

Załącznik nr 3

do Regulaminu Pisemnego Przetargu Ofertowego Nr DOI/T/05/2021

UMOWA

z oferentem wyłonionym na drodze Pisemnego Postępowania Ofertowego na zasadach określonych w Regulaminie Pisemnego Przetargu Ofertowego na najem w okresie od dnia **01.08.2021 roku** do dnia **31.07.2026 roku** pomieszczeń na kondygnacji 7 w budynku C o łącznej powierzchni 342,60 m² w lokalizacji Pomorskie Centrum Chorób Zakaźnych i Gruźlicy (PCChZiG), 80-214 Gdańsk, Smoluchowskiego 18, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności laboratoryjnej

zawarta w Gdyni, dnia 2021 roku, pomiędzy:

Szpital Pomorskie Sp. z o.o., 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: 174 254 000,00 zł opłaconym w całości, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – **Jolantę Sobierańską - Grenda**

Wiceprezesa Zarządu – **Andrzeja Zieleniewskiego**

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

....., z siedzibą w
..... wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS
....., NIP, Regon

reprezentowanym przez:

zwanym dalej **Najemcą**

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości, w której znajduje przedmiot umowy – pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 342,60 m² zlokalizowane w Pomorskie Centrum Chorób Zakaźnych i Gruźlicy (PCChZiG), 80-214 Gdańsk, Smoluchowskiego 18, które stanowią część budynku zlokalizowanego na działce nr 6/1, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00085900/1.

2. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego **Załącznik nr 3** do umowy będący jej integralną częścią.



§2

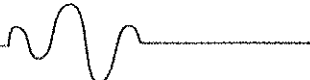
1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 342,60 m² w okresie od dnia **01.08.2021 roku** do dnia **31.07.2026 roku** znajdującej się w lokalizacji Pomorskie Centrum Chorób Zakaźnych i Gruźlicy (PCChZiG), 80-214 Gdańsk, Smoluchowskiego 18 z przeznaczeniem na działalność laboratoryjną. Szczegółowe zaznaczenie najmowanej powierzchni oraz rzut stanowią **Załącznik nr 1** do umowy będący jej integralną częścią.

2. W ramach niniejszej umowy Wynajmujący umożliwi Najemcy i dostawcom Najemcy korzystanie z ciągów

Strona 1

Szpital Pomorskie Sp. z o.o.



komunikacyjnych, tj. drogi dojazdowej oraz parkingu, w obrębie których znajduje się przedmiot najmu. Wynajmujący w ramach umowy najmu zapewni Najemcy 4 miejsca parkingowe dla pracowników Najemcy w wyznaczonym przez Wynajmującego miejscu.

3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny przedmiotu najmu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi **Załącznik nr 3** do umowy, będący jej integralną częścią.
4. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu służyć mu będzie wyłącznie w celu prowadzenia działalności laboratoryjnej przez cały czas trwania niniejszej umowy. Zmiana przeznaczenia wymaga zgody Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, iż działalność prowadzona w wynajmowanych pomieszczeniach nie będzie uciążliwa dla pacjenta i przebiegu leczenia oraz zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów w szczególności o ochronie środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowych.

§3

1. Najemca, w związku z najmowaną powierzchnią opisaną w §2 umowy, zobowiązuje się do prowadzenia działalności zgodnie ze złożoną ofertą przetargową.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania na własny koszt przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku przez cały czas trwania najmu.
3. Wszelkie obowiązki i zobowiązania związane z działaniem Najemcy w ciągu obowiązywania umowy nie mogą w żadnym okresie umowy obciążać Wynajmującego.

