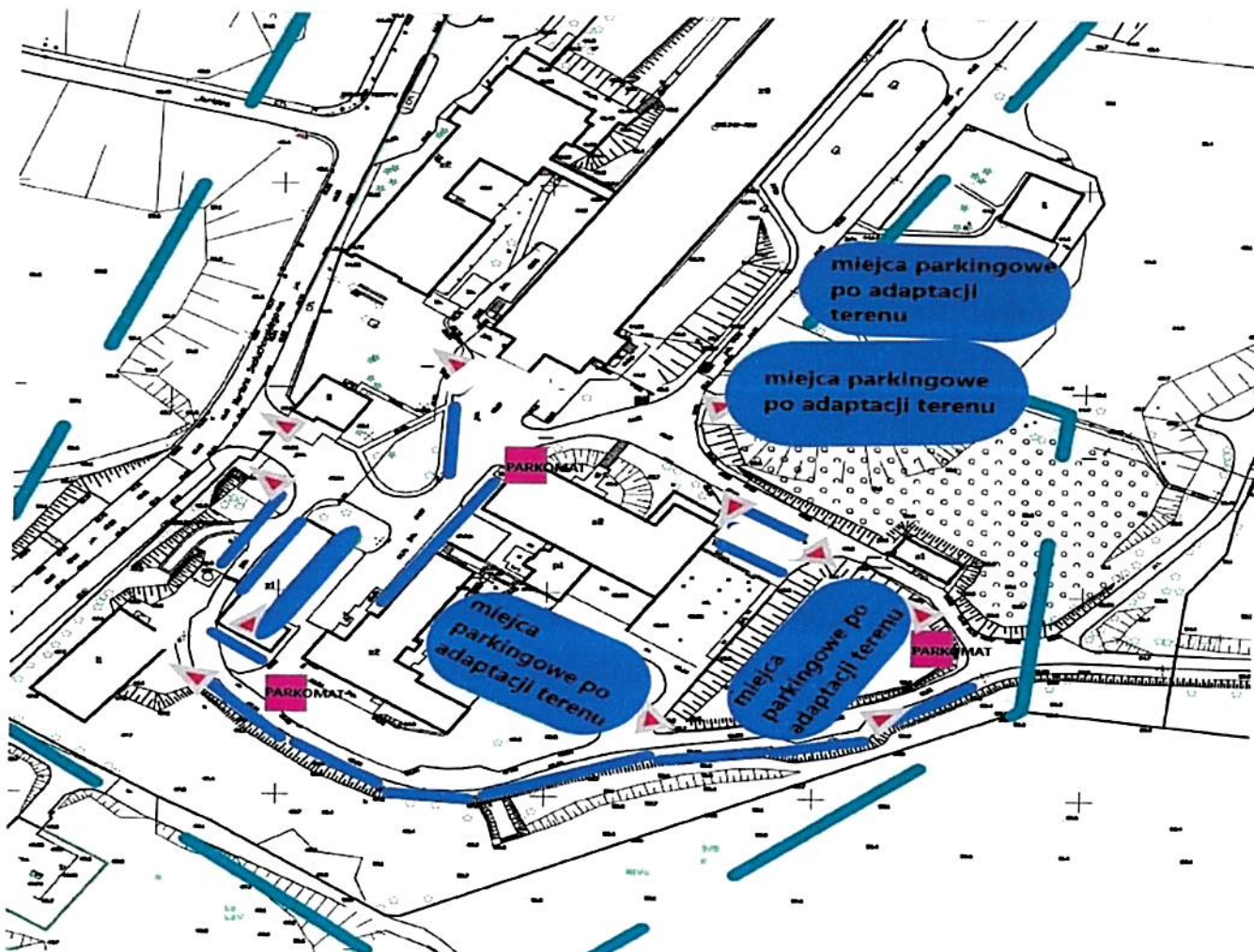
Szpital Pomorskie Sp. z o.o.

