



do Regulaminu Pisemnego Przetargu Ofertowego Nr DOI/T/05/2023

Umowa dzierżawy Nr DOI/T/05/2023

zawarta w Gdyni w dniu ..... r. pomiędzy:

**Szpital Pomorski Sp. z o. o.**, 81-519 Gdynia, Powstania Styczniowego 1, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego KRS pod numerem KRS 0000492201, NIP: 5862286770, Regon: 190141612, kapitał zakładowy 177 521 500,00 zł, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – **Jolanę Sobierańską – Grenda**

Wiceprezesa Zarządu – **Dariusza Nałęcza**

zwanymi dalej „Wydierżawiającym”

a

.....  
.....

zwanym dalej „Dzierżawcą” o następującej treści:

§1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, stanowiącej zabudowaną działkę nr 6/1 o powierzchni 62.353,00 m<sup>2</sup> położoną w Gdańsku przy ul. Smoluchowskiego 18, 80-214 Gdańsk, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW GD1W/00085900/1.
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa części wskazanej powyżej nieruchomości tj. kompleks pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej **576,80 m<sup>2</sup>** w lokalizacji: Pomorskie Centrum Chorób Zakaźnych i Gruźlicy, 80-214 Gdańsk, Smoluchowskiego 18, działka 6/1, zgodnie z załączonym szkicem sytuacyjnym (**Załącznik nr 1 do umowy**).
3. Szczegółowe dane odnośnie powierzchni użytkowej pomieszczeń znajdują się w **Załączniku nr 4 do umowy**.
4. Szczegółowy wykaz wyposażenia kuchni stanowiącego przedmiot dzierżawy zawiera **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy.
5. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, podpisanego przez obie strony.

§2

1. Przedmiot umowy opisany w §1 wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę na prowadzenie działalności gastronomicznej.
2. Dzierżawca oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu dzierżawy pod kątem spełnienia wszelkich wymogów dla swojej działalności polegającej na świadczeniu usługi żywienia i nie wnosi do niego zastrzeżeń oraz podejmuje się w stosunku do dzierżawionego mienia wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
3. Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy świadczyć usługi żywienia, przy wykorzystaniu dzierżawionych pomieszczeń, innym podmiotom niż Wydierżawiający, jego pacjenci i pracownicy.



4. Jakakolwiek zmiana przez Dzierżawcę przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania wydzierżawianych pomieszczeń wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania mienia w należyłym stanie oraz do zwrotu tego mienia po zakończeniu trwania okresu dzierżawy w stanie niepogorszonym, a odnośnie ruchomości zwrotu w stanie nie gorszym niż wynikający z naturalnego zużycia, chyba, że wcześniej zostanie przez Wydierżawiającego w porozumieniu z Dzierżawcą przeprowadzona kasacja określonych ruchomości.
6. Prowadzona przez Dzierżawcę działalność nie może być związana z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, nie może zakłócać toku pracy Wydierżawiającego i nie może być uciążliwa dla Wydierżawiającego oraz jego pacjentów lub przebiegu leczenia, jak również prowadzona przez Dzierżawcę działalność nie może stanowić konkurencji wobec działalności Wydierżawiającego i nie może polegać na reklamie lub akwizycji skierowanej do pacjenta lub też świadczeniu usług pogrzebowych.
7. Dzierżawca może dokonywać przemieszczania dzierżawionych urządzeń i wyposażenia poza pomieszczenia Wydierżawiającego, wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego.
8. Dzierżawca na własny koszt będzie przeprowadzał przeglądy, konserwacje, remonty bieżące i kapitalne użytkowanych przez siebie urządzeń wymienionych w **Załączniku nr 3** do umowy oraz stanowiących wyposażenie instalacyjne takie jak:
  - 8.1. wentylacja mechaniczna i grawitacyjna
  - 8.2. separator tłuszczu
  - 8.3. detekcja gazu ziemnego
  - 8.4. armatura wodna oraz przybory sanitarne
  - 8.5. elektryczne z gniazdami elektrycznymi i oświetleniem
  - 8.6. instalacja gazowaz częstotliwością zgodną z DTR (Dokumentacją Techniczno-Ruchową) maszyn i urządzeń, dostarczonych przez producenta oraz zapewniających bezpieczne użytkowanie obiektu poprzez poddawanie instalacji wymagany kontrolom a kopie protokołów kontroli będzie dostarczał Wydierżawiającemu