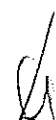

§4

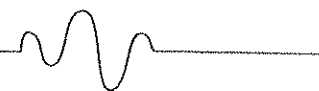
1. Z tytułu umowy najmu, Najemca będzie płacił miesięczny czynsz w wysokości **zł netto** (słownie: złotych/100), **zł brutto** (słownie: złotych/100), ustalony w **Załączniku Nr 2** do umowy, należny od dnia faktycznego rozpoczęcia działalności Najemcy na przedmiocie najmu.
2. Strony zgodnie postanawiają, że wysokość należności opisanej w ust.1 zostanie każdorazowo raz do roku zwaloryzowana według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany 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.
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. Wynajmujący zobowiązuje się do ponoszenia niezależnie od zapłaty czynszu, kosztów eksploatacyjnych i innych – na zasadach określonych szczegółowo w **Załączniku nr 2** do umowy, w zakresie:
 - 4.1. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków (ilość poboru wody i zrzutu ścieków ustalana miesięcznie w oparciu o ceny jednostkowe dostawcy tych mediów).
 - 4.2. Koszty dostawy energii cieplnej - cwu i co (w oparciu o kalkulację proporcjonalnego udziału w kosztach ponoszonych przez Wynajmującego, sporządzaną wg aktualnych cen jednostkowych dostawcy).



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



-
- 
- 4.3. Koszty dostawy energii elektrycznej (rozliczenie miesięczne wg odczytów liczników poboru – stawka za 1 kWh wg faktury za dany miesiąc od dostawcy energii elektrycznej Wynajmującego).
 - 4.4. Opłaty podatku od nieruchomości (proporcjonalny udział w kosztach Wynajmującego).
 5. W przypadku awarii podliczników oraz instalacji, wszelkie koszty związane z ewentualnym zakupem nowych podliczników czy instalacji, bądź ich naprawą obciążają Najemcę.
 6. Rozliczanie płatności za koszty eksploatacyjne wymienione w §4 pkt.4 nastąpi na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego w terminie do 14 dni od wystawienia faktury.
 7. Zapłata wyżej wymienionych należności następować będzie na konto bankowe Szpitala w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury w formie elektronicznej.
 8. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu na konto bankowe Szpitala.
 9. W przypadku nieterminowej zapłaty Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.

§5

1. Najemca, jeżeli nie uzyska innego porozumienia z Wynajmującym, zobowiązany jest do zawarcia następujących umów:
 - 1.1. Umowy z operatorem telefonicznym (jeżeli wymaga tego prowadzona działalność) w sprawie przyłączenia odrębnej linii telefonicznej,
 - 1.2. Umowy z uprawnionym odbiorcą dotyczącej wywozu odpadów komunalnych lub podobnych do komunalnych oraz niebezpiecznych, na podstawie odrębnej umowy z firmą uprawnioną do ich odbierania i zagospodarowywania.
2. Najemca wykona we własnym zakresie i na własny koszt ewentualnych adaptacji pomieszczeń najmu, wyposażenia (w tym uruchomienia i eksploatacji wentylacji mechanicznej – jeżeli będzie ją użytkował, instalacji gazu ziemnego do palników laboratoryjnych, instalacji internetowej i telefonicznej) oraz będzie ponosił koszty na konserwację i naprawę przedmiotu najmu.
3. Dokonane przez Najemcę na podstawie pisemnej zgody Wynajmującego wszelkie nakłady w tym zmiany, ulepszenia, modernizacje i remonty przedmiotu najmu stają się własnością Wynajmującego po upływie okresu amortyzacji lub zakończenia obowiązywania umowy (w przypadku, gdy nastąpi to przed upływem okresu amortyzacji) i nie będą przedmiotem roszczeń Najemcy wobec Wynajmującego.
4. Najemca 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 oraz zobowiązuje się do zachowania w stanie niezmiennym wszelkich instalacji technicznych Wynajmującego znajdujących się w (przechodzących przez) obszarze najmowanego obiektu oraz o każdej porze umożliwi do nich dostęp służbom technicznym Wynajmującego.
5. Najemcę obowiązuje zakaz prowadzenia na najmowanej powierzchni działalności innej niż wymienionej w umowie oraz określonej w warunkach przetargu i zgodnie ze złożoną ofertą przetargową.
6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie na przedmiocie najmu wszelkich wymogów w zakresie sanitarno – technicznym, BHP i przeciwpożarowym.
7. Najemca w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy lub zaniechania wykonywania czynności, do których był zobowiązany w ramach niniejszej umowy, zobowiązany jest do ponoszenia pełnej odpowiedzialności cywilno – prawnej za



ewentualne szkody, które spowodował Wynajmującemu lub osobom trzecim.

