



do Regulaminu Pisemnego Przetargu Ofertowego Nr DOI/T/03/2024

Umowa nr DOI/T/03/2024

zawarta w dniu2024 roku w Gdyni 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 – **Jolantę Sobierańską - Grenda**

Wiceprezesa Zarządu – **Dariusza Nałęcz**

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....
zwanym dalej **Najemcą**

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr 191/22, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1W/00089401/5, w lokalizacji Szpital Specjalistyczny im. F. Ceynowy, 84-200 Wejherowo, ul. dr A. Jagalskiego 10, zabudowaną między innymi budynkiem Bloku Łóżkowego nr A, na którym znajduje się przedmiot najmu – część dachu tego budynku o powierzchni użytkowej 1 m², szczegółowo oznaczony w **Załączniku nr 4** do Regulaminu Pisemnego Przetargu Ofertowego – Załączniku nr 3 do Umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością gruntową, na której znajduje się przedmiot najmu – w szczególności prawo do wynajęcia przedmiotu najmu.
3. 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/03/2024** 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.
4. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego **Załącznik nr 2** do umowy będący jej integralną częścią.

§2

1. Przedmiot umowy opisany w §1 ust.1 wykorzystywany będzie na instalację infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności
2. Jakikolwiek poszerzenie zakresu działalności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego i będzie wymagało sporządzenie aneksu do umowy.
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.1 umowy, zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu w wysokości za 1 m² netto zł + brutto za 1m² (23% podatek VAT), łącznie za cały przedmiot najmu kwotę netto (słownie:)
..... brutto (słownie:) miesięcznie, w oparciu



o wystawioną fakturę VAT.

2. 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 nastąpi w **2026 roku**.
3. 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).
4. Faktury, duplikaty faktur oraz faktury korygujące będą wysyłane w formie elektronicznej na wskazany adres mail (zgodnie z oświadczeniem o przesyłaniu faktur drogą elektroniczną).
5. W przypadku nieterminowej zapłaty Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.
6. Zapłata wyżej wymienionych należności następować będzie na konto bankowe Szpitala w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury w formie elektronicznej.
7. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu na konto bankowe Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązany jest również do zapłaty Wynajmującemu podatków i innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu najmu, w tym kosztów mediów, na zasadach określonych w §4.

§4

1. Najemca będzie rozliczany z poboru mediów (zużycie energii) zgodnie ze zużyciem wynikającym ze wskazań podliczników z uwzględnieniem przypadających na przedmiot najmu kosztów stałych, w oparciu o rachunki, które z tytułu poboru mediów otrzyma Wynajmujący.
2. Rozliczenie płatności 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.

§5

1. Najemca będzie dokonywał wszelkich przeglądów, napraw, konserwacji urządzeń, wszelkich instalacji i przyłączy wynikających z odrębnych przepisów, na własny koszt zapewniając ich dalsze wykorzystanie i nie dopuszczając do pogorszenia ich stanu, a także stanu przedmiotu najmu, ponad normalne zużycie.
2. Ubezpieczenie przedmiotu najmu od wszelkich ryzyk obciąża Najemcę. Najemca zobowiązuje się w szczególności ubezpieczyć urządzenia i instalacje znajdujące się na przedmiocie najmu i utrzymać to ubezpieczenie 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.
3. Najemca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej od Odpowiedzialności Cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w całym okresie trwania najmu.
4. Najemcę obowiązuje zakaz prowadzenia na powierzchni najmu działalności innej niż wymienionej w umowie oraz określonej w warunkach przetargu i zgodnie ze złożoną ofertą przetargową.
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie na przedmiocie najmu wszelkich wymogów w zakresie bhp, sanitarno – technicznym i przeciwpożarowym.
6. Najemca zobowiązuje się nie podnajmować przedmiotu najmu ani oddawać do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego.