### §3

1. Dzierżawca, z tytułu dzierżawy nieruchomości opisanej w §1 zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego czynszu w wysokości ..... **zł netto** za 1 m<sup>2</sup> (słownie: .....), plus podatek od towarów i usług VAT w należnej ustawowo wysokości, tj. .... **zł brutto** (słownie: .....), łącznie kwotę ..... **zł netto** (słownie: .....), ..... brutto (słownie: .....) miesięcznie, w oparciu o wystawioną fakturę VAT.
2. Miesięczny czynsz dzierżawny za wydierżawione wyposażenie kuchni wynosi ..... zł (słownie: ..... 00/100) plus podatek od towarów i usług VAT w należnej ustawowo wysokości, tj. brutto w kwocie ..... **zł (słownie: ..... 00/100)**.
3. Strony zgodnie postanawiają, że wysokość czynszu dzierżawy, o którym mowa w ust.1 i ust.2 zostanie każdorazowo raz do roku zwaloryzowana według wskaźnika 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.
4. Podwyższenie czynszu w przypadku, o którym mowa w ust.1 i ust.2 odbywać się będzie po skutecznym powiadomieniu o podwyższeniu Dzierżawcy, bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy (faktura lub faktura korygująca).
5. Faktury, duplikaty faktur oraz faktury korygujące będą wysyłane w formie elektronicznej na wskazany adres mail (zgodnie z oświadczeniem o przesyłaniu faktur drogą elektroniczną).



6. W przypadku nieterminowej zapłaty Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.
7. Zapłata wyżej wymienionych należności następować będzie na konto bankowe Wydzierżawiającego w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury w formie elektronicznej.
8. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu na konto bankowe Wydzierżawiającego.
9. Dzierżawca 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. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia opłat dodatkowych – kosztów eksploatacyjnych związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy 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) ustalone miesięcznie na podstawie odczytu zainstalowanych podliczników w oparciu o ceny jednostkowe dostawcy tych mediów.
  - 1.2. Koszty dostawy energii cieplnej (cwu i co) ustalone miesięcznie na podstawie odczytu zainstalowanych podliczników w oparciu o ceny jednostkowe dostawcy tych mediów.
  - 1.3. Koszty dostawy energii elektrycznej rozliczenie miesięczne wg odczytów podliczników – stawka za 1 KWh wg faktury za dany miesiąc od dostawcy energii elektrycznej Wydzierżawiającego.
  - 1.4. Koszty dostawy gazu wg odczytów liczników poboru wg faktury za dany miesiąc od dostawcy tych mediów.
2. Dzierżawca jest zobowiązany udostępnić przedmiot najmu w celu dokonania odczytów przez przedstawicieli Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do montażu na własny koszt podliczników do odczytów mediów niezwłocznie po podpisaniu umowy dzierżawy, nie później niż do czasu rozpoczęcia działalności na przedmiocie dzierżawy pod rygorem naliczenia kar umownych w wysokości miesięcznej stawki czynszu brutto za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy opóźnienia w podpisaniu wszystkich umów, 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 Dzierżawcę.
5. Obowiązek płatności Dzierżawcy za koszty eksploatacyjne wymienione w ust.1 i 4 nastąpi na podstawie faktur wystawionych przez Wydzierżawiającego w terminie do 14 dni od daty doręczenia faktury w formie elektronicznej. W razie dzierżawy za niepełny okres miesięczny, opłaty naliczone będą odpowiednio do okresu dzierżawy w danym miesiącu.
6. Podatek od nieruchomości będzie naliczany stosownie do dzierżawionej powierzchni na podstawie faktur wystawionych przez Wydzierżawiającego w terminie do 14 dni od daty doręczenia faktury w formie elektronicznej.
7. Płatności za usługi i dostawy wskazanych w **Załączniku nr 2** mediów dokonywane będą miesięcznie przez Dzierżawcę przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego, w terminie do 30 dni od daty wystawienia faktury.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłat Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić dodatkowo odsetki ustawowe za opóźnienie.
9. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wydzierżawiającego.
10. Koszty eksploatacji wymienione w §4 ust.1 niniejszej umowy będą ulegać zmianie w przypadku i stosownie do zmian cen jednostkowych tych kosztów, których wysokość jest niezależna od Wynajmującego. O zaistniałej zmianie Wydzierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę. Opłaty za świadczenia dodatkowe podwyższone z przyczyn określonych powyżej obowiązują Dzierżawcę od daty wprowadzenia zmiany przez uprawniony podmiot, bez konieczności sporządzania aneksu, na podstawie pisemnego zawiadomienia.



