



do Regulaminu Pisemnego Przetargu Ofertowego Nr DOiT/04/2023

Umowa najmu nr DOiT/04/2023

zawarta w Gdyni dnia2023 roku 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: 177 521 500,00 zł, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – **Jolanę Sobierańską – Grenda**

Wiceprezesa Zarządu – **Dariusza Nałęcza**

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....
zwanym dalej **Najemcą**

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący 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 Wynajmujący prowadzi działalność w zakładzie leczniczym pod nazwą: Pomorskie Centrum Chorób Zakaźnych i Gruźlicy w Gdańsku.

2. Przedmiotem najmu jest następująca część wyżej opisanej nieruchomości:

2.1. Budynek administracji (Budynek B) o powierzchni **1 430,90 m²**

2.2. Budynek Wysokozakaźny (Budynek E) o powierzchni **664,95 m²**

oraz teren przyległy o powierzchni **733,80 m²**, o łącznej szacunkowej powierzchni **2 829,65 m²**,

3. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością gruntową, na której znajduje się przedmiot najmu – w szczególności prawo do wynajęcia przedmiotu najmu.

4. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny, faktyczny i prawny przedmiotu najmu i nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń, dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu najmu pod względem spełniania wszelkich wymogów dla wskazanej w §2 ust.1 umowy działalności oraz podejmuje się w stosunku do wynajmowanego mienia wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

5. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1** do umowy będący jej integralną częścią.

6. Szczegółowy opis nieruchomości wraz z mapą zawiera **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy, będący jej integralną częścią.

§2

1. Najemca oświadcza, że przedmiot umowy opisany w §1 ust.2 wykorzystywany będzie na prowadzenie działalności edukacyjnej

2. Jakakolwiek zmiana przez Najemcę przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Prowadzona przez Najemcę działalność nie może być uciążliwa dla Wynajmującego oraz jego pacjentów.



§3

1. Najemca, z tytułu najmu nieruchomości opisanej w §1 ust.2 umowy, zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu w wysokości za 1 m² netto zł plus podatek VAT naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. brutto za 1m², łącznie za cały przedmiot najmu kwotę netto (słownie:) brutto (słownie:) miesięcznie, płatny z góry w oparciu o wystawioną fakturę VAT, nie później jednak niż do 14 dnia (słownie: czternastego) każdego miesiąca. W razie najmu za niepełny okres miesięczny, czynsz naliczany będzie proporcjonalnie.
2. W okresie od dnia podpisania umowy do terminu wykonania prac modernizacyjno – adaptacyjnych określonego w §6 ust.7 zdanie pierwsze Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu w wysokości 40% wartości określonej w §3 ust.1 umowy, z zastrzeżeniem zapisów ust. 3 umowy. W razie niewykonania prac w przedmiotowym terminie, z zastrzeżeniem zapisów §6 ust.7, Najemca winien dokonywać opłaty czynszu w pełnej wysokości określonej w §3 ust.1 umowy.
3. W okresie od dnia podpisania umowy do dnia 31.12.2023 roku Najemca będzie płacił czynsz pomniejszony o powierzchnię 189,27 m² część biurowa i 121 m² część korytarzowa, znajdującą się w Budynku Administracji (budynek B) w obszarze będącym przedmiotem najmu obecnego Najemcy – Wojewódzkiego Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności.
4. Strony zgodnie postanawiają, że wysokość czynszu najmu, o którym mowa w ust.1 zostanie każdorazowo raz do roku zwaloryzowana według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu obowiązywać będzie z mocą od dnia 1 stycznia każdego 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. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w 2024 roku.
5. Podwyższenie czynszu w przypadku, o którym mowa w ust.1 odbywać się będzie po skutecznym powiadomieniu o podwyżce Najemcy, bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy (faktura lub faktura korygująca).
6. Faktury, duplikaty faktur oraz faktury korygujące będą wysyłane w formie elektronicznej na wskazany adres mail (zgodnie z oświadczeniem o przesyłaniu faktur drogą elektroniczną).
7. W przypadku nieterminowej zapłaty Wynajmujący naliczy odsetki za opóźnienia w transakcjach handlowych.
8. Zapłata wyżej wymienionych należności następować będzie na konto bankowe Wynajmującego w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury w formie elektronicznej.
9. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturze.
10. Najemca zobowiązany jest oprócz zapłaty czynszu również do ponoszenia opłat dodatkowych (podatków i innych kosztów związanych z posiadaniem przedmiotu najmu), na zasadach określonych w §4.

§4

1. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat dodatkowych – kosztów eksploatacyjnych związanych z posiadaniem przedmiotu najmu i będzie rozliczany z poboru mediów zgodnie ze zużyciem wynikającym ze wskazań podliczników w następujący sposób:
 - 1.1. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków (ilość poboru wody i zrzutu ścieków ustalana miesięcznie na podstawie odczytu zainstalowanych podliczników w oparciu o ceny jednostkowe dostawcy tych mediów).
 - 1.2. Koszty dostawy energii cieplnej (cwu i co, ustalana miesięcznie na podstawie odczytu zainstalowanych podliczników w oparciu o ceny jednostkowe dostawcy tych mediów).
 - 1.3. Koszty dostawy energii elektrycznej (rozliczenie miesięczne wg odczytów liczników poboru – stawka za 1 KWh wg faktury za dany miesiąc od dostawcy energii elektrycznej Wynajmującego).
2. Najemca jest zobowiązany udostępnić przedmiot najmu w celu dokonania odczytów przez przedstawicieli Wynajmującego.