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@szpitalpomorskie.eu | szpitalpomorskie.eu

Katarzyna Działowska-Arądzewska
Rada Prawny
Nr rej. Cud. 1436

Wykaz powierzchni dzierżawy do Umowy DOI/T/02/2023 z dnia2023 roku

Powierzchnia nieruchomości gruntowej przeznaczonej do dzierżawy wynosi 3 400 m². Powierzchnia nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem dzierżawy, usytuowana jest na części nieruchomości, stanowiącej zabudowę działki nr 6/1 o powierzchni 62 353 m² dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW GD1G/00085900/1



Wydzierżawiający:

1.....

2.....

Dzierżawca:

1.....

2.....

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



Kalkulacja miesięcznych opłat do Umowy Nr DOIT/02/2023.z dnia2023 roku

Miesięczne opłaty z tytułu dzierżawy części nieruchomości gruntowej o powierzchni 3 400 m² w celu wykonania i zorganizowania infrastruktury związanej z systemem płatnych miejsc przeznaczonych na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, będący przedmiotem dzierżawy znajduje się na obszarze ogrodzonym kompleksu szpitalnego Pomorskiego Centrum Chorób Zakaźnych i Gruźlicy, 80-214 Gdańsk, Smoluchowskiego 18, wg poniższego schematu wynagrodzenia:

1. Czynsz dzierżawy zł netto x 3 400 m² = zł netto + odpowiedni podatek VAT
2. Od wpływów pobranych z tytułu opłat parkingowych oraz abonamentów parkingowych, na podstawie comiesięcznych raportów fiskalnych, powiększony o obowiązujący podatek VAT*
 - 2.1. W okresie pierwszych 15 miesięcy podział procentowy z obrotu:
 - 70% z parkometrów, aplikacji mobilnych, abonamentów dla Dzierżawcy
 - 30% z parkometrów, aplikacji mobilnych, abonamentów dla Wydzierżawiającego,
 - 2.2. Od 16 miesiąca do końca trwania umowy podział procentowy z obrotu:
 - 60% z parkometrów, aplikacji mobilnych, abonamentów dla Dzierżawcy
 - 40% z parkometrów, aplikacji mobilnych, abonamentów dla Wydzierżawiającego.

* Wykaz comiesięcznych raportów fiskalnych ze wszystkich parkometrów usytuowanych na przedmiocie dzierżawy oraz abonamentów parkingowych oraz opłat wniesionych kartami płatniczymi i wniesionymi za pomocą aplikacji mobilnych, Dzierżawca zobowiązany jest do dostarczenia każdorazowo Wydzierżawiającemu w terminie 5 dni, od ostatniego dnia każdego miesiąca

Wydzierżawiający:

Dzierżawca:

1

1

2

2

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



PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Protokół przekazania z dnia do Umowy Nr DOIT/02/2023 z dnia2023 roku

pomiędzy:

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

Prezesa Zarządu – **Jolantę Sobierańską - Grenda**

Wiceprezesa Zarządu – **Dariusza Nałęcz**

zwanym dalej **Wydierżawiającym**

a

zwanymi dalej: **Dzierżawcą**

1. Niniejszy protokół został sporządzony na podstawie zawartej w wyniku postępowania przetargowego Umowy **DOIT/02/2023** z dnia**2023** roku
2. Wydierżawiający przekazuje, a Dzierżawca przejmuje do używania przedmiot dzierżawy wymieniony w **Załączniku nr 1** do umowy o łącznej powierzchni użytkowej 3 400 m²
3. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron
Na tym Protokół zakończono i podpisano:

Wydierżawiający:

1

2

Dzierżawca:

1

2

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@szpitalpomorskie.eu | szpitalpomorskie.eu



Wymagania dodatkowe dotyczące obowiązków Dzierżawcy

Do obowiązków Dzierżawcy będzie należało:

1. Zamontowanie systemu parkingowego po wcześniejszym uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń zgodnie z Prawem Budowlanym wg poniższych zapisów:
 - 1.1. **Parkometry** — min. 4 szt. w lokalizacji uzgodnionej z Wydzierżawiającym,
 - 1.2. Parkometry winny spełniać wymagania określone w Polskiej Normie PN-EN 12414:2002 oraz wymagania określone w niniejszym Regulaminie. W przypadku rozbieżności urządzenie powinno spełniać wyższe wymagania,
 - 1.3. Parkometry muszą być nieużywane, jednego typu, jednego koloru, pochodzić z bieżącej produkcji seryjnej (nie starsze niż z produkcji z 2021 roku) i posiadać unijne znaki CE,
 - 1.4. Parkometry muszą być dostosowane do niezawodnej pracy w terenie otwartym w panujących przez cały rok zmiennych warunkach atmosferycznych,
 - 1.5. Parkometry muszą być zasilane autonomicznym układem zasilania tj. układem złożonym z baterii solarnej i akumulatora doładowywanego przez te baterie. System złożony z baterii słonecznej oraz akumulatora, powinien wytrzymać pracę ciągłą, bez doładowania akumulatora przez co najmniej okres 9 miesięcy, a żywotność zainstalowanych akumulatorów powinna być przynajmniej 3-letnia,
 - 1.6. Parkometry mają być wyposażone w kolorowe, czytelne od 8 do 9 cali wyświetlacze, z dodatkowym zewnętrznym oświetleniem, odporne na działanie zróżnicowanych warunków atmosferycznych, oznaczone po obu bokach na całej długości napisem „PARKOMETR”,
 - 1.7. Parkometry winny umożliwiać wnoszenie opłat przy pomocy monet: 10 gr, 20 gr, 50 gr, 1 zł, 2 zł, 5 zł, kart bankowych (płatności niewymagające zatwierdzania transakcji kodem PIN), oraz płatności realizowanych za pośrednictwem czterech aplikacji płatniczych, obligatoryjnie SkyCash i e-park oraz każda inna zaproponowana przez Oferenta, instalowanych na telefonach komórkowych.
 - 1.8. Parkometry winny umożliwiać dokonywanie opłat dla różnych okresów czasowych postoju np. na czas postoju przez 15 min, 30 min, 45 min itp.
 - 1.9. W przypadku dokonania opłaty parkingowej kartą płatniczą, użytkownik powinien mieć możliwość wyboru wydruku potwierdzenia w/w transakcji kartą płatniczą.
 - 1.10. Urządzenie musi być przystosowane do obsługi płatności i taryf w PLN.
 - 1.11. Stawki opłat, dni, w których opłata jest pobierana, minimalny czas parkowania i minimalna opłata oraz wszystkie inne elementy programowalne muszą być zaakceptowane przez Wydzierżawiającego.
 - 1.12. Informacje o obowiązujących stawkach opłat muszą być umieszczone na każdym parkometrze.
 - 1.13. Podczas wnoszenia opłaty w parkometrach, na ekranie urządzenia na bieżąco musi być wyświetlana kwota, data i godzina zakończenia opłacanego parkowania. Pobieranie opłaty następuje po zaakceptowaniu przez Użytkownika ustawionego czasu parkowania. Jeżeli po upływie 30 sekund od przyjęcia ostatniej monety lub określenia kwoty nie nastąpi akceptacja, Użytkownikowi muszą być zwrócone przyjęte przez parkometr środki płatnicze (anulowanie transakcji).
 - 1.14. Parkometry powinny wyświetlać komunikaty w trzech językach (polskim, angielskim, niemieckim), do wyboru przez użytkownika oddzielnym przyciskiem na początku zakupu biletów parkingowych. Dane te powinny dotyczyć wszystkich informacji na etapie całej długości transakcji,
 - 1.15. W przypadku awarii parkometru usterka musi być niezwłocznie naprawiona.



