



do Regulaminu Pisemnego Przetargu Ofertowego Nr DOI/T/02/2024

Umowa najmu nr DOI/T/02/2024

zawarta w Gdyni dnia2024 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: 179 314 500,00 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 jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr 1707 o powierzchni 1,5170 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW GDY/00054672/2, zabudowaną budynkami, placami oraz drogami wraz z obszarami zieleni, na której Wynajmujący prowadzi działalność w zakładzie leczniczym pod nazwą Szpital Morski im. PCK.
2. Przedmiotem najmu jest część powierzchni **128,41 m²** mieszczącej się w Budynku nr 6 na parterze, składającej się z sali konsumpcyjnej oraz zaplecza kuchennego przeznaczonego do przygotowania i dystrybucji posiłków w lokalizacji Szpital Morski im. PCK, 81-519 Gdynia, Powstania Styczniowego 1
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 zapoznał się ze stanem technicznym, faktycznym i prawnym przedmiotu najmu w oparciu o wizję lokalną i dokumenty postępowania przetargowego **Nr DOI/T/02/2024** i nie zgłasza do niego 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. Najemca (Ofertant po zawarciu umowy najmu) zobowiązany jest do wszelkich, niezbędnych i bieżących napraw i remontów powierzchni najmu, dostosowania do wymogów prowadzonej działalności.
6. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1** do umowy będący jej integralną częścią, w terminie do 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu.
7. 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 gospodarczej w zakresie usług gastronomicznych i handlu artykułami przemysłowymi i spożywczymi.
2. Najemca zobowiązuje się w przedmiocie najmu do świadczenia kompleksowych usług gastronomicznych w zakresie sprzedaży posiłków ciepłych i zimnych w pełnym zakresie (śniadania, obiady) oraz sprzedaży artykułów spożywczych, przemysłowych i prasy, zgodnie ze złożoną Ofertą wraz z Koncepcją wykorzystania przedmiotu najmu, z zastrzeżeniem asortymentu wymienionego w ust. 6.



3. Jakakolwiek zmiana przez Najemcę przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Prowadzona przez Najemcę działalność nie może być uciążliwa dla Wynajmującego oraz jego pacjentów.
5. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność gospodarczą w zakresie i na warunkach określonych niniejszą umową w minimalnym wymiarze godzin od do przez dni w tygodniu. Najemca uzgodni z Wynajmującym godziny otwarcia baru restauracyjnego, zgodnie ze złożoną Ofertą wraz z Koncepcją wykorzystania przedmiotu najmu.
6. Zakazuje się na terenie Szpitala sprzedaży wyrobów alkoholowych, tytoniowych oraz wszelkiego rodzaju używek oraz asortymentu nie związanego z przeznaczeniem niniejszego najmu.
7. Wynajmujący zobowiązuje się do udzielania rabatu na zakupy dokonywane przez pracowników Wynajmującego, zgodnie ze złożoną Ofertą.

§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 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 60% wartości określonej w §3 ust.1 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. Strony zgodnie postanawiają, że wysokość czynszu najmu, o którym mowa w ust.1 zostanie każdorazowo raz do roku waloryzowana 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 **2025 roku**.
4. 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).
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 za opóźnienia w transakcjach handlowych.
7. Zapłata wyżej wymienionych należności następować będzie na konto bankowe Wynajmującego w terminie 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. 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, o ile będzie to niezbędne, 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 10% miesięcznej stawki czynszu brutto za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy opóźnienia w podpisaniu wszystkich umów z dostawcami mediów, chyba że brak podpisania umów wynika z przyczyn leżących po stronie dostawców mediów.
4. Do czasu zamontowania podliczników Wynajmujący ma prawo do obciążania Najemcy za pobierane media według wyczeń proporcjonalnie do użytkowanej faktycznie powierzchni całego obiektu szpitalnego.
5. W przypadku awarii podliczników oraz instalacji, wszelkie koszty związane z ewentualnym zakupem nowych podliczników czy instalacji, bądź ich naprawą obciążają Najemcę.
6. Najemca zobowiązany jest ponadto do ponoszenia miesięcznie kosztów stałych związanych z eksploatacją nieruchomości płatnych zgodnie z **Załącznikiem nr 3** do niniejszej umowy.
7. Obowiązek płatności Najemcy za koszty eksploatacyjne wymienione w ust.1 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.
8. 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.
9. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturze.
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 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.
11. 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:
 - 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. 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.
4. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia przedstawicielom Wynajmującego wstępu do 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 pomieszczenia, 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 nie może przechowywać w najmowanych pomieszczeniach 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.
11. 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 pomieszczeń 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, terminach i o wartości zgodnie ze złożoną Ofertą wraz z Koncepcją wykorzystania przedmiotu najmu oraz szczegółową koncepcją 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 **3 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.
8. Po zakończeniu prac adaptacyjnych Najemca na swój koszt wykona zgodnie z Prawem budowlanym projekt powykonawczy wraz z inwentaryzacją powykonawczą i przekaże 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 7 i 9, 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.16.
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 Szpitala Morskiego im. PCK w Gdyni. 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 Najemcę 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 **01.05.2024 roku** do dnia **30.04.2029 roku**.

