Załącznik nr 3

do Regulaminu Pisemnego Przetargu Ofertowego

Nr 1/DI/2019

UMOWA

z oferentem wyłonionym w drodze przetargu w dniu .....2019r. na zasadach określonych w Regulaminie Pisemnego Przetargu Ofertowego na dzierżawę w okresie od dnia 24.04.2019 r. do 23.03.2029 r. budynku nr 27 o powierzchni użytkowej 1028 m^2 oraz gruntu o powierzchni 2926m^2 zlokalizowanego na działce nr 1712 obręb 025 Gdynia Redłowo, przy ul. Powstania Styczniowego 1, 81-519 z przeznaczeniem na kontynuację świadczenia usług medycznych z zakresu dializoterapii i prowadzenia poradni nefrologicznej,

zawarta w Gdyni, dnia ..... pomiędzy:

SZPITALE POMORSKIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, z siedzibą w Gdyni, ul. Powstania Styczniowego 1, 81-519 Gdynia, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000492201, NIP: 5862286770 REGON: 190141612, z kapitałem zakładowym w wysokości : 164 480 000,00 zł opłaconym w całości:

reprezentowaną przez:
- Jolantę Sobierańską – Grenda – Prezesa Zarządu, oraz
- Dariusza Nałęcza – Wiceprezesa Zarządu

zwanym dalej **Szpitalem**

a

..... z siedzibą w ....., wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS ....., NIP ....., REGON .....
reprezentowanym przez:.....
zwanym dalej **Dzierżawcą**

o następującej treści:

§1

1. Szpital oświadcza, że zgodnie z Aktem Założycielskim Spółki z dnia 13 grudnia 2013r. Repertorium A nr 19089/2013 notariusza Arkadiusza Skłuckiego w Gdańsku, zmienionym uchwałą Zgromadzenia Wspólników zaprotokołowaną przez notariusza Piotra Langowskiego aktem notarialnym z dnia 8 grudnia 2014r. Repertorium A nr 8671/2014, uchwałą Zgromadzenia Wspólników zaprotokołowaną przez notariusza Piotra Langowskiego aktem notarialnym z dnia 31 października 2016r. Repertorium A nr 7737/2016, uchwałą Zgromadzenia Wspólników zaprotokołowaną przez notariusza Piotra Langowskiego aktem notarialnym z dnia 9 marca 2017r. Repertorium A nr 1707/2017, oraz uchwałą Zgromadzenia Wspólników zaprotokołowaną przez notariusza Piotra Langowskiego aktem notarialnym z dnia 6 listopada 2018r. Repertorium A nr 8501/2018 przysługuje mu prawo własności nieruchomości położonej w Gdyni przy ulicy Powstania Styczniowego 1 o numerze działki nr 250/52, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW 8062.
2. Szpital oświadcza, że niniejszą umowę zawiera na okres 9 lat i 11 miesięcy za zgodą Zgromadzenia Wspólników wyrażoną w uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Szpitali Pomorskich Sp. z o.o. nr 3/3/2019 z dnia 5 maca 2019r. w sprawie w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę gruntu pod budynkiem i budynku nr 27 w lokalizacji przy ul. Powstania Styczniowego 1 w Gdyni z przeznaczeniem na udzielanie świadczeń w zakresie dializoterapii oraz poradni nefrologicznej.

§2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa na okres 9 lat i 11 miesięcy budynku nr 27 o łącznej powierzchni 1028 m^2, położonego na działce o powierzchni 2926 m^2, opisanej szczegółowo w §1 ust. 1 umowy – z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie udzielania świadczeń w zakresie dializoterapii i poradni nefrologicznej. Szczegółowe zaznaczenie powierzchni dzierżawionej nieruchomości, opis budynku oraz rzuty znajdujących się w nim pomieszczeń stanowią **załącznik nr 1** do umowy będący jej integralną częścią.

2. W ramach niniejszej umowy Szpital umożliwi Dzierżawcy i pacjentom Dzierżawcy korzystanie z ciągów komunikacyjnych, tj. drogi dojazdowej oraz parkingu, w obrębie których znajduje się przedmiot dzierżawy. Korzystanie z ciągów komunikacyjnych będzie odbywało się zgodnie z obowiązującym na dzień zawarcia umowy Regulaminem Użytkowania Części Wspólnych Szpitala.

3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń. Protokół zdawczo - odbiorczy stanowi **załącznik nr 5** do umowy, będący jej integralną częścią.

4. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy służył mu będzie wyłącznie w celu udzielania świadczeń dializacyjnych i nefrologicznych przez cały czas trwania niniejszej umowy.