11. W przypadku potrzeby dostawy pozostałych, aniżeli wskazane powyżej mediów lub usług, Dzierżawca będzie zobowiązany do zawarcia umów z podmiotami świadczącymi odpowiednie usługi lub dostawy, w tym Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia następujących umów:

11.1. umowy z operatorem telefonicznym i dostawcą internetu (jeżeli wymaga tego prowadzona działalność) w sprawie przyłączenia odrębnej linii telefonicznej i łącza internetowego.

11.2. umowy z uprawnionym odbiorcą dotyczącej wywozu odpadów komunalnych lub podobnych do komunalnych, na podstawie odrębnej umowy z firmą uprawnioną do ich odbierania i zagospodarowywania. Dzierżawca we własnym zakresie zorganizuje pojemniki na odpady i zawrze umowę na wywóz wytworzonych przez siebie odpadów (nieczystości) z firmą sanitarno – porządkową. Dzierżawca 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. Przedmiot dzierżawy użytkowany będzie przez Dzierżawcę bez prawa dokonywania istotnych zmian w jego substancji bez uzyskania pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wyzdierżawiającego. Ewentualne, planowane przez Dzierżawcę przebudowy lub modernizacje, czy też zmiany kolorystyki pomieszczeń wymagają opracowania dokumentacji technicznej i uzyskania pisemnej pod rygorem nieważności akceptacji Wyzdierżawiającego.
2. Dzierżawca dokonywać będzie we własnym zakresie i na swój koszt konserwacji, napraw i remontów bieżących wydzierżawionych pomieszczeń oraz ponosić będzie nakłady połączone ze zwykłym ich użytkowaniem.
3. Wszelkie dokonywane przez Dzierżawcę przeróbki, modernizacje lub adaptacje w przedmiocie dzierżawy oraz poniesione na nie nakłady, w tym także związane z konserwacjami (naprawami) i remontami bieżącymi, obciążają w całości Dzierżawcę i bez względu na ich charakter, nie podlegają obowiązkowi ich zwrotu przez Wyzdierżawiającego.
4. Po zakończeniu obowiązywania umowy wszelkie nakłady na przedmiot dzierżawy, w tym inwestycje poczynione przez Dzierżawcę w związku z wykonywaniem niniejszej umowy przechodzą na własność Wyzdierżawiającego, bez konieczności zwrotu przez Wyzdierżawiającego jakichkolwiek nakładów Dzierżawcy, a Dzierżawca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.
5. Dzierżawcy nie wolno dokonywać jakichkolwiek przeróbek w przedmiocie dzierżawy bez uprzedniego uzyskania pisemnego zezwolenia Wyzdierżawiającego.
6. Dzierżawca zobowiązuje się we własnym zakresie uzyskać wszelkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia, pozwolenia i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy.
7. W celu zapobiegania nadmiernego wyziębiania pomieszczeń w okresie jesiennym, zimowym i wiosennym, Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania na własny koszt, zamontowanych wiatrołapów wewnętrznych (*przy drzwiach zewnętrznych*) i samozamykaczy (*przy drzwiach korytarza wewnętrznego*) w stanie sprawności technicznej.
8. W przypadku konieczności wymiany zamontowanych liczników i podliczników, Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania ich wymiany we własnym zakresie i na własny koszt, po uprzednim pisemnym uzgodnieniu z Wyzdierżawiającym.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do racjonalnej gospodarki energią elektryczną, wodą, gazem ziemnym i innymi mediami.
10. Dzierżawca w ramach umowy dzierżawy zobowiązany będzie do bieżącego doposażania pomieszczeń kuchni w niezbędny sprzęt i urządzenia technologiczne do wykonywania przedmiotowej działalności.
11. W ramach doposażenia każdy zakup musi być wcześniej uzgodniony z Wyzdierżawiającym. Po zakupie i zainstalowaniu sprzętu i urządzeń należy sporządzić protokół stwierdzający przez Wyzdierżawiającego miejsce instalacji i uruchomienia.