§6

1. Najemca uzgodni z Wynajmującym z odpowiednim wyprzedzeniem instalację urządzeń, których praca mogłaby zakłócić prawidłowe działanie aparatury szpitalnej. Prawo do instalowania dodatkowych urządzeń Najemca będzie miał wyłącznie w oparciu o zgodę Wynajmującego.
2. Najemca ma prawo do zainstalowania na przedmiocie najmu urządzeń niezbędnych do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z celem określonym w ust.1 i wymienionych w Załączniku nr 1 zawierającym, opis techniczny w tym ilość i typ urządzeń wypromieniowujących energię. Wynajmujący zobowiązuje się współdziałać z Najemcą w celu uzyskania wszelkich niezbędnych zezwoleń umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu umowy. Wszelkie urządzenia i maszyny zainstalowane przez Najemcę na przedmiocie najmu pozostają jego własnością.
3. Z dniem podpisania umowy Najemca będzie miał 45 dni na przeprowadzenie testów technicznych na miejscu lokalizacji i na uzyskanie wymaganych przepisami prawa pozwoleń w tym przeprowadzenia badań pod kątem spełnienia krajowych przepisów dotyczących ochrony zdrowia ludzi i środowiska przed elektromagnetycznym promieniowaniem i przekazania wyników tych badań Wynajmującemu.
4. Najemca zapewnia, że instalowany sprzęt nie stanowi zagrożenia dla emisji lub odbioru istniejących urządzeń, a zwłaszcza dla odbioru programów radiowych i telewizyjnych, zdalnych alarmów oraz służb pracujących na obiekcie Wynajmującego, używających częstotliwości radiowych.
5. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu do wglądu szczegółowy opis prac prowadzonych na przedmiocie najmu wraz z projektem technicznym urządzeń i instalacji. Prace instalacyjne i budowlane zostaną wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Najemca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich prac związanych z instalacją i posadowieniem urządzeń na przedmiocie najmu własnym staraniem i na własny koszt. Wszelkie nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
7. Niniejsza umowa nie upoważnia Najemcy do występowania w zakresie spraw budowlanych, urbanistycznych i planowania przestrzennego, jako Strony w myśl przepisów postępowania administracyjnego.
8. 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.
9. 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.

§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. W każdym przypadku oprócz Wynajmującego jedynie osoby legitymujące się pisemnym upoważnieniem Najemcy oraz osoby wskazane zgodnie z ust.2 mogą mieć dostęp do przedmiotu najmu.
2. Najemca dostarczy Wynajmującemu listę osób uprawnionych do wstępu na teren, na którym położony jest przedmiot najmu.
3. Ograniczenia, o których mowa w ust.1 i 2 nie dotyczą sytuacji awaryjnych i siły wyższej.
4. 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

1. Strony niniejszej Umowy postanawiają, iż Umowa jest zawarta na okres od dnia **01.08.2024 roku** do dnia **30.11.2027 roku**.
2. Każda ze stron ma prawo ją wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - 2.1. Powstania przyczyny, za które Strony nie ponoszą odpowiedzialności, a które uniemożliwiają lub znacznie utrudniają jednej ze stron, dalsze wykonywanie umowy.
 - 2.2. Podjęcia przez Szpital Pomorskie Sp z o.o. lub organy tej Spółki decyzji o innym sposobie zagospodarowania lub zbyciu przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, jeżeli:
 - 3.1. Najemca zalega z należnymi opłatami za dwa okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień Umowy.
 - 3.2. Najemca korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje ich używać w taki sposób albo gdy przedmiot najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie.
 - 3.3. Nastąpi utrata przez Najemcę uprawnień do wykonywania działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy prowadzonej na terenie Wynajmującego
 - 3.4. Najemca zaprzestanie działalności w przedmiocie najmu lub nie rozpocznie działalności w zakresie świadczenia usług telekomunikacyjnych w terminie jednego miesiąca od podpisania umowy.
 - 3.5. Najemca nie wykonuje w terminie obowiązków wskazanych w §5 ust. 2.
4. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 4.1. Braku zgody właściwego organu administracji państwowej lub samorządowej na zainstalowanie na przedmiocie najmu urządzeń telekomunikacyjnych.
 - 4.2. Utraty koncesji na świadczenie usług telekomunikacyjnych wraz z zezwoleniem na zakładanie i używanie urządzeń w sieci i przydziału częstotliwości lub w przypadku nieotrzymania, wygaśnięcia lub utraty jakiegokolwiek zezwolenia.
 - 4.3. Utraty możliwości najmowanej powierzchni z powodów wyższej konieczności lub zmiany przepisów.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust.2 lub ust.3 lub ust.4, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, z której to czynności sporządzony zostanie protokół.
6. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy lub oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego przekazać praw z niniejszej umowy na podmiot trzeci niezależnie od formy prawnej przekazania.