3. Najemca jest zobowiązany do montażu na własny koszt podliczników do odczytów mediów niezwłocznie po podpisaniu umowy najmu, nie później niż do czasu rozpoczęcia działalności na przedmiocie najmu pod rygorem naliczenia Najemcy kar umownych w wysokości miesięcznej stawki czynszu brutto za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy opóźnienia w zamontowaniu podliczników i podpisaniu wszystkich umów z dostawcami mediów, chyba że brak podpisania umów wynika z przyczyn leżących po stronie dostawców mediów.
4. W przypadku awarii podliczników oraz instalacji, wszelkie koszty związane z ewentualnym zakupem nowych podliczników czy instalacji, bądź ich naprawą obciążają Najemcę.
5. Najemca zobowiązany jest ponadto do ponoszenia miesięcznie kosztów stałych związanych z eksploatacją nieruchomości płatnych zgodnie z **Załącznikiem nr 3** do niniejszej umowy.
6. Obowiązek płatności Najemcy za koszty eksploatacyjne wymienione w ust.1 i 4 nastąpi na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego w terminie do 14 dni od daty doręczenia faktury w formie elektronicznej. W razie najmu za niepełny okres miesięczny, opłaty naliczone będą odpowiednio do okresu najmu w danym miesiącu.
7. Podatek od nieruchomości będzie naliczany Najemcy stosownie do najmowanej powierzchni na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego i płatny w terminie do 14 dni od daty doręczenia faktury w formie elektronicznej.
8. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturze.
9. Koszty eksploatacji wymienione w §4 ust.1 i 4 niniejszej umowy będą ulegać zmianie w przypadku i stosownie do zmian cen jednostkowych tych kosztów, których wysokość jest niezależna od Wynajmującego. O zaistniałej zmianie Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę. Opłaty za świadczenia dodatkowe podwyższone z przyczyn określonych powyżej obowiązują Najemcę od daty wprowadzenia zmiany przez uprawniony podmiot, bez konieczności sporządzania aneksu, na podstawie pisemnego zawiadomienia.
10. W przypadku potrzeby dostawy pozostałych, aniżeli wskazane powyżej mediów lub usług, Najemca będzie zobowiązany do zawarcia umów z podmiotami świadczącymi odpowiednie usługi lub dostawy, w tym Najemca zobowiązany jest do zawarcia następujących umów:
 - 10.1. umowy z operatorem telefonicznym i dostawcą internetu (jeżeli wymaga tego prowadzona działalność) w sprawie przyłączenia odrębnej linii telefonicznej i łącza internetowego.
 - 10.2. umowy z uprawnionym odbiorcą dotyczącej wywozu odpadów komunalnych lub podobnych do komunalnych, na podstawie odrębnej umowy z firmą uprawnioną do ich odbierania i zagospodarowywania. Najemca we własnym zakresie zorganizuje pojemniki na odpady i zawrze umowę na wywóz wytworzonych przez siebie odpadów (nieczystości) z firmą sanitarno – porządkową. Najemca zobowiązany jest również do odbioru i zagospodarowania lub utylizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami resztek pokarmów oraz opakowań, o ile okażą się niezbędne do rodzaju prowadzonej działalności.

§5

1. Najemcę obowiązuje zakaz prowadzenia na powierzchni najmu działalności innej niż wymienionej w umowie oraz określonej w warunkach przetargu i zgodnie ze złożoną ofertą przetargową. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu do celu określonego w §2 ust.1 umowy oraz nie dokonywać zmiany substancji przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. 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, a także stanu przedmiotu najmu, ponad normalne zużycie.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku, czystości i estetyki w obrębie przedmiotu najmu oraz na terenie bezpośrednio przyległym obejmującym pas o szerokości co najmniej 1 m.
4. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia przedstawicielom Wynajmującego wstępu do budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu w celu przeprowadzenia kontroli. Wynajmujący poinformuje Najemcę o planowanym terminie wstępu na teren przedmiotu najmu z minimum 1 (słownie: jedno) dniowym wyprzedzeniem.