§3

1. Dzierżawca, w związku z dzierżawą budynku i gruntu opisanego w §2 umowy, zobowiązuje się do udzielania świadczeń medycznych w zakresie dializoterapii i poradni nefrologicznej co najmniej na poziomie opisanym w warunkach przetargu i zgodnie ze złożoną ofertą przetargową.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania na własny koszt przedmiotu dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku przez cały okres trwania dzierżawy, w szczególności w zakresie wymagań określnych w przepisach rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz. U. poz. 739 z późn.zm.) lub przepisach, które je zastąpią w okresie trwania dzierżawy.

§4

Dzierżawca zobowiązuje się realizować konsultacje medyczne w Szpitalu oraz kierować pacjentów wymagających hospitalizacji do oddziałów Szpitala w sytuacji, gdy Szpital będzie posiadał możliwości do ich świadczenia. Dzierżawca zobowiązuje się do zakupu usług medycznych, diagnostycznych i innych świadczonych przez jednostki organizacyjne Szpitala w cenach nie wyższych niż obowiązujących powszechnie w Szpitalu, w szczególności:

1) pracownie RTG, TK,
2) pracownia USG,
3) pracownia endoskopii.

§5

1. Dzierżawca, z tytułu dzierżawy nieruchomości opisanych w §2 ust. 1 pkt 1 i 2 umowy, zapłaci na rzecz Szpitala czynsz w oparciu o wystawioną fakturę VAT w wysokości:
   1) za dzierżawę budynku wg wyliczenia:
      stawka miesięczna brutto czynszu za 1 m2 dzierżawy budynku .....zł (słownie.....)
      x ilość metrów powierzchni budynku 1 028 x 119 miesięcy okresu dzierżawy = ...zł

      (słownie:.....zł)

   2) za dzierżawę gruntu wg wyliczenia:
      stawka miesięczna brutto czynszu za 1 m2 dzierżawy gruntu .....zł (słownie.....) x
      ilość metrów 2 926 x 119 miesięcy okresu dzierżawy = ... zł

(słownie:.....zł)

2. Płatność czynszu opisanego w ust. 1 następować będzie w następujących terminach:
   a. 50% wysokości należności w terminie 14 dni od daty protokolarnego przekazania nieruchomości, w oparciu o wystawioną przez Szpital fakturę VAT,
   b. 20% wysokości należności w terminie 12 miesięcy od daty protokolarnego przekazania nieruchomości w oparciu o wystawioną przez Szpital fakturę VAT,
   c. 20% wysokości należności w terminie 24 miesięcy od daty protokolarnego przekazania nieruchomości w oparciu o wystawioną przez Szpital fakturę VAT,
   d. 10% wysokości należności w terminie 36 miesięcy od daty protokolarnego przekazania nieruchomości w oparciu o wystawioną przez Szpital fakturę VAT,

   Strony zgodnie postanawiają, że wysokość należności opisanej w ust. 2 pkt 2, 3 i 4 zostanie każdorazowo zwaloryzowana według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres od dnia zawarcia umowy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest również do zapłaty Szpitalowi podatków i innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy.
4. W przypadku nieterminowej zapłaty Szpital naliczy odsetki ustawowe.
5. Zapłata wyżej wymienionych należności następować będzie na konto bankowe Szpitala w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury.
6. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu na konto bankowe Szpitala.

§6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia następujących umów:
   1) umowy z operatorem telefonicznym w sprawie przyłączenia linii telefonicznej,
   2) umowy z uprawnionym odbiorcą dotyczącej wywozu odpadów niebezpiecznych i medycznych,
   3) umowy z zakładem wywozu odpadów komunalnych.
2. Dzierżawca winien założyć liczniki wskazujące zużycie wody zimnej i ciepłej oraz poboru energii, gdzie będzie rozliczany z poboru mediów zgodnie ze zużyciem oraz wynikające z tego tytułu koszty stałe w oparciu o rachunki, które z tytułu poboru mediów otrzyma Szpital.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do podczyszczania ścieków wprowadzanych do sieci kanalizacyjnej szpitala, a wszelkie koszty wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania tego obowiązku obciążają Dzierżawcę.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do wnoszenia opłaty ryczałtowej w wysokości 360,00 PLN (słownie trzysta sześćdziesiąt) miesięcznie za korzystanie z instalacji gazów medycznych i próżni szpitala. Konserwacja i eksploatacja będzie odbywała się zgodnie z obowiązującym na dzień zawarcia umowy Regulaminem Użytkowania Części Wspólnych Szpitala.