12. Uzupelnienie wyposazenia lezy po stronie Dzierzawcy. Po zakonczeniu umowy stan wydzierzawianych pomieszczen i wyposazenie Wydzierzawiajacego winno pozostawac na poziomie umozliwiajacych nieprzerwaną kontynuację na przedmiocie dzierzawy. Sprzet i urzadzenia kuchenne musza pozostac w stanie niepogorszonym z wyjatkiem naturalnego zuzycia, chyba, ze wzelniej zostanie uzgodniona pomiedzy Stronami kasacja danych ruchomosci, z tym, ze Dzierzawca zobowiazany jest na wlasny koszt do uzupelnienia sprzetu i wyposazenia, ktore na dzien zakonczenia umowy okaże się całkowicie lub w wiekszej czesci zuzyte.

## §6

1. Dzierzawca zobowiazuje się przestrzegac obowiazujacych przepisow, w szczegolnosc: o ochronie srodowiska, w zakresie bezpieczenstwa i higieny pracy, przeciwpozarowych, w zakresie gospodarki odpadami, przepisow o ochronie mienia i sanitarnych – w pomieszczeniach stanowiących przedmiot dzierzawy.
2. Dzierzawca zobowiazuje się do niezwlocznego powiadomienia Wydzierzawiajacego w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organow i stwierdzonych nieprawidlowosciach dotyczacych przedmiotu dzierzawy.
3. Dzierzawca zobowiazuje się do zapewnienia przedstawicielom Wydzierzawiajacego wstępu do pomieszczen stanowiących przedmiot dzierzawy w celu przeprowadzenia kontroli przestrzegania umowy i stosownych przepisow, w tym sanitarnych i ppoz., Wydzierzawiajacy poinformuje Dzierzawcę o planowanym terminie wstępu do przedmiotu dzierzawy z minimum 1 (sloownie: jedno) dniowym wyprzedzeniem.
4. Dzierzawca zobowiazuje się do zawarcia osobnej umowy na wywóz nieczystosci stalych i przekazania jej kopii Wydzierzawiajacemu.
5. Dzierzawca we wlasnym zakresie i na wlasny koszt, zobowiazuje się do wdrazenia i stosowania procesu utylizacji odpadow pokonsumpcyjnych i tluszcz zgodnie z obowiazujacymi w tym zakresie przepisami. (*Wydzierzawiajacy zastrzega sobie prawo zweryfikowania wdrazonego i stosowanego procesu utylizacji odpadow pokonsumpcyjnych i tluszcz oraz wnoszenia uwag i zastrzezen w powyzzszym zakresie do realizacji przez Dzierzawcę*).
6. Dzierzawca zobowiazany jest zlecic na wlasny koszt i we wlasnym zakresie uslugę oczyszczania separatora tluszcz oraz wywozu i utylizacji odpadow pochodzacych z separatora przez podmiot gospodarczy posiadajacy wlasciwe uprawnienia do transportu i utylizacji ww odpadow co najmniej raz na kwartal zgodnie z obowiazujacymi w tym zakresie przepisami.
7. Dowód przekazania odpadu nalezy przekazac Wydzierzawiajacemu.