5. Ubezpieczenie przedmiotu najmu od wszelkich ryzyk obciąża Najemcę. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim wynikające z prowadzonej działalności, a nadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykonywania niniejszej umowy i w tym zakresie Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć się od wszelkich ryzyk przez cały okres obowiązywania umowy, w tym ubezpieczyć mienie od ognia i pozostałych ryzyk, w tym budynki, urządzenia i instalacje znajdujące się na przedmiocie najmu, a także ubezpieczyć roboty budowlane, o ile będą wykonywane w przedmiocie najmu.
6. Najemca odpowiada na zasadach określonych w ust. 5 za szkody spowodowane przez swoich pracowników i osoby korzystające z jego działalności, jak za swoje własne.
7. Najemca zobowiązuje się utrzymać ubezpieczenie wskazane powyżej przez cały okres trwania umowy. 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.
8. Najemca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej od Odpowiedzialności Cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w całym okresie trwania najmu.
9. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie w przedmiocie najmu przestrzegania przepisów oraz spełnienia wszelkich wymogów w zakresie bhp, sanitarno – technicznym i przeciwpożarowym, ochrony środowiska i odpadów - w pomieszczeniach stanowiących przedmiot najmu i na terenie przyległym.
10. Najemca zobowiązany do wykonywania okresowych przeglądów budowlanych i technicznych przedmiotu najmu zgodnie z przepisami oraz pomiarów dotyczących najmowanych pomieszczeń i instalacji w tym: coroczne pomiary oporności izolacji przewodów elektrycznych, coroczne pomiary ochrony przeciwporażeniowej urządzeń i instalacji elektrycznych, coroczne przeglądy instalacji wentylacyjnej, przeglądy zabezpieczeń p.poż i sprzętu p.poż, rewizje UDT, przeglądy urządzeń i instalacji gazowych, przy czym Najemca zobowiązany do przekazywania Wynajmującemu kopii protokołów tych przeglądów.
11. Najemca nie może przechowywać w najmowanych budynkach materiałów toksycznych, łatwopalnych, wybuchowych lub stanowiących inne zagrożenie dla bezpieczeństwa osób lub obiektów, a także jakichkolwiek substancji chemicznych lub odpadów mogących stanowić zagrożenie życia lub zdrowia lub dla środowiska, w szczególności gleby i wód podziemnych. Przechowywanie wskazanych powyżej materiałów, substancji chemicznych lub odpadów stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
12. Najemca zobowiązuje się nie oddawać przedmiotu najmu do korzystania innym podmiotom, w tym nie podnajmować przedmiotu najmu ani oddawać do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§6

1. Przedmiot najmu użytkowany będzie przez Najemcę bez prawa dokonywania istotnych zmian w jego substancji bez uzyskania zezwolenia Wynajmującego. Ewentualne, planowane przez Najemcę adaptacje, modernizacje lub remonty wymagają opracowania dokumentacji technicznej i jej uzgodnienia z Wynajmującym, i wymagają pisemnej zgody wyrażonej w przewidzianej prawem formie oraz określenia warunków ich wykonania.
2. Najemca zobowiązuje się do wykonania adaptacji budynków oraz znajdujących się w nich pomieszczeń, będących przedmiotem niniejszej umowy do celów działalności, którą zamierza prowadzić w przedmiocie najmu – w zakresie niezbędnym dla prowadzenia w nich działalności wskazanej w §2 ust. 1 niniejszej umowy. Wszystkie koszty związane ze wskazanymi adaptacjami, w tym projektami, uzyskaniem stosownych zezwoleń i uzgodnień, a także robotami budowlanymi i uzyskaniem pozwoleń na użytkowanie ponosi Najemca.
3. Najemca jest zobowiązany do dostarczenia Wynajmującemu projektu budowlanego wraz z projektami branżowymi, na podstawie których wykonuje przebudowę budynku/ów lub pomieszczeń w nich się znajdujących oraz umożliwi nadzór nad pracami remontowymi przez wyznaczone przez Wynajmującego osoby.