§6

1. Niniejsza umowa nie upoważnia Najemcy do występowania w zakresie spraw budowlanych, urbanistycznych i planowania przestrzennego jako Strony w myśl przepisów postępowania administracyjnego.
2. W razie potrzeby dostosowania przedmiotu najmu do swojej działalności Wynajmujący zobowiązuje się na własny koszt przeprowadzić niezbędną adaptację lokalu. Zakres oraz rodzaj zamierzonych prac musi zostać odpowiednio wcześniej uzgodniony z Wynajmującym, za jego pisemną zgodą. Wszystkie koszty związane ze adaptacjami, projektami, uzyskaniem stosownych pozwoleń właściwych organów, wynikające z przepisów, potrzebne do rozpoczęcia planowanej działalności Najemcy uzyskuje we własnym zakresie. Po zakończeniu takich prac adaptacyjnych Najemca na swój koszt wykona zgodnie z Prawem budowlanym projekt powykonawczy wraz z inwentaryzacją powykonawczą najmowanego lokalu i przekazuje ją Wynajmującemu w formie papierowej i elektronicznej.
3. 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.
4. Wszelkie prace remontowe, modernizacyjne, przebudowy, rozbudowy niezależnie od kwalifikacji formalno – prawnej, winny uzyskać akceptację Wydierżawiającego i prowadzone będą na określonych szczegółowo warunkach.
5. Po zakończeniu umowy ze zdania wynajmowanych pomieszczeń, strony spisują protokół zdawczo – odbiorczy.
6. W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, mebli czy okładzin ściennych, które są własnością najemcy po zakończeniu umowy lub jej rozwiązaniu, Najemca zobowiązany jest do naprawy ścian i podłóg oraz pomalowania ścian na wskazany przez Wynajmującego kolor, farbą emulsyjną – w terminie określonym w §12 ust 2.

§7

Najemca zobowiązuje się nie podnajmować przedmiotu najmu, nie podejmować ani oddawać do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego.



§8

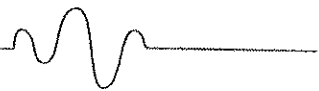
1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy najpóźniej w dniu jej zawarcia, w wysokości 30.000 zł brutto (trzydzieści tysięcy złotych 0/100).
2. Zabezpieczenie może być wnoszone według wyboru Najemcy w jednej lub w kilku następujących formach:
 - a) pieniądzu,
 - b) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym, że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym,
 - c) gwarancjach ubezpieczeniowych lub gwarancjach bankowych,
 - d) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art.6b ust.5 pkt.2 ustawy z dnia 09.11.2000 roku o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości oraz niektórych ustaw (t.j. 2019. 3100).
3. W przypadku wniesienia zabezpieczenia w formie pieniężnej Wynajmujący przechowuje je na rachunku bankowym.
4. Z treści zabezpieczenia przedstawionego w formie gwarancji/poręczenia winno wynikać, że bank, ubezpieczyciel,



Szpitala 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





poręczyciel zapłaci, na rzecz Wynajmującego w terminie 30 dni od pisemnego żądania kwotą zabezpieczenia, na pierwsze wezwanie Wynajmującego, bez odwołania, bez warunku, niezależnie od kwestionowania czy zastrzeżeń Oferenta i bez dochodzenia czy wezwanie Wynajmującego jest uzasadnione czy nie.

5. Składane tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy gwarancje nie mogą zawierać zastrzeżenia, że doręczenie żądania wypłaty musi odbyć się za pośrednictwem osób trzecich, np. za pośrednictwem banku.

6. Składane tytułem zabezpieczenia gwarancje nie mogą zawierać zastrzeżenia, że podpisy złożone na oryginale wezwania do zapłaty muszą być poświadczone notarialnie lub przez bank prowadzący rachunek Wynajmującego.

7. Zwrot zabezpieczenia odbędzie się na rachunek wskazany przez Oferenta w ciągu 5 dni od dnia zakończenia umowy po podpisaniu protokołu końcowego potwierdzającego należyte wykonanie umowy.

§9

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 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 0/100), najpóźniej do dnia uruchomienia działalności.