## §7

1. Dzierzawca ponosi pelną i wylaczną odpowiedzialnosc za szkody wyrzadzone Wydzierzawiajacemu oraz osobom trzecim wynikajace z prowadzonej dzialalnosci, a nadto ponosi odpowiedzialnosc cywilną za szkody powstale na skutek niewlasciwego wykonywania niniejszej umowy i w tym zakresie Dzierzawca zobowiazany jest ubezpieczyc się (na wlasny koszt) od wszelkich ryzyk przez caly okres obowiazywania niniejszej umowy.
2. Dzierzawca zobowiazany jest rowniez ubezpieczyc na wlasny koszt przedmiot dzierzawy od ognia, kradziezy i innych zdarzen losowych przez caly okres obowiazywania umowy.
3. Dzierzawca zobowiazuje się przedstawic Wydzierzawiajacemu w terminie 10 dni od daty przekazania protokolem zdawczo – odbiorczym pomieszczen, będacymi przedmiotem dzierzawy dowód ubezpieczenia (oryginal będz uwierzytelnioną notarialnie kopię umowy ubezpieczenia), pod rygorem rozwiazania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Wydzierzawiajacego oraz przedkladania we wskazanym powyzej terminie dowodu kontynuacji ubezpieczenia przez caly okres trwania umowy.
4. Dzierzawca odpowiada na zasadach okreslonych w ust. 1 za szkody spowodowane przez osoby korzystajace z jego dzialalnosci, jak za swoje wlasne.



#### §8

Dzierżawcy nie wolno udostępniać osobom trzecim przedmiotu dzierżawy do korzystania, w szczególności podnajmować/poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy w całości lub części lub oddawać go do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### §9

1. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy po jej wygaśnięciu w trybie art.777 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego.
2. Koszty aktu ponosi Dzierżawca.

#### §10

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Dzierżawca jest obowiązany wpłacić na rachunek bankowy Wyzierżawiającego o numerze 68 1440 1084 0000 0000 0011 0148 kaucję w wysokości **15 000,00 zł** (słownie: piętnaście tysięcy złotych 00/100) w terminie 3 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy.
2. Kaucja wskazana w ust.1 służy zabezpieczeniu roszczeń Wyzierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy z tytułu szkód w przedmiocie Umowy, szczególnie opisanych w załączniku nr 1 spowodowanych ich nienależytym użytkowaniem czy zabezpieczeniem.
3. Kaucja przechowywana jest na nieoprocentowanym rachunku bankowym i podlega zwrotowi w terminie 3 dni od dnia zakończenia stosunku dzierżawy. Zwrot kaucji nastąpi w formie przelewu na wskazany przez Dzierżawcę rachunek bankowy.
4. W razie powstania szkód w przedmiocie umowy o jakich mowa w ust.2 lub zaległości w uiszczaniu czynszu lub opłat Wyzierżawiającemu ma prawo potrącić z kaucji kwotę odpowiadającą kwocie niezbędnej do przywrócenia przedmiotu umowy do stanu pierwotnego lub kwocie zadłużenia.

#### §11

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia ..... roku do dnia ..... roku.

#### §12

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - 1.1. Dzierżawca zalega z należnymi opłatami lub czynszem za dwa okresy płatności (w całości lub w części),
  - 1.2. odmowy lub braku zapłaty dokonanej zgodnie z §4 ust.7 i 8 podwyżki czynszu oraz kosztów eksploatacyjnych,
  - 1.3. niezgodnej z umową eksploatacji przedmiotu dzierżawy,
  - 1.4. niewykonywania obowiązku utrzymania przedmiotu dzierżawy (pomieszczeń oraz ruchomości) w należyłym stanie,
  - 1.5. udostępnienia do korzystania z przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej lub zmiany substancji przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
  - 1.6. nieprzedstawienia dowodu ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy lub dowodu poddania się rygorowi, o którym mowa w §9 niniejszej umowy,
  - 1.7. Dzierżawca dopuszcza się innych naruszeń istotnych postanowień niniejszej Umowy.
2. Wyzierżawiający jest uprawniony do wcześniejszego wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w wypadku, gdy przedmiot dzierżawy stanie się niezbędny do realizacji celów związanych z działalnością Wyzierżawiającego. Wypowiedzenie winno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.