2. Dzierżawca po zakończeniu każdego miesiąca będzie przedstawiał raport z dokonanych parkowań oddzielnie dla każdej płatności mobilnej dołączony do rozliczeń z Wydierżawiającym.
 - 2.1. Parkometry muszą być wyposażone w modem zapewniający transmisję danych,
 - 2.2. Parkometry muszą być wyposażone w czujniki kontrolujące pracę podzespołów oraz przysyłać informację o każdej awarii, ostrzeżeniu i usterce urządzenia w czasie rzeczywistym do Systemu Zarządzającego. Zgłaszane informacje dotyczą co najmniej:
 - a) ostrzeżeń o zbliżającym się napełnieniu skarbca, zużyciu papieru, rozładowaniu akumulatora,
 - b) alarmów o przekroczeniu poziomu napełnienia skarbca, zużyciu papieru, rozładowaniu akumulatora,
 - c) alarmów o usterce, awarii podzespołów/itp.
 - 2.3. Parkometry muszą posiadać blokadę otworu wrzutowego monet przed wlotem innych przedmiotów,
 - 2.4. Wszystkie transakcje muszą zostać zaraz po ich dokonaniu wysłane do bazy danych Systemu Zarządzającego w czasie rzeczywistym,
 - 2.5. Na bilecie muszą znajdować się następujące informacje:
 - a) nazwa emitenta biletu,
 - b) numer parkometru, z którego został wydany bilet,
 - c) kod dzienny biletu, data oraz godzina i minuta upływu ważności biletu,
 - d) wysokość wniesionej opłaty,
 - e) data i godzina zakupu,
 - f) adres, przy którym zlokalizowane jest urządzenie wydające dany bilet.
 3. Naprawa i odświeżenie infrastruktury parkingowej (krawężniki, słupki, oznaczenia poziome, uzupełnienie nawierzchni tłuczniem kamiennym) na terenie zaznaczonym w **Załączniku nr 4** do niniejszego Regulaminu, po wcześniejszym uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń zgodnie z Prawem Budowlanym oraz akceptacji i wskazanych przez Wydierżawiającego miejscach,
 - 3.1. Opracowanie projektu organizacji ruchu i jego uzgodnienie z Wydierżawiającym (uwzględniającego m.in. bezkolizyjny przejazd i parkowanie pojazdów, miejsca dla inwalidów, samochodów zaopatrzenia wewnętrznego Wydierżawiającego).
 - 3.2. Instalacja regulaminów funkcjonowania parkingu przy każdym parkometrze oraz w innych miejscach wskazanych przez Wydierżawiającego,
 - 3.3. Oznakowanie pionowe i poziome miejsc postojowych parkingu wg projektu organizacji ruchu. Dzierżawca zobowiązany będzie do dostosowania pionowych i poziomych znaków drogowych, do aktualnie obowiązujących,
 - 3.4. Ustawienie słupków wygradzających w miejscach (Wydierżawiający może zażądać co najmniej 200 słupków), gdzie zabrania się postoju i parkowania wg projektu organizacji ruchu (powyższe ma na celu uporządkowanie niedozwolonych postojów i parkowania pojazdów, w tym zapewnienie bezkolizyjnego przejazdu innych użytkowników przejeżdżających przez teren Wydierżawiającego).
 4. Obsługa serwisowa systemu.
 - 4.1. Utrzymanie urządzeń parkingowych we właściwym stanie technicznym (ciągła sprawność techniczna) i estetyczna (w tym również naprawa, obsługa serwisowa oraz legalizacja).
 5. Kontrola wnoszenia opłat poprzez służby kontrolerskie, wystawianie zawiadomień o braku wniesienia opłaty oraz windykacja należności nieopłaconych.
 - 5.1. Zawiadomienie o braku wniesienia opłaty może być wystawione nie wcześniej niż po 10 minutach od przekroczenia końcowego czasu obowiązującego biletu, na podstawie dokumentacji fotograficznej udowadniającej przekroczenie o 10 minut.
- Wydierżawiający proponuje opłatę dodatkową za brak wykupionego biletu 190,00 zł ale jeśli zostanie uiszczona w ciągu*



3 dni zostaje obniżona do kwoty 120,00 zł

5.2. Kontrola poprawności postoiu na dzierżawionych miejscach postojowych i zgłaszanie nieprawidłowości odpowiednim organom (Straż Miejska / Policja).