2. Najemca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej od Odpowiedzialności Cywilnej w zakresie prowadzonej działalności oraz od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych w całym okresie trwania umowy najmu.

3. 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 5 dni roboczych od dnia upływu aktualnego ubezpieczenia.

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu i osobach oraz wyposażeniu będącym własnością Najemcy, a powstałe w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością.

5. Najemca zobowiązuje się do ochrony najmowanego mienia we własnym zakresie, a także do należytego zabezpieczenia tego mienia. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w najmowanych pomieszczeniach, które zabezpiecza we własnym zakresie i na swój koszt Najemca.

§10

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.

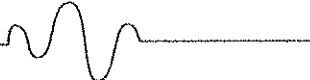
§11

1. Strony niniejszej Umowy postanawiają, iż Umowa jest zawarta na okres 5 lat, od dnia **01.08.2021 roku** do dnia **31.07.2026 roku**, każda ze Stron ma prawo ją wypowiedzieć z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku:

1.1. Powstania przyczyny, za które Strony nie ponoszą odpowiedzialności, a które uniemożliwiają lub znacznie utrudniają jednej ze stron, dalsze wykonywanie umowy.

Szpitala Pomorskie Sp. z o.o.



-
- 
- 1.2. Podjęcia przez Szpitale Pomorskie Sp. z o.o. lub organy tej Spółki decyzji o innym sposobie zagospodarowania lub zbyciu przedmiotu najmu.
 2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, jeżeli:
 - 2.1. Najemca zalega z należnymi opłatami za dwa okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień Umowy.
 - 2.2. 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.
 - 2.3. Najemca utraci uprawnienia do wykonywania działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy prowadzonej na przedmiocie Wynajmującego.
 - 2.4. Najemca zaprzestanie działalności na przedmiocie najmu.
 3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust.2, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
 4. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
 5. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego przekazać praw z niniejszej umowy na podmiot trzeci niezależnie od formy prawnej przekazania.

§12

1. W przypadku rozwiązania umowy z winy Najemcy, Najemca zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym od dnia przejęcia.
2. W przypadku rozwiązania umowy z winy Najemcy, wszelkie urządzenia infrastruktury najmowanego obiektu, które nie nadają się do demontażu stają się własnością Wynajmującego, zaś pozostałe elementy wyposażenia Najemca zobowiązuje się zdemontować i przywrócić stan poprzedni w terminie 7 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
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.

§13

Regulamin Pisemnego Przetargu Ofertowego oraz oferta Najemcy stanowią integralną część umowy.

§14

Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest niezwłocznie rozliczyć się z Wynajmującym.

§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 strony pod

Szpitala Pomorskie Sp. z o.o.

rygorem nieważności.

§16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§17

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

§18

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

1. Załącznik nr 1 do umowy — Wykaz powierzchni najmu
2. Załącznik nr 2 do umowy – Kalkulacja miesięcznych opłat
3. Załącznik nr 3 do umowy – Protokół przekazania powierzchni najmu

§19

Umowa sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wydzierżawiającego i jeden egzemplarz dla Najemcy.

Wynajmujący:

1

2

Najemca:

1

2

Strona 7

Szpital Pomorskie Sp. z o.o.

