



UMOWA Nr DOI/T/08/2024

zawarta w Gdyni, dnia ..... 2024 roku, pomiędzy:

**Szpital Pomorskie Sp. z o.o.**, 81-519 Gdynia, ul. 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 jest właścicielem nieruchomości w lokalizacji Szpital Specjalistyczny im. F. Ceynowy, 84-200 Wejherowo, ul. dr A. Jagalskiego 10 usadowionej na działce nr 191/22, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1W/00089401/5 zabudowaną między innymi budynkami.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością gruntową, na której znajduje się przedmiot najmu – w szczególności prawo do wynajmowania przedmiotu najmu.
3. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem części nieruchomości opisanych w §1 ust.1 niniejszej Umowy o łącznej powierzchni **22,97 m<sup>2</sup>** znajdujący się na parterze Bloku Łóżkowego (budynek A Szpitala) w okresie od dnia **01.09.2024 roku** do dnia **31.08.2029 roku** znajdującej się w lokalizacji Szpital Specjalistyczny im. F. Ceynowy, 84-200 Wejherowo, ul. dr A. Jagalskiego 10 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług sklepu ortopedycznego.
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/08/2024** 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 (Oferent 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.

**§2**

1. Najemca, w związku z najmowaną powierzchnią opisaną w §1 ust.3 umowy, wykorzystywany będzie na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług sklepu ortopedycznego.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania na własny koszt przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego

Szpital Pomorskie Sp. z o.o.

ul. Powstania Styczniowego 1, 81-519 Gdynia | tel. + 48 58 72 60 119; fax +48 58 72 60 332  
Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS 0000492201  
NIP 586 22 86 770 | REGON 190 14 16 12 | Bank PKO BP S.A. nr 68 1440 1084 0000 0000 0011 0148  
e-mail: sekretariat@szpitalpomorskie.eu | [szpitalpomorskie.eu](http://szpitalpomorskie.eu)



użytku przez cały czas trwania najmu.

3. Najemca zobowiązany jest do dostosowania wynajmowanych pomieszczeń do wymogów prowadzonej działalności, a także wszelkich, niezbędnych i bieżących napraw i remontów pomieszczeń w trakcie trwania najmu. Lokal musi uzyskać pozytywne opinie Sanepidu oraz Straży Pożarnej potwierdzające, że w lokalu są bezpieczne i higieniczne warunki odpowiednie dla przeznaczonego celu.

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

### §3

1. Najemca, z tytułu najmu nieruchomości opisanej w §1 ust.3 umowy, zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu w wysokości ..... za 1 m<sup>2</sup> netto zł plus podatek VAT naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. .... brutto za 1m<sup>2</sup> 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. Strony zgodnie postanawiają, że wysokość należności opisanej w ust. 1 w zakresie czynszu za 1 m<sup>2</sup> najmowanej powierzchni zostanie każdorazowo raz do roku waloryzowana według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowanego przez Prezesa GUS. Rewaloryzacja czynszu obowiązywać będzie od dnia 1 stycznia każdego roku. W przypadku dokonania waloryzacji stawki czynszu po 1 stycznia, Wynajmujący dokona korekty czynszu począwszy od dnia 1 stycznia, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi w **2026 roku**.

3. Podwyższenie opłat odbywać się będzie po skutecznym powiadomieniu o podwyżce Najemcy, bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy (faktura lub faktura korygująca). Faktury, duplikaty faktur oraz faktury korygujące będą wysyłane w formie elektronicznej na wskazany adres mail (zgodnie z oświadczeniem o przesyłaniu faktur drogą elektroniczną).

4. W przypadku nieterminowej zapłaty Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.

5. Zapłata wyżej wymienionych należności następować będzie na konto bankowe Szpitala w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury w formie elektronicznej.

6. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturze.

7. Najemca zobowiązany jest oprócz zapłaty czynszu również do ponoszenia opłat dodatkowych (podatek od nieruchomości i innych kosztów związanych z posiadaniem przedmiotu najmu), 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 winien wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt ewentualnych adaptacji, konserwacji i napraw przedmiotu najmu.

2. Dokonane przez Najemcę na podstawie pisemnej zgody Wynajmującego wszelkie nakłady w tym zmiany, ulepszenia, modernizacje i remonty przedmiotu najmu stają się własnością Wynajmującego.

3. Niniejsza umowa nie upoważnia Najemcy do występowania w zakresie spraw budowlanych, urbanistycznych i planowania



przestrzennego jako Strony w myśl przepisów postępowania administracyjnego.

4. 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.
5. Wszelkie prace remontowe, modernizacyjne, przebudowy, rozbudowy niezależnie od kwalifikacji formalno – prawnej, winny uzyskać akceptację Wynajmującego i prowadzone będą na określonych szczegółowo warunkach.
6. Najemcę obowiązuje zakaz prowadzenia na najmowanej powierzchni działalności innej niż wymienionej w umowie oraz określonej w warunkach przetargu i zgodnie ze złożoną ofertą przetargową.
7. Najemca zobowiązuje się nie podnajmować przedmiotu najmu, nie podejmować ani oddawać do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie na przedmiocie najmu wszelkich wymogów w zakresie BHP i przeciwpożarowym.
9. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku, czystości i estetyki w obrębie przedmiotu najmu.
10. 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.