§10

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, Najemca zobowiązany jest do zdemontowania urządzeń będących jego własnością i przekazania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
2. Najemca zdemontuje i usunie z przedmiotu najmu w okresie jednego miesiąca od dnia rozwiązania umowy urządzeń zainstalowane przez Najemcę, będących jego własnością, na własny koszt, chyba że strony postanowią inaczej. 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).



3. 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.
4. W przypadku, gdy szkoda przekracza wartość kary umownej określonej powyżej, Wynajmujący może domagać się dodatkowego odszkodowania na zasadach ogólnych.

§11

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: Szpitale Pomorskie Spółka z o.o. z siedzibą w Gdyni, adres korespondencyjny wskazany na wstępie niniejszej umowy, adres kontaktowy email: iod@szpitalepomorskie.eu
2. Dane osobowe Najemcy będą przetwarzane przez Wynajmującego w celu wykonania niniejszej umowy, wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze Danych Osobowych, w tym rozliczenia świadczeń publicznoprawnych związanych z wykonaniem tej umowy oraz do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt b), c) i f) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych.
3. Dane osobowe Najemcy będą przetwarzane przez Wynajmującego przez okres realizacji niniejszej umowy a następnie przez okres wymagany do rozliczenia wynagrodzenia oraz świadczeń publicznoprawnych związanych z wykonaniem tej umowy. Po tym okresie dane osobowe Najemcy będą przetwarzane przez Wynajmującego wyłącznie do celów finansowo – księgowych i podatkowych lub ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń przez okres wymagany do wygaśnięcia zobowiązań podatkowych i cywilnych.
4. Dane osobowe Najemcy nie będą przekazywane do państwa trzeciego (poza teren Europejskiego Obszaru Gospodarczego), natomiast będą udostępniane innym odbiorcom uprawnionym do rozliczania i kontroli działalności Wynajmującego z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, podmiotom świadczącym obsługę prawną Wynajmującego, bankom za pomocą których dokonywana jest płatność świadczeń związanych z realizacją niniejszej umowy, firmie hostingowej dostarczającej usługi poczty elektronicznej na rzecz Wynajmującego oraz operatorom telekomunikacyjnym świadczącym usługi teleinformatyczne na rzecz Administratora Danych Osobowych.
5. Najemca ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia z zastrzeżeniem przepisów Rozporządzenia, w tym art. 17 Rozporządzenia, ograniczenia ich przetwarzania, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych.
6. Najemca ma prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, iż przetwarzanie jego danych osobowych narusza przepisy dotyczące ochrony danych osobowych, w tym przepisy Rozporządzenia.

§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. 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.

§14

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wynajmujący, na podstawie art.4c oraz art.4 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz.U.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.).

§15

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

§16

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

§17

1. Warunki przetargu oraz oferta Najmu stanowią integralną część umowy.
2. Integralną częścią niniejszej umowy są:
 - 2.1. Załącznik nr 1 – Opis Stacji Bazowej
 - 2.2. Załącznik nr 2 – Protokół przekazania pomieszczeń
 - 2.3. Załącznik nr 3 – Regulamin Pisemnego Przetargu Ofertowego z załącznikami

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA



PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA

z dnia roku do Umowy Nr DOiT/03/2024 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/03/2024** z dnia roku
 2. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przejmuje do używania łączną powierzchnię **1 m²** wymienioną w §1 ust.1 umowy Nr **DOiT/03/2024** z dnia roku
 3. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przejmuje do używania przedmiot najmu na okres trwania umowy wymieniony §9 ust.1 Nr **DOiT/03/2024** z dnia roku
 4. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przejmuje podlicznik energii elektrycznej o numerze nr **22237737**, którego stan początkowy wskazuje
 5. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron
- Na tym Protokół zakończono i podpisano:

Wynajmujący:

1

2

Najemca:

1

2