3. Wyzierzawiający jest uprawniony do naliczenia Dzierżawcy kar umownych za rozwiązanie niniejszej umowy przez Wyzierzawiającego z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy lub odstąpienie od niniejszej umowy przez Dzierżawcę w wysokości **30 000 zł** (słownie: trzydzieści tysięcy złotych 00/100).
4. Wyzierzawiający ma prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.

#### §13

1. W przypadku wypowiedzenia, rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy – Dzierżawca jest zobowiązany do opuszczenia przedmiotu dzierżawy, jego przekazania w stanie nie pogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą jego eksploatację, rozliczenia się z Wyzierzawiającym oraz usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących jego własność w terminie wygaśnięcia umowy dzierżawy bez odrębnego wezwania, a na żądanie Wyzierzawiającego również do przywrócenia stanu poprzedniego.
2. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić rzeczy ruchome w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie w terminie wskazanym w ust.1, z zastrzeżeniem §2 ust.5 niniejszej umowy.
3. W razie nieopuszczenia przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust.1 Wyzierzawiający obciąży Dzierżawcę opłatą w wysokości dwukrotnej stawki czynszu miesięcznie proporcjonalnie do czasu całkowitego opuszczenia przedmiotu dzierżawy wraz z opłatami eksploatacyjnymi.
4. Przepisy ust. 3 znajdują odpowiednie zastosowanie do ruchomości będących przedmiotem niniejszej umowy dzierżawy.
5. Strony zgodnie stanowią, iż Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów na ewentualne remonty, modernizację, adaptację lub przystosowanie przedmiotu dzierżawy do prowadzonej działalności. Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wyzierzawiającego w zakresie zwrotu poniesionych wydatków.
6. Po zakończeniu umowy ze zdania wydzierzawionych pomieszczeń oraz ich wyposażenia strony sporządzą odrębne protokoły zdawczo-odbiorcze.

#### §14

Zgodnie z postanowieniami dotyczącymi obowiązków pracodawców, wynikającymi z art. 207<sup>1</sup> oraz art. 208 ustawy Kodeks Pracy (t.j. Dz.U.2020.1320 z późn. zm.) Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. Wyznaczenia upoważnionego przedstawiciela Dzierżawcy, do osobistego kontaktu z koordynatorem ds. BHP Wyzierzawiającego w celu:
  - 1.1. ustalenia zasad współdziałania w zakresie BHP, uwzględniających sposoby postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia dla zdrowia lub życia podczas wykonywania zadań na terenie szpitala,
  - 1.2. poinformowania się wzajemnie o działaniach w zakresie zapobiegania zagrożeniom zawodowym występującym podczas wykonywania przez pracowników prac,
  - 1.3. przekazania zgodnie z art. 208 § 3 informacji, o których mowa w art. 207<sup>1</sup> Kodeksu Pracy,
  - 1.4. oszacowania stopnia ryzyka dla Wyzierzawiającego i jego środowiska w związku z wykonywaniem przez pracowników Dzierżawcy zadań na terenie Szpitala.
2. Spotkania upoważnionego przedstawiciela Dzierżawcy z koordynatorem ds. BHP Wyzierzawiającego (poniedziałek - czwartek w godz. 8:00 – 14:00, pok. **1037** budynku przychodni Szpitala - tel. 58 57 27 333) w ciągu 14 dni od dnia zawarcia nn. umowy.