Z-CA DYREKTORA
ds. Administracyjno-Technicznych

Stanisław Cirocki

KRZYSZTOF LUKOWICZ

RADCA PRAWNY
L.R. 1008

Wykaz powierzchni najmu do Umowy Nr DOIT/05/2021 z dnia 2021 roku

Łączna powierzchnia użytkowa przeznaczona do najmu wynosi 342,60 m²

| Lp | Nr pom | Nazwa/funkcja pomieszczenia | Powierzchnia - m ² | m ² |
|--------------|--------|---------------------------------------|----------------------------------|----------------|
| 1 | 601 | sekretariat | 10,60 | 10,60 |
| 2 | 602 | pokój kierownika | 18,00 | 18,00 |
| 3 | 603 | dyzurka asystentów | 15,00 | 15,00 |
| 4 | 603a | WC + natrysk | 4,00 | 4,00 |
| 5 | 604 | opracowywanie wyników | 11,50 | 11,50 |
| 6 | 605 | pracownia komputerowa | 11,50 | 11,50 |
| 7 | 606 | pokój kierowników | 11,50 | 11,50 |
| 8 | 607 | opracowania hematologiczne | 23,00 | 23,00 |
| 9 | 608 | pracownia cytometrii przepływowej | 11,00 | 11,00 |
| 10 | 609 | zmywalnia | 11,00 | 11,00 |
| 11 | 610 | autoklawy | 12,00 | 12,00 |
| 12 | 611 | zmywalnia | 10,00 | 10,00 |
| 13 | 625 | Komunikacja | 163,99 | 78,6 |
| 14 | 626 | pracownia paracytologii i immunologii | 9,00 | 9,00 |
| 15 | 627 | pracownia biochemiczna | 20,30 | 20,30 |
| 16 | 628 | pracownia chemiczna | 42,70 | 42,70 |
| 17 | 629 | | | |
| 18 | 630 | pokój socjalny | 20,30 | 20,30 |
| 19 | 631 | pom wirówek | 7,60 | 7,60 |
| 20 | 632 | wydawanie wyników | 10,80 | 10,80 |
| 21 | 633 | WC | 2,10 | 2,10 |
| 22 | 634 | WC | 2,10 | 2,10 |
| 23 | (+) | części wspólne kondygnacji | 2,10 | |
| Razem | | | 586,29 | 342,60 |

*Część 7 kondygnacji przewidziana do wydzierżawienia - obszar oznaczony na załączonym rysunku

Wynajmujący:

Najemca:

1

1

2

2

Szpital Pomorskie Sp. z o.o.

Załącznik nr 2

Kalkulacja miesięcznych opłat do Umowy Nr DOiT/05/2021 z dnia 2021 roku

Miesięczne opłaty z tytułu najmu pomieszczeń na kondygnacji 7 w budynku C o łącznej powierzchni 342,60 m² w lokalizacji Pomorskie Centrum Chorób Zakaźnych i Gruźlicy (PCChZiG), 80-214 Gdańsk, Smoluchowskiego 18, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności laboratoryjnej

1. Czynsz najmu zł x 342,60 m² = zł netto + odpowiedni podatek VAT

2 Koszty eksploatacji i inne:

2.1. **Woda i odprowadzenie ścieków** – ceny jednostkowe takie jak aktualne wg cennika Saur Neptun Gdańsk dla miasta Gdańska + udział w kosztach dezynfekcji ścieków. Zużycie wody zimnej i ciepłej – ilość wg wskaźników zużycia wody:

3 m³/m-c/zatrudnionego a w przypadku braku danych o ilości zatrudnionych 0,1 m³/m² najmowanej powierzchni (=34,26 m³/m-c). Do wyliczenia zużycia c.w.u. przyjmuje się 75% udziału wyliczonego zużycia wody.

2.2. **Energia cieplna i ciepła woda użytkowa** – centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody do wodociągu c. w. u. wg cen źródła ciepła od dostawcy z GPEC – właściwych dla okresu dostawy wg faktury i rozliczenia odpowiednio proporcjonalnego udziału powierzchni najmu w powierzchni ogrzewanej Wynajmującego oraz zużycia c. w. u. – jako udział ponoszonych w kosztach. Opłaty wg kalkulacji sezonowej dla okresu grzewczego i poza sezonem grzewczym.

2.3. **Energia elektryczna** – rozliczana wg cen dostawcy energii elektrycznej z danego okresu rozliczeniowego - zużycie wg odczytów z liczników pomiarowych.

2.4. Podatek od nieruchomości wg stawek podatkowych na dany rok, obliczony w zależności od rodzaju prowadzonej działalności i powierzchni najmu, - grunt wg stawek podatkowych i kalkulacji własnej udziału w MPK.