4. Po wykonaniu prac adaptacyjno – modernizacyjnych Najemca winien doprowadzić teren prac oraz teren przyległy do należytego stanu, w tym posprzątać i usunąć ewentualne szkody wynikłe z przeprowadzanych prac, w szczególności w razie naruszenia stanu lub kolorystyki elewacji zewnętrznej, Najemca winien doprowadzić stan elewacji i jej kolorystykę do jednolitej formy.
5. Najemca zobowiązany jest do wykonania prac modernizacyjno – adaptacyjnych w zakresie i o wartości zgodnie z koncepcją wykorzystania przedmiotu najmu stanowiącą załącznik do oferty Najemcy oraz Szczegółową koncepcję architektoniczną dostosowania przedmiotu najmu do potrzeb Najemcy zgodną z przepisami Prawa budowlanego, a także zgodną z innymi stosownymi przepisami odnoszącymi się do przedmiotu najmu, którą Najemca jest zobowiązany przedstawić do 30 dni od dnia podpisania umowy.
6. Szczegółowy zakres przebudowy i modernizacji, prac remontowo – budowlanych i adaptacyjnych mający na celu dostosowanie przedmiotu najmu do potrzeb Najemcy musi być zgodny z przepisami Prawa budowlanego, a także zgodny z innymi stosownymi przepisami odnoszącymi się do przedmiotu najmu i przedstawiony Wynajmującemu w tym terminie do ostatecznej akceptacji i uzgodnienia.
7. Najemca zobowiązany jest do wykonania prac modernizacyjno – adaptacyjnych w terminie do 7 miesięcy począwszy od daty zawarcia umowy najmu i w tym terminie winien nastąpić odbiór wykonanych prac, w sposób określony w ust. 8-11. Termin ten może ulec przedłużeniu za pisemną zgodą Wynajmującego w wypadku zaistnienia okoliczności niezależnych od Najemcy, o okres niezbędny do zakończenia adaptacji. Wykonanie prac modernizacyjno – adaptacyjnych w obszarze będącym przedmiotem najmu obecnego Najemcy – Wojewódzkiego Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności (189,27 m² części biurowej oraz 121 m² części korytarzowej) w Budyńku Administracji (budynek B) Najemca winien wykonać niezwłocznie po przekazaniu przedmiotu najmu przez obecnego Najemcę.
8. Po zakończeniu prac adaptacyjnych Najemca na swój koszt wykona zgodnie z Prawem budowlanym projekt powykonawczy wraz z inwentaryzacją powykonawczą i przekaze je Wynajmującemu w formie papierowej i elektronicznej.
9. Odbiór zrealizowanych prac od Najemcy przez Wynajmującego nastąpi protokolarnie.
10. Wykonanie prac modernizacyjno – adaptacyjnych musi zostać potwierdzone kosztorysem powykonawczym sporządzonym przez Najemcę.
11. Najemca ma obowiązek zgłoszenia gotowości do odbioru wykonanych prac modernizacyjno – adaptacyjnych w terminie do 3 dni przed datą ich odbioru oraz przedstawienia Wynajmującemu kosztorysu powykonawczego w terminie przewidzianym dla odbioru prac.
12. W wypadku niezrealizowania przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w ustępie 8 i 10, Wynajmujący jest uprawniony do obciążania Najemcy karą umowną w wysokości 1% miesięcznego czynszu brutto za przedmiot najmu określonego w §3 ust.1 niniejszej umowy, za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia w przekazaniu w/w dokumentów, liczony od upływu 7 dnia od daty wezwania skierowanego do Najemcy o przekazanie w/w dokumentów.
13. Strony ustalają, że wszelkie ewentualne nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu stają się własnością Wynajmującego, a Najemca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu, z zastrzeżeniem ust.17.
14. Wszelkie prace remontowo – budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Najemca winny być realizowane z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, bhp, przeciwpożarowych itd. Obowiązkiem Najemcy jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień ze strony Wynajmującego, jak i właściwych organów administracji, wynikających z przepisów prawa, a wiążących się z przedmiotem najmu. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody wobec Wynajmującego, jak i osób trzecich.
15. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie najmu.
16. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organów i stwierdzonych nieprawidłowościach dotyczących przedmiotu najmu.



17. Niezależnie od wykonywania adaptacji i prac remontowo – budowlanych Najemca ma prawo do instalowania urządzeń w przedmiocie najmu niezbędnych do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z celem określonym w §2 ust.1 umowy. Instalacja danych urządzeń może nastąpić wyłącznie w oparciu o zgodę Wynajmującego. Najemca uzgodni z Wynajmującym z odpowiednim wyprzedzeniem instalację urządzeń. Wszelkie urządzenia i maszyny zainstalowane przez Najemcę na przedmiocie najmu pozostają jego własnością.

18. Wynajmujący zobowiązuje się współdziałać z Najemcą w celu uzyskania wszelkich niezbędnych zezwoleń umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu umowy.

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

20. 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, lub na podstawie udzielonych szczegółowych pełnomocnictw w tym zakresie.

§7

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy swobodny dostęp do przedmiotu najmu przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni w roku, także w niedziele i święta.

2. Wynajmujący w ramach niniejszej umowy nie zapewnia Najemcy miejsc postojowych na terenie Pomorskiego Centrum Chorób Zakaźnych i Gruźlicy w Gdańsku. Istnieje możliwość korzystania z parkingu na odrębnych zasadach.

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

§8

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.

§9

Strony niniejszej Umowy postanawiają, iż Umowa jest zawarta na okres od dnia **02.05.2023 roku** do dnia **30.04.2033 roku**, przy czym część powierzchni biurowej 189,27 m² i część powierzchni korytarzowej 121 m², znajdujące się w Budynku Administracji (budynek B) oddane są do dnia 31.12.2023 roku innemu najemcy – Wojewódzkiemu Zespołowi ds. Orzekania o Niepełnosprawności i zostaną przekazane Oferentowi jako Najemcy od dnia 1.01.2024 r.

§10

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, jeżeli:

1.1. Najemca zalega z zapłatą należnego czynszu lub opłat określonych w §3 i 4 niniejszej umowy za minimum dwa okresy płatności,

1.2. Najemca korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje ich używać w taki sposób

1.3. Nastąpi utrata przez Najemcę uprawnień do wykonywania działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy prowadzonej na terenie Wynajmującego

1.4. Najemca nie wykonuje obowiązku utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie albo gdy przedmiot najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,

1.5. Najemca udostępnia do korzystania z przedmiotu najmu osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,

1.6. Najemca nie przedstawia dowodu ubezpieczenia nieruchomości,



- 1.7. Najemca zmienia substancję przedmiotu najmu (dokonuje adaptacji) bez zgody Wynajmującego albo wykonuje remonty lub modernizacje nienależycie.
2. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy lub oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy na podstawie porozumienia stron.