#### §15



1. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmian określonych §3 ust.4 i §4 ust.7 niniejszej umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory, które powstaną w związku z realizacją umowy rozpatrywane będą przez Sąd właściwy miejscowo według siedziby Wyzierżawiającego lub przed Sąd właściwy dla miejsca wykonywania niniejszej umowy.

#### §16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wyzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

#### §17

Integralną częścią niniejszej umowy stanowią załączniki:

1. **Załącznik nr 1** do umowy – Szkic sytuacyjny powierzchni przedmiotu dzierżawy
2. **Załącznik nr 2** do umowy – Założenia kalkulacyjne miesięcznych opłat
3. **Załącznik nr 3** do umowy – Wykaz urządzeń i wyposażenia
4. **Załącznik nr 4** do umowy – Dane odnośnie powierzchni użytkowej

**Wyzierżawiający**

**Dzierżawca**

**RADCA PRAWNY**

*Iwona Kaczorowska-Kossowska*  
Gd. 1445

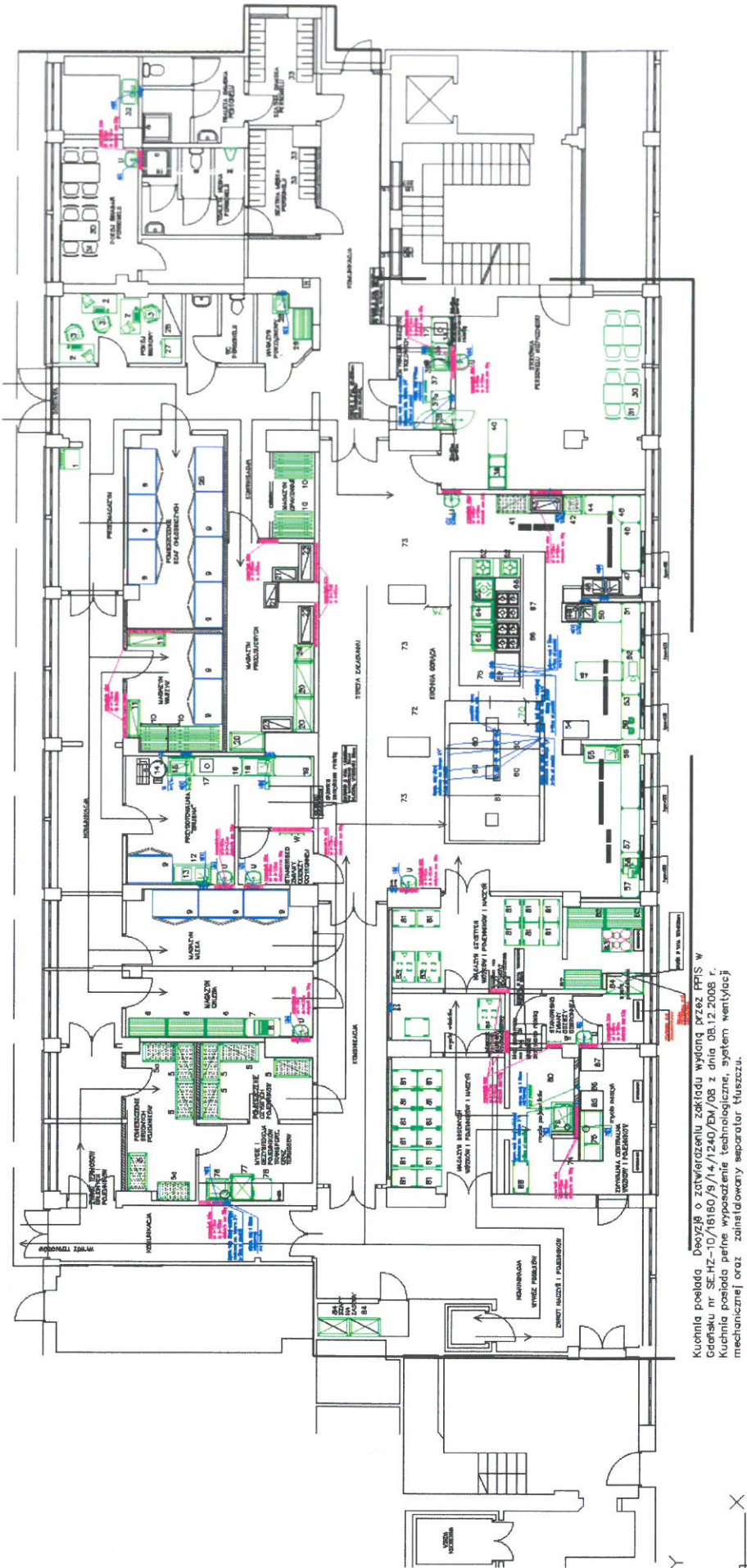
**Z-CADYREKTORA**  
ds. Administracyjno-Technicznych