#### §6

1. Najemca oświadcza, że wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy, przed jej podpisaniem (kaucję gwarancyjną) w wysokości **10 000,00 zł brutto** (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100). 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. W przypadku wniesienia zabezpieczenia w formie pieniężnej Wynajmujący przechowuje je na rachunku bankowym.
3. 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.
4. Najemca wyraża zgodę na dokonywanie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy potrąceń na pokrycie roszczeń Wynajmującego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy najmu.

#### §7

1. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia się od Odpowiedzialności Cywilnej za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną działalnością oraz z tytułu szkód wyrządzonych w mieniu Wynajmującego, na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż **100 000,00 zł** (słownie: sto tysięcy złotych 00/100), najpóźniej do dnia uruchomienia działalności.
2. Najemca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej od Odpowiedzialności Cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w całym okresie wykonywania usługi.
3. 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.
4. Najemca zobowiązany jest do systematycznego przedłużania ubezpieczenia od Odpowiedzialności Cywilnej w czasie trwania niniejszej umowy i przedkładania uwierzytelnionej kopii zawartej polisy lub innego dokumentu Wynajmującemu w terminie 14 dni roboczych od dnia upływu aktualnego ubezpieczenia.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu i osobach oraz wyposażeniu będącym własnością najemcy, a



powstałe w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością.

6. Wynajmujący w czasie realizacji umowy nie ponosi żadnych konsekwencji finansowych w razie zaistnienia zdarzeń losowych.
7. Wszelkie obowiązki i zobowiązania związane z działaniem Najemcy w ciągu obowiązywania umowy nie mogą w żadnym okresie umowy obciążać Wynajmującego.

#### §8

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 §10, 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 zwrotnie 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 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.

#### §9

1. 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.
2. Wynajmujący zastrzega sobie przy współdziałaniu Najemcy oraz bez udziału Najemcy, prawo do kontroli przedmiotu najmu. Wnioski z przeprowadzonej kontroli zostaną przekazane w formie protokołu Wynajmującemu.
3. Najemca na podstawie otrzymanego protokołu zobowiązany jest do ustosunkowania się do zawartych w nim uwag oraz usunięcia uchybień w ciągu 5 dni roboczych. W przypadku braku reakcji na stwierdzone podczas kontroli uwagi Wynajmujący ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości **150 zł** za każdy dzień zwłoki w usunięciu naruszeń.

#### §10

1. Strony niniejszej Umowy postanawiają, iż Umowa jest zawarta na okres od dnia **01.09.2024 roku** do dnia **31.08.2029 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, pod warunkiem, że okoliczności te zostaną udokumentowane,
- 2.1. Podjęcia przez Wynajmującego uzasadnionej obiektywnymi okolicznościami 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 umowy w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje ich używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie,
  - 3.3. Najemca utraci uprawnienia do wykonywania działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy prowadzonej na terenie Wynajmującego,
  - 3.4. Najemca zaprzestanie działalności na przedmiocie najmu.
4. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku 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 Najemcą i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, nie później niż do dnia wygaśnięcia trwania umowy.
6. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy 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.
8. W przypadku rozwiązania umowy z winy Najemcy, Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym od dnia przejęcia.
9. W przypadku rozwiązania umowy z winy Najemcy, Wynajmujący ma prawo domagać się zryczałtowanego odszkodowania umownego (kara umowna) w wysokości czynszu najmu za okres 3 miesięcy.

## §11

1. Strony dopuszczają możliwość renegotjacji warunków umowy w przypadku zaistnienia istotnych okoliczności wpływających na stan jej realizacji.
2. Każdorazowa zmiana warunków umowy dokonywana będzie w drodze aneksu do niniejszej umowy podpisanego przez strony pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Najemcy nie wolno przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. 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.
6. 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.).
7. Mogące wynikać ze stosunku objętego Umową spory, strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego Sądu według



siedziby Wynajmującego.

8. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wynajmującego i jeden egzemplarz dla Najemcy.

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

Załącznik nr 1 do umowy – Protokół przekazania powierzchni najmu.

**Wynajmujący**

**Najemca**

Katarzyna  
Kaucjusz  
Nr rej. Gd. 1436



PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

Protokół przekazania z dnia ..... do Umowy Nr DOiT/08/2024 z dnia ..... 2024 roku  
pomiędzy:

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

Prezesa Zarządu – **Jolanę Sobierańską - Grenda**

Wiceprezesa Zarządu – **Dariusza Nałęcza**

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....  
zwanym dalej **Najemcą**

1. Niniejszy protokół został sporządzony na podstawie zawartej w wyniku postępowania przetargowego Umowy DOiT/08/2024 z dnia ..... 2024 roku .
2. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przejmuje do używania przedmiot najmu wymieniony w **Załączniku nr 1** do umowy o łącznej powierzchni użytkowej 22,97 m<sup>2</sup>.
3. Najemca przekazuje, a Wynajmujący przyjmuje poniższe podliczniki o numerach:
  - 3.1. podlicznik energii elektrycznej nr ..... stan początkowy .....
4. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Na tym Protokół zakończono i podpisano.

**Wynajmujący:**

**Najemca:**