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

Orientacyjna symulacja kalkulacji kosztów opłat z tytułu najmu.
Założenia: cena jednostakowa czynszu minimalna, zużycie (ilość) mediów orientacyjne z wyliczeniem wg powyższego opisu

| POWIERZCHNIA – 342,60 m ² | | | | | Szpital Pomorskie Sp. z o.o. POMORSKIE CENTRUM CHOROŃ ZAKAŹNYCH I GRUŹLICY | | |
|---|------------|---------------|--------------------|-------------------------------|---|--------------------|---------------------|
| Kalkulacja opłat z kosztami eksploatacyjnymi wg wskaźników c.j. z miesiąca maja 2021 r. | | | | | 80-211 Gdańsk Smoluchowskiego 18 | | |
| Nazwa usługi/towaru | JM | Ilość | cena jednostkowa | wartość usługi/towaru [netto] | podatek VAT | | wartość z podatkiem |
| | | | | | stawka % | kwota | |
| <i>Czynsz</i> | <i>m-c</i> | <i>342,60</i> | <i>42,00 zł</i> | <i>14 389,20 zł</i> | <i>23%</i> | <i>3 309,52 zł</i> | <i>17 698,72 zł</i> |
| <i>Koszty eksploatacyjne (1)</i> | <i>m-c</i> | <i>1</i> | <i>2 199,49 zł</i> | <i>2 199,49 zł</i> | <i>23%</i> | <i>505,88 zł</i> | <i>2 705,37 zł</i> |
| | <i>m-c</i> | <i>1</i> | <i>330,72 zł</i> | <i>330,72 zł</i> | <i>8%</i> | <i>26,46 zł</i> | <i>357,18 zł</i> |
| <i>Podatki od nieruchomości -zmiennie 1/rok</i> | <i>m-c</i> | <i>1</i> | <i>231,78 zł</i> | <i>231,78 zł</i> | <i>23%</i> | <i>53,31 zł</i> | <i>285,08 zł</i> |
| 17 151,18 | | | | | | | 21 046,35 |

Szczegółowa kalkulacja kosztów eksploatacji i co miesięcznych rat opłat podatków

| | | | | | | | |
|---|----------------|----------|-----------|--------|-----|-----------|-------------|
| Ogrzewanie - rozliczenie kosztów źródła ciepła wg kalkulacji szczegółowej za dany okres dostawy | m-c | 342,60 | 2,42 zł | 828,42 | 23% | 190,54 zł | 1 018,96 zł |
| Ciepła woda – rozliczenie kosztów źródła ciepła wg kalkulacji szczegółowej za dany okres dostawy | m ³ | 22,50 | 26,78 zł | 602,57 | 23% | 138,59 zł | 741,16 zł |
| Energia elektryczna wg odczytu liczników | kWh | 1 450,00 | 0,53 zł | 768,50 | 23% | 176,76 zł | 945,26 zł |
| | m ³ | 7,50 | 4,05 zł | 30,38 | 8% | 2,43 zł | 32,81 zł |
| | m ³ | 22,50 | 4,05 zł | 91,13 | 8% | 7,29 zł | 98,42 zł |
| | m ³ | 30,00 | 6,97 zł | 209,22 | 8% | 16,74 zł | 225,96 zł |
| Podatek od nieruchomości związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej* (udział w kosztach PR) 23,47 zł/m ² | m-c | 342,60 | 152,56 zł | 152,56 | 23% | 35,09 zł | 187,64 zł |
| Podatek od nieruchomości - grunt 0,99 zł/m ² (udział w kosztach PR 1,54) | m-c | | 79,22 zł | 79,22 | 23% | 18,22 zł | 97,44 zł |

M M

Wynajmujący:

1

2

Najemca:

1

2

Szpital Pomorskie Sp. z o.o.

Załącznik nr 3

Protokół przekazania z dnia do Umowy Nr **DOIT/05/2021** z dnia 2021 roku

pomiędzy:

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

Prezesa Zarządu – **Jolantę Sobierańską - Grenda**

Wiceprezesa Zarządu – **Andrzeja Zieleniewskiego**

zwanymi dalej: **Wynajmującym**

a

.....
.....
reprezentowanym przez:

1.

2.

zwanym dalej: **Najemcą**

1. Niniejszy protokół został sporządzony na podstawie zawartej w wyniku postępowania przetargowego Umowy Nr **DOIT/05/2021** z dnia 2021 roku
2. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przejmuje do używania przedmiot najmu wymieniony w **Załączniku nr 1** do umowy o łącznej powierzchni użytkowej 342,60 m²
3. 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.

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