§11

1. W przypadku wypowiedzenia, rozwiązania lub z innych przyczyn wygaśnięcia umowy – Najemca jest zobowiązany do opuszczenia przedmiotu najmu, jego przekazania, rozliczenia się z Wynajmującym oraz usunięcia na własny koszt, wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących jego własność, nie będących nakładami na nieruchomości, w terminie 14 dni od daty rozwiązania lub odstąpienia bez odrębnego wezwania, nie później jednak niż do końca okresu trwania umowy wskazanego w §9, chyba że strony postanowią inaczej i przekazania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, a na żądanie Wynajmującego również do przywrócenia stanu poprzedniego. W przypadku nie usunięcia urządzeń Najemcy w/w terminie lub innym uzgodnionym przez strony, Wynajmujący ma prawo zdemontować urządzenia Najemcy i zabezpieczyć na koszt Najemcy (wykonanie zastępcze). Wszelkie instalacje zamontowane w nieruchomości uznaje się za nakłady.
2. W przypadku demontażu urządzeń, mebli lub wyposażenia ruchomego, które są własnością Najemcy po zakończeniu umowy lub jej rozwiązaniu, a które nie stanowią nakładów na najmowaną nieruchomość, Najemca zobowiązany jest do naprawy ścian i podłóg oraz pomalowania ścian kolor i farbą wskazaną przez Wynajmującego w terminie wskazanym w ust.1, chyba że Wynajmujący żąda również do przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Przekazanie zwrótnie przedmiotu najmu winno zostać potwierdzone Protokołem zdawczo-odbiorczym. W przypadku braku przystąpienia do formalnego przekazania przedmiotu najmu przez Najemcę, Wynajmującemu przysługuje prawo do jednostronnego podpisania Protokołu.
4. Strony zgodnie stanowią, że Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów na remonty, modernizację, adaptację lub przystosowanie przedmiotu najmu do prowadzonej działalności. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego w zakresie zwrotu poniesionych nakładów.
5. W razie nieopuszczenia i nieopróźnienia przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust.1 Wynajmujący obciąży Najemcę opłatą w wysokości dwukrotnej stawki czynszu miesięcznie proporcjonalnie od upływu tego terminu do czasu całkowitego opuszczenia i opróżnienia przedmiotu najmu oraz opłatami eksploatacyjnymi.
6. 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.
7. W przypadku, gdy szkoda przekracza wartość kary umownej określonej powyżej, Wynajmujący może domagać się dodatkowego odszkodowania na zasadach ogólnych.

§12

1. Najemca oświadcza, że wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy (kaucję gwarancyjną) w wysokości wartości dwóch miesięcznych czynszów (słownie:). Zabezpieczenie to służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy najmu (w szczególności: na pokrycie kar umownych, opłat za świadczenia dodatkowe, przywrócenie do stanu pierwotnego przedmiotu najmu z uwzględnieniem jego normalnego zużycia lub usunięcia przeróbek, na które Wynajmujący nie wyraził zgody).
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone w kwocie nominalnej w terminie 30 (słownie: trzydzieści) dni od dnia upływu terminu obowiązywania umowy, po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę.



3. Najemca wyraża zgodę na dokonywanie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy potrąceń na pokrycie roszczeń Wynajmującego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy najmu.

§13

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 publicznych 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 publicznych 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 rozliczenia 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.

§14

1. Najemca zobowiązuje się złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji obowiązku wydania przedmiotu najmu po jej wygaśnięciu w trybie art. 777 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego w dniu podpisania umowy najmu, co stanowi warunek zawieszający wydania przedmiotu najmu, tj. wejście w posiadanie przedmiotu najmu przez Najemcę.

2. Koszty aktu ponosi Najemca.

§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. Najemcy nie wolno przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa ma charakter poufny. Informacje dotyczące działalności gospodarczej stron pozyskane przez strony w związku z wykonaniem zobowiązań wynikających z umowy, nie mogą być ujawniane osobom trzecim, za wyjątkiem przypadków określonych przez prawo lub po uzyskaniu w tym zakresie zgody drugiej strony oraz za wyjątkiem sytuacji, gdy stosowny organ państwowy zwróci się do którejkolwiek ze stron o okazanie umowy.
4. 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.2022 poz. 893 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 Wynajmującego.

§18

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Wynajmującego i Najemcy.

§19

1. Warunki przetargu oraz oferta Najmu stanowią integralną część umowy.
2. Integralną częścią niniejszej umowy jest Regulamin Pisemnego Przetargu Ofertowego oraz załączniki:
 - 2.1. Załącznik nr 1 – Protokół przekazania budynków
 - 2.2. Załącznik nr 2 – Szczegółowy opis nieruchomości wraz z mapą
 - 2.3. Załącznik nr 3 – Założenia kalkulacyjne opłat eksploatacyjnych
 - 2.4. Załącznik nr 4 – Oferta wraz z Koncepcją wykorzystania przedmiotu najmu