§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 należyтым 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,
 - 1.8. Najemca wykorzystuje przedmiot najmu, niezgodnie ze złożoną Ofertą oraz Koncepcją wykorzystania przedmiotu najmu, w tym nie udziela zaoferowanego rabatu pracownikom Wynajmującego, nie przestrzega godzin i dni prowadzonej działalności, w



- szczegółności godzin otwarcia baru restauracyjnego, oferowanej organizacji świadczenia usług gastronomicznych, zakresu oferowanego asortymentu, czy też obniża jakość albo standard usługi gastronomicznej lub sprzedażowej.
2. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w wypadku, gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny do realizacji celów związanych z działalnością Najemcy.
 3. Wypowiedzenie umowy lub oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§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 nieopróżnienia przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust.1 Wynajmujący obciąża Najemcę opłatą w wysokości dwukrotnej stawki czynszu miesięcznie proporcjonalnie od upływu tego terminu do czasu całkowitego opuszczenia i opróżnienia przedmiotu najmu oraz opłatami eksploatacyjnymi.

§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 rozliczania i kontroli działalności Wynajmującego z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, podmiotom świadczącym obsługę prawną Wynajmującego, bankom za pomocą których dokonywana jest płatność świadczeń związanych z realizacją niniejszej umowy, firmie hostingowej dostarczającej usługi poczty elektronicznej na rzecz Wynajmującego oraz operatorom telekomunikacyjnym świadczącym usługi teleinformatyczne na rzecz Administratora Danych Osobowych.

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

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

§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.2023 poz.711 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 – Protokołu 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



Protokół przekazania z dnia roku pomiędzy:

Szpital Pomorskie 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/02/2024** z dnia roku
2. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przejmuje do używania łączną powierzchnię **128,41 m²** wymienioną w §1 ust.1 umowy **Nr DOiT/02/2024** z dnia roku
3. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przejmuje do używania przedmiot najmu na okres trwania umowy wymieniony §11 ust.1 **Nr DOiT/02/2024** 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

1

2

2



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI PARTERU wg PN-ISO 9836:1997						
Lp.	Nazwa pom.	pow. ruchu [m ²]	pow. usług [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]		Posadzka
				podst.	pomoc.	
1/1	Sala sprzedaży	34.68	--	64.97	--	gres
1/2	Komunikacja	1.43	--	--	--	gres
1/3	WC personelu (istniejące)	--	--	1.57	--	gres
1/4	Przedsiónek WC z szafą porządkową	1.07	--	--	--	gres
1/5	WC klientów	--	--	4.25	--	gres
1/6	Magazyn art. suchych	--	--	4.75	--	gres
1/7	Pom. socjalne	--	--	3.42	--	gres
1/8	Pom. chłodni	--	--	4.19	--	gres
1/9	Kuchnia regeneracyjna	--	--	11.59	--	gres
1/10	Komunikacja	7.41	--	--	--	gres
1/11	Strefa przygotowawcza	--	--	19.63	--	gres
1/12	Zmywalnia naczyń	--	--	4.13	--	gres
1/13	Magazyn IV	--	--	13.89		
1/14	Magazyn III	--	--	11.51		
1/15	Magazyn II	--	--	10.34		
1/16	Magazyn I	--	--	15.58		
1/17	Komunikacja	1.83	--	--		
RAZEM		11.74	--	169.82	--	
ŁĄCZNIE		181.56				

	powierzchnia sali sprzedaży	70.65
	powierzchnia zaplecza	57.76
	powierzchnia magazynu szpitala	53.15



Założenia kalkulacyjne opłat eksploatacyjnych

Udostępnienie poniższych powierzchni usytuowanych w:

1. Budynku nr 6 o łącznej powierzchni użytkowej **128,41 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 PEWIK Gdynia Sp. z o.o. dla miasta Gdynia, na podstawie podliczników zużycia wody zimnej i ciepłej.

Centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody do wodociągu c. w. u. – wg cen źródła ciepła od dostawcy OPEC Sp. z o.o. właściwych dla okresu dostawy wg faktury, na podstawie podlicznika.

Energia elektryczna – stawka 1 kWh rozliczana wg cen dostawcy energii elektrycznej z danego okresu rozliczeniowego, na podstawie podlicznika.

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

Koszty zarządu nieruchomością – podatek od nieruchomości i gruntu wg stawek podatkowych na dany rok, obliczony w zależności od rodzaju prowadzonej działalności i powierzchni użytkowania.

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