5.3. Zgłaszanie Wydzierżawiającemu wniosków usprawniających funkcjonowanie systemu parkingowego.

6. W związku z dzierżawą gruntu Dzierżawca zobowiązany będzie również do:

6.1. Wydzielenia odrębnej przestrzeni parkingowej na miejsca parkingowe przeznaczone dla pracowników Wydzierżawiającego.

6.2. Ponoszenia wszelkich kosztów związanych z pracami modernizacyjnymi dzierżawionej części nieruchomości pod miejsca postojowe parkingu.

6.3. Ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy, w tym zachowania czystości oraz prac związanych z odśnieżaniem w okresie zimowym powierzchni parkingu oraz wszystkich dróg dojazdowych, w tym wszystkich ciągów pieszych w obrębie miejsc parkingowych zgodnie z Załącznikiem nr 4 do niniejszego Regulaminu.

6.4. Wykorzystania przedmiotu dzierżawy wyłącznie w celu, którego jest nn. postępowanie przetargowe tj. wykonania i zorganizowania infrastruktury związanej z systemem płatnych miejsc parkingowych (wyposażenie i montaż w niezbędne urządzenia – parkometry), w tym modernizacja aktualnej powierzchni parkingowej (innej niż asfaltowa – niwelacja terenu, utwardzenie, wydzielenie stref parkingowych za pomocą słupków, uzupełnienie tłucznia, wydzielenie miejsc parkingowych za pomocą oznakowania poziomego, bądź w innym widoczny sposób) wraz z bieżącym prowadzeniem Parkingu Płatnego Ogólnodostępnego (Dzierżawcę dotyczy zakaz świadczenia jakichkolwiek dodatkowych usług w tym m.in. zakaz ustawiania na przedmiocie dzierżawy wszelkiego rodzaju reklam).

7. W związku z wykonywaniem prac modernizacyjnych na przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapewnienia we własnym zakresie i na własny koszt na czas wykonywania tych prac:

7.1. ochrony miejsc prowadzenia prac modernizacyjnych w zakresie uniemożliwiającym wejście na ten teren osób postronnych,

7.2. zabezpieczenia terenu, na którym będą prowadzone prace modernizacyjne w sposób gwarantujący pełne bezpieczeństwo osób postronnych, zapewnienia podczas wykonywanych prac przejezdności pojazdów tj. pogotowia, straży pożarnej, policji i innych.

8. W związku z prowadzeniem działalności gospodarczej na przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany będzie do:

8.1. Założenie nr konta bankowego (subkonta), na który będą dokonywane wpłaty z abonamentów.

8.2. Przekazania Wydzierżawiającemu miesięcznych opłat tytułem korzystania z nieruchomości w postaci czynszu dzierżawy oraz przychodu określonego jako procent od wpływów pobranych z tytułu opłat dokonanych w parkometrach, za parkowanie na parkingach oraz ze sprzedaży abonamentów.

8.3. Podstawę dla obliczenia przychodu miesięcznego, określonego jako procent od wpływów pobranych z tytułu opłat parkingowych, będzie stanowiła cena sprzedaży biletów oraz abonamentów parkingowych (nie mniej niż 50 abonamentów przez okres 6 m-cy od dnia podpisania umowy), która zostanie ustalona wspólnie pomiędzy Dzierżawcą a Wydzierżawiającym. Opłaty będą wynosiły:

- a) Abonament dla pracowników (max 40 sztuk) 40,00 zł jedno miejsce parkingowe
- b) bilety jednorazowe – 7,20 zł/za pierwszą i kolejną rozpoczętą godzinę
- c) opłata minimalna 3,60 zł