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

DYREKTOR
ds. Administracyjno-Technicznych


Marcin Malczyk


Katarzyna Biłkowska-Andrzejewska
Radca Prawny
Nr rej. Qd. 1436

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



Protokół przekazania z dnia roku do Umowy Nr DOiT/04/2023 z dnia roku
pomiędzy:

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

Prezesa Zarządu – **Jolanę Sobierańską - Grenda**

Wiceprezesa Zarządu – **Dariusza Nałęcza**

zwanymi dalej: **Wynajmującym**

a

.....
zwanym dalej: **Najemcą**

1. Niniejszy protokół został sporządzony na podstawie zawartej w wyniku postępowania przetargowego Umowy Nr DOiT/04/2023 z dnia roku

2. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przejmuje do używania łączną powierzchnię **2 829,65 m²** wymienioną w §1 ust.1 umowy Nr DOiT/04/2023 z dnia roku z ograniczeniem do powierzchni 189,27 m² części biurowej oraz 121 m² części korytarzowej w Budynku Administracji (budynek B), która zostanie przekazana Najemcy niezwłocznie po przekazaniu przedmiotu najmu przez obecnego Najemcę.

3. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przejmuje do używania przedmiot najmu na okres trwania umowy wymieniony §11 ust.1 Nr DOiT/04/2023 z dnia roku

4. Najemca przekazuje, a Wynajmujący przyjmuje 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

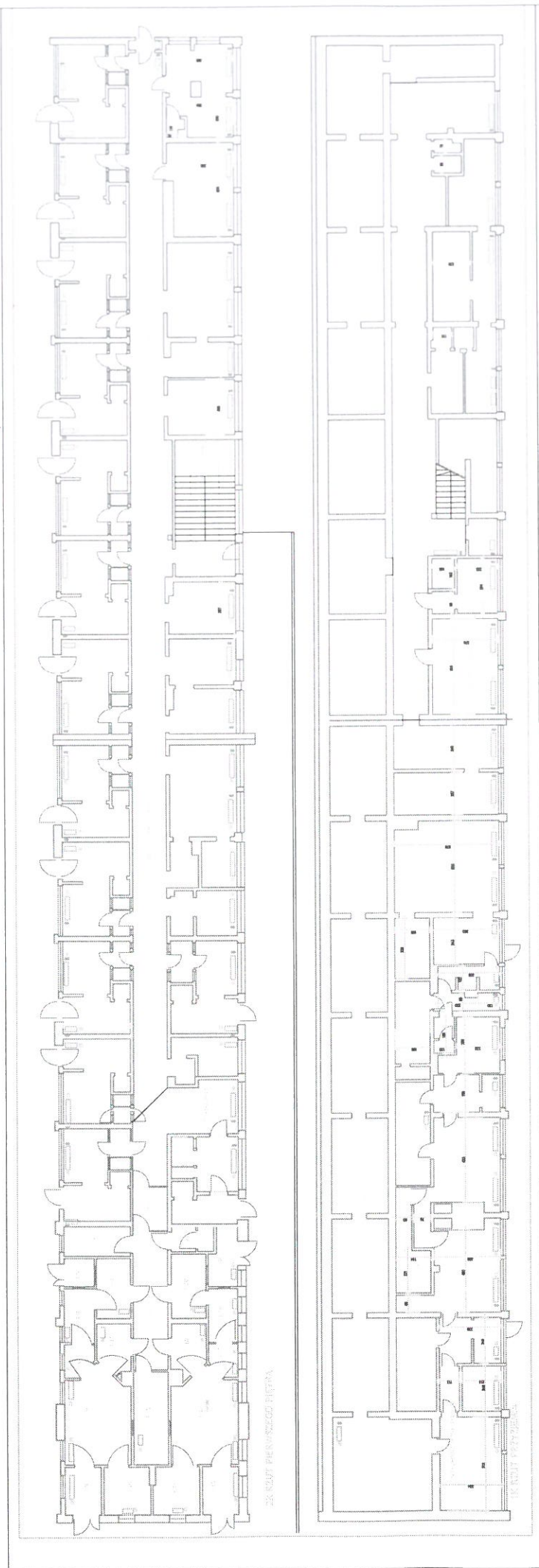
Na tym Protokół zakończono i podpisano:

Wynajmujący:

Najemca:

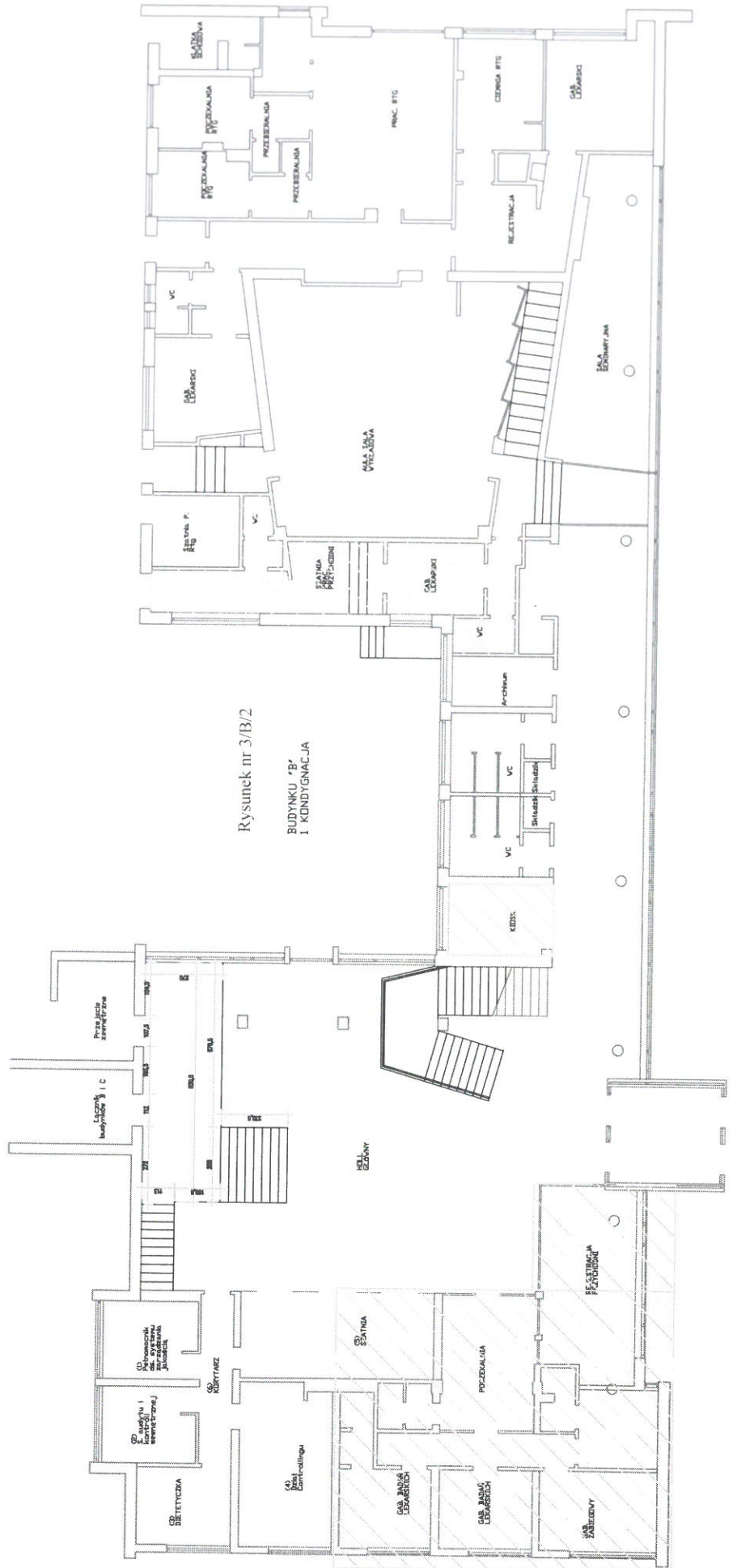
1
2
3
4

1
2
3
4



Rysunek nr 3/E/1 - budynek E [1] i [2] kondygnacja





Rysunek nr 3/B/2
BUDYNKU "B"
I KONDYGNACJA



Założenia kalkulacyjne opłat eksploatacyjnych

Udostępnienie poniższych powierzchni usytuowanych:

1. Budynek administracji (Budynek B) o powierzchni **1 430,90 m²**
2. Budynek Wysokozakażny (Budynek E) o powierzchni **664,95 m²**
3. Teren przyległy o powierzchni **733,80 m²**

zgodnie z dokumentami załączonymi do postępowania przetargowego.

Cena czynszu wg umowy; ustalana indywidualnie w zależności od lokalizacji, standardu, rodzaju wykorzystania (wymaga zatwierdzenia).

Woda i ścieki wg aktualnego cennika Saur Neptun Gdańsk dla miasta Gdańska. Ilość wg liczników zużycia wody zimnej i ciepłej.

Centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody do wodociągu c. w. u. wg cen źródła ciepła od dostawcy z GPEC – właściwych dla okresu dostawy wg faktury – zgodnie z zużyciem wg podlicznikiem.

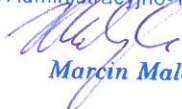
Stawka 1 kWh rozliczana wg cen dostawcy energii elektrycznej z danego okresu rozliczeniowego – zgodnie z zużyciem wg podlicznika.