§7

1. Dzierżawca winien wykonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu

dzierżawy oraz napraw bieżących w zakresie nie naruszającym obowiązującego na dzień zawarcia umowy Regulaminu Użytkowania Części Wspólnych Szpitala

2. Dokonane przez Dzierżawcę na podstawie pisemnej zgody Szpitala zmiany, ulepszenia, modernizacje i remonty przedmiotu dzierżawy stają się własnością Szpitala po upływie okresu amortyzacji lub zakończenia obowiązywania umowy (w przypadku gdy nastąpi to przed upływem okresu amortyzacji) i nie będą przedmiotem roszczeń Dzierżawcy wobec Szpitala.
3. Dzierżawca będzie dokonywał wszelkich przeglądów, napraw, konserwacji urządzeń i wszelkich instalacji i przyłączy wynikających z odrębnych przepisów na własny koszt zapewniając ich dalsze wykorzystanie i nie dopuszczając do pogorszenia ich stanu ponad normalne zużycie.
4. Ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk obciąża Dzierżawcę.
5. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w całym okresie wykonywania usług.
6. Dzierżawcę obowiązuje zakaz prowadzenia w wydzierżawionych pomieszczeniach działalności innej niż świadczenia z zakresu dializoterapii i poradni nefrologicznej.
7. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie na przedmiocie dzierżawy wszelkich wymogów w zakresie sanitarno-technicznym i przeciwpożarowym.

§8

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

§9

Wszelkie wystąpienia w sprawach związanych z budową, remontem i inwestycjami w związku zawartą umową do organów administracji państwowej, samorządowej i gestorów infrastruktury, muszą być prowadzone za pośrednictwem Szpitala.

§10

Wszelkie prace remontowe, modernizacyjne, przebudowy, rozbudowy niezależnie od kwalifikacji formalno-prawnej, winny uzyskać akceptacje Szpitala i prowadzone będą na określonych szczegółowo warunkach.

§11

Dzierżawca zobowiązuje się nie poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy, nie podnajmować, ani oddawać do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Szpitala.

§12

Szpital nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu i osobach oraz wyposażeniu będącym własnością Dzierżawcy, a powstałe w związku z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością.

§13

Szpital wyraża zgodę na umieszczenie znaków informacyjnych dotyczących prowadzonej przez Dzierżawcę działalności oraz logo Firmy w oparciu o ustalenia dotyczące miejsca ich posadowienia oraz wielkości tych znaków, zawarte w odrębnym porozumieniu.

§14

1. Strony niniejszej Umowy postanawiają, iż Umowa jest zawarta na okres 9 lat i 11 miesięcy liczonych od daty protokolarnego przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy.
2. Szpital zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia jeżeli:
   1) Dzierżawca zalega z należnymi opłatami za dwa okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień Umowy.
   2) Dzierżawca 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) Dzierżawca zaprzestanie realizacji świadczeń zdrowotnych w zakresie dializoterapii i poradni nefrologicznej w budynku stanowiącym przedmiot dzierżawy lub ich wykonywania na poziomie niższym niż określonym w warunkach przetargu i złożonej ofercie przetargowej.

3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Szpitalem i opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Szpital. Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczenia udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie dializoterapii i poradni nefrologicznej do momentu przejęcia tych obowiązków przez Szpital lub inny podmiot.
3. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Dzierżawca nie może bez zgody Szpitala przekazać praw z niniejszej umowy na podmiot trzeci niezależnie od formy prawnej przekazania.

§15

1. W przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zobowiązany jest do przekazania Szpitalowi przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym od dnia przejęcia, pozwalającym na natychmiastowe przystąpienie do udzielania przedmiotowych świadczeń w oparciu o własną bazę Szpitala, po wcześniejszym wydaniu pozytywnej opinii właściwego Inspektora Sanitarnego.
2. W przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, Szpital ma prawo domagać się

zryczałtowanego odszkodowania umownego (kara umowna) w wysokości czynszu dzierżawy za okres od dnia rozwiązania umowy do dnia 23.03.2029r.

3. W przypadku, gdy szkoda przekracza wartość kary umownej określonej powyżej, Szpital może domagać się dodatkowego odszkodowania.

§16

Warunki przetargu oraz oferta Dzierżawcy stanowią integralną część umowy.

§17

Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie rozliczyć się ze Szpitalem.

§18

1.Strony dopuszczają możliwość renegocjacji 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.

§19

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§20

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

§21

Umowa sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Szpitala i jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

SZPITAL **DZIERŻAWCA**