*Stanisław Cirocki*

**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)





Kuchnia posiada Dedyzję o zatwierdzeniu zakładu wydanej przez PPS W Gdańsku nr SE.HZ-10/16160/9/14/1240/EM/08 z dnia 08.12.2008 r.  
Kuchnia posiada pełne wyposażenie technologiczne, system wentylacji mechanicznej oraz zainstalowany separator tłuszczu.



### Założenia kalkulacyjne opłat eksploatacyjnych

Udostępnienie kompleksu pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej **576,80 m<sup>2</sup>** usytuowanych w Budynku C w lokalizacji Pomorskie Centrum Chorób Zakaźnych i Gruźlicy, 80-214 Gdańsk, Smoluchowskiego 18, 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 podlicznika.

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

Gaz rozliczany wg cen dostawcy z danego okresu rozliczeniowego – zgodnie z zużyciem wg licznika.

Śmieci komunalne wg aktualnej za dany okres rozliczeniowy stawki odbiorcy – określone w umowie zawartej pomiędzy Dzierżawcą 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 **1 695,16 zł netto**.

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



Wykaz sprzętu i wyposażenia kuchni przeznaczonego do dzierżawy

| Lp. | Nr inwentarzowy            | Rodzaj urządzenia                       | Ilość szt. |
|-----|----------------------------|---|------------|
| 1   | 004553                     | Zmywarka do tac                         | 1          |
| 2   | 004526                     | Szafa chłodnicza                        | 1          |
| 3   | 004527<br>004528           | Szafa chłodnicza                        | 2          |
| 4   | 004529<br>004530<br>004531 | Zamrażarka DERBY                        | 3          |
| 5   | 004547                     | Gazowy taboret                          | 1          |
| 6   | 004548                     | Trzon 4 palnikowy gazowy                | 1          |
| 7   | 004549                     | Trzon 4 palnikowy gazowy z piekarnikiem | 1          |
| 8   | 004550                     | Lada bębnowa sześciokomorowa            | 1          |
| 9   | 004554                     | Napęd maszynowy                         | 1          |
| 10  | 004555                     | Napęd maszyny                           | 1          |
| 11  | 004556                     | Patelnia elektryczna                    | 1          |
| 12  | 004557                     | Automatyczna krajalnica                 | 1          |
| 13  | 004558                     | Stół do pracy - stalowy                 | 1          |
| 14  | 004559                     | Stół do pracy - stalowy                 | 1          |
| 15  | 004561                     | Stół do pracy - stalowy                 | 1          |
| 16  | 004562<br>004563<br>004564 | Stół do pracy - stalowy                 | 3          |
| 17  | 004565                     | Stół do pracy - stalowy                 | 1          |
| 18  | 004566                     | Zlew dwukomorowy - stalowy              | 1          |
| 19  | 004567                     | Szafa - stalowa                         | 1          |
| 20  | 004569<br>004568           | Regał - stalowy                         | 2          |
| 21  | 004552                     | Wózek bębnowy (ZOL)                     | 1          |
| 22  | 004551                     | Wózek bębnowy (VI-O)                    | 1          |
| 23  | 004560                     | Stół do pracy - stalowy                 | 1          |

W/w wyposażenie i sprzęt kuchenny do zinwentaryzowania w chwili przejęcia.