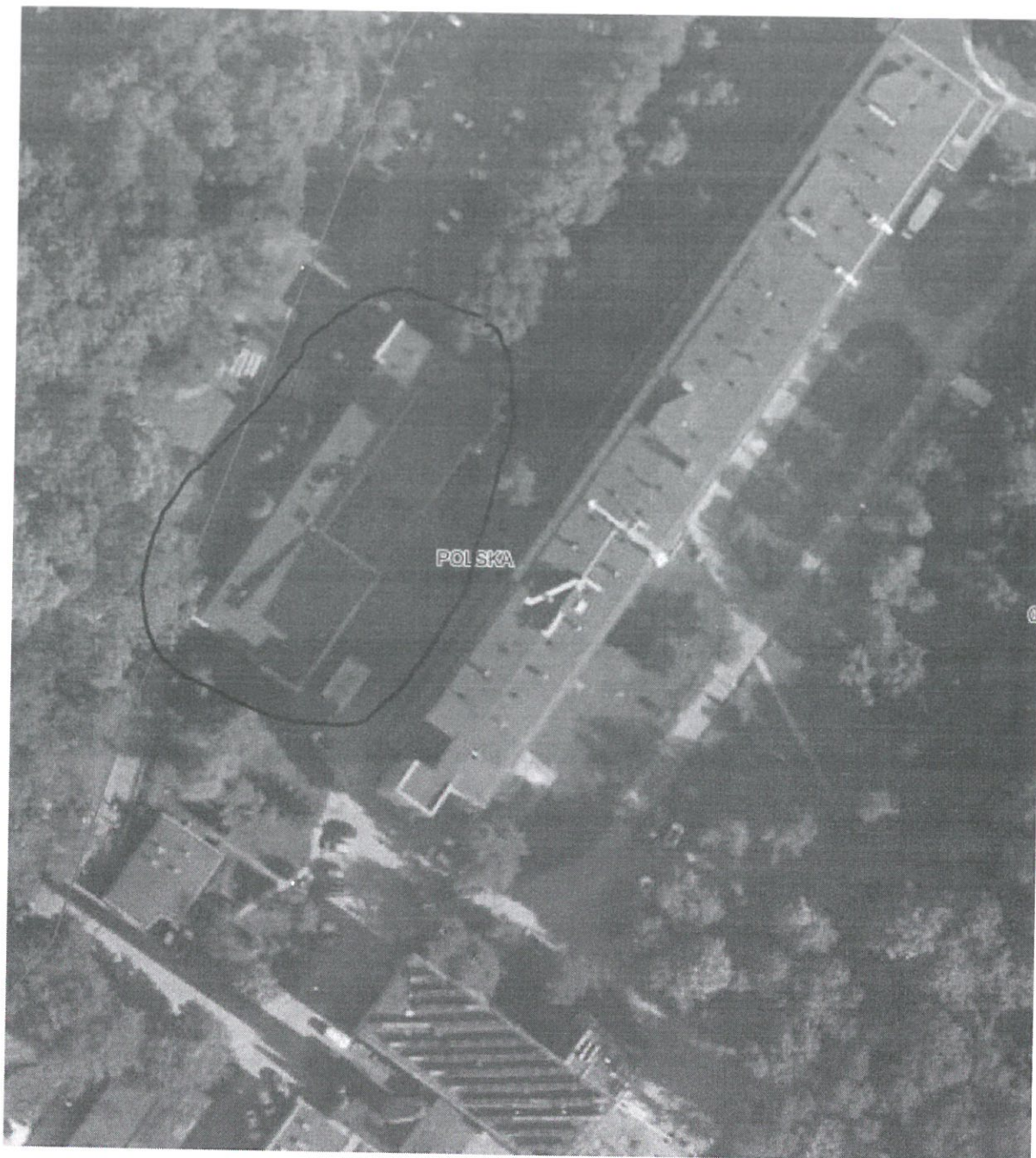
Śmieci komunalne wg aktualnej za dany okres rozliczeniowy stawki odbiorcy – określone w umowie zawartej pomiędzy Najemcą a uprawnionym odbiorcą

Koszty zarządu nieruchomością – w tym koszty utrzymania porządku i czystości części wspólnych i terenu zewnętrznego z infrastrukturą w tym podatek od nieruchomości wg stawek podatkowych na dany rok, obliczony w zależności od rodzaju prowadzonej działalności i powierzchni użytkowania oraz podatek od nieruchomości – grunt, wg stawek podatkowych i kalkulacji własnej udziału MPK itp. – ryczałt miesięczny w wysokości **5 591,85 zł netto**.

Zastrzega się możliwość zmiany kalkulacji kosztów w przypadku zmian cen jednostkowych dostawców lub innych czynników mających wpływ na zmiany cen kalkulacyjnych.

DYREKTOR
ds. Administracyjno-Technicznych


Marcin Malczyk







Lp.	Numer pomieszczenia z projektu	Powierzchnia z projektu (m ²)
Boxy Meltzera		
1	1	9,18
2	2	13,87
3	3	13,16
4	4	10,94
5	5	34,84
6	6	9,44
7	7	15,32
8	8	12,66
9	9	6,00
10	10	9,22
11	11	17,60
12	12	17,60
13	13	5,22
14	14	2,77
15	15	7,90
16	16	1,71
17	17	124,35
18	18	2,76
19	19	3,84
20	20	6,87
21	21	1,74
22	22	11,00
23	23	4,83
24	24	3,51
25	25	1,86
26	26	4,22
27	27	7,89
28	28	9,06
29	29	17,60
30	30	17,60
31	31	17,60
32	32	17,60
33	33	17,60
34	34	17,60
35	35	17,60
36	36	17,60
37	37	17,60
38	38	3,00
39	39	5,34
40	40	20,29
41	41	8,80
42	42	9,43
43	43	11,28
44	44	7,82
45	45	11,10
46	46	7,00
47	47	18,87
48	48	17,46
49	49	1,20
50	50	6,00
51	51	9,60
Razem		664,95