

Załącznik nr 3

do Regulaminu Pisemnego Przetargu Ofertowego Nr DOI/T/10/2022

UMOWA

z oferentem wyłonionym w drodze przetargu w dniu 16.05.2022 roku na zasadach określonych w Regulaminie Pisemnego Przetargu Ofertowego na dzierżawę części nieruchomości położonej w Wejherowie przy ul. Jagalskiego 10 o powierzchni 1.300 m² zabudowanej budynkiem o łącznej powierzchni 673 m² zlokalizowanej na działce nr 191/22 objętej księgą wieczystą KW nr GD1W/00089401/5 z przeznaczeniem na udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu dializoterapii i prowadzenia Poradni Nefrologicznej w lokalizacji Szpital Specjalistyczny im. F. Ceynowy, 84-200 Wejherowo, Dr A. Jagalskiego 10, w okresie od dnia 01.07.2022 roku do dnia 30.06.2032 roku..

zawarta w Gdyni, dnia 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 175 874 500,00 zł, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – **Jolanę Sobierańską - Grenda**

Wiceprezesa Zarządu – **Andrzeja Zieleniewskiego**

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a

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

....., NIP, Regon

reprezentowanym przez:

zwanym dalej **Dzierżawcą**:

§1

1. Wydierżawiający oświadcza, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 191/22, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1W/00089401/5, zabudowaną między innymi budynkiem Stacji Dializ o powierzchni użytkowej 673 m² zlokalizowaną przy ul. Dr A. Jagalskiego 10.
2. Wydierżawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością gruntową, na której znajduje się przedmiot dzierżawy – w szczególności prawo do wydierżawiania przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
4. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego Załącznik nr 3 do umowy będący jej integralną częścią.

Szpital Pomorskie Sp. z o.o.



§2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa części nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 – o powierzchni 1.300 m² zabudowanej budynkiem o łącznej powierzchni 673 m² zlokalizowanej na działce nr 191/22 objętej księgą wieczystą KW nr GD1W/00089401/5 z przeznaczeniem na udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu dializoterapii i prowadzenia Poradni Nefrologicznej w lokalizacji Szpital Specjalistyczny im. F. Ceynowy, 84-200 Wejherowo, Dr A. Jagalskiego 10. 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. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy służył mu będzie wyłącznie w celu udzielania świadczeń z zakresu dializoterapii i nefrologii przez cały czas trwania niniejszej umowy.
3. W ramach niniejszej umowy Wyzierzawiający umożliwi Dzierżawcy i pacjentom Dzierżawcy korzystanie z ciągów komunikacyjnych, tj. drogi dojazdowej oraz parkingu, w obrębie których znajduje się przedmiot dzierżawy. Wyzierzawiający nie gwarantuje dostępności miejsc parkingowych.
4. 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 2** do umowy, będący jej integralną częścią.

§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 określonych w Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 roku w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz.U.2022.402 t.j.) lub przepisach, które je zastąpią w okresie trwania dzierżawy, oraz wymagań określonych dla udzielania świadczeń gwarantowanych w odpowiednim zakresie.

§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 ujętych w aktualnym cenniku Szpitali Pomorskich Sp. z o.o., w szczególności:

1. Pracownie RTG, TK,
2. Pracownia USG,
3. Pracownia endoskopii,
4. Zakład Diagnostyki Mikrobiologicznej,
5. Zakład Diagnostyki Laboratoryjnej.

Szpital Pomorskie Sp. z o.o.

§5

1. Z tytułu dzierżawy, Dzierżawca będzie płacił miesięczny czynsz w wysokości zł netto (słownie: złotych .../100), zł brutto (słownie: złotych .../100)
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, Wydierżawiający dokona korekty czynszu począwszy od dnia 1 stycznia, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
Dzierżawca zobowiązany jest również do zwrotu Szpitalowi poniesionych przez Wydierżawiającego kosztów podatków i innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy.
3. Podwyższenie opłat odbywać się będzie po skutecznym powiadomieniu o podwyżce Dzierżawcy, 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 Wydierżawiający 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 Szpitala.
7. Dzierżawca zobowiązany jest również do zapłaty Szpitalowi podatków i innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, w tym kosztów mediów, podatku od nieruchomości, utrzymania czystości, ewentualnych świadczeń medycznych, diagnostycznych i innych udzielanych pacjentom Stacji Dializ przez inne komórki organizacyjne Szpitala.

§6


1. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia następujących umów:
 - 1.1. Umowy z operatorem telefonicznym w sprawie przyłączenia linii telefonicznej,
 - 1.2. Umowy z uprawnionym odbiorcą dotyczącej wywozu odpadów niebezpiecznych, medycznych i komunalnych,
2. Dzierżawca winien założyć liczniki wskazujące zużycie wody zimnej i ciepłej, poboru energii elektrycznej, poboru energii cieplnej z OPEC, 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 Wydierżawiający.
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.

§7

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

Szpital Pomorskie Sp. z o.o.



-
- 
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

1. Niniejsza umowa nie upoważnia Dzierżawcy do występowania w zakresie spraw budowlanych, urbanistycznych i planowania przestrzennego jako Strony w myśl przepisów postępowania administracyjnego.
2. 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.
3. Wszelkie prace remontowe, modernizacyjne, przebudowy, rozbudowy niezależnie od kwalifikacji formalno – prawnej, winny uzyskać akceptację Szpitala i prowadzone będą na określonych szczegółowo warunkach.

§9

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

§10

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

§11

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.

§12

1. Strony niniejszej Umowy postanawiają, iż Umowa jest zawarta na okres od dnia **01.07.2022 roku** do dnia **30.06.2032 roku** od daty protokolarnego przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, jeżeli:
 - 2.1. Dzierżawca zalega z należnymi opłatami za dwa okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych

Szpital Pomorskie Sp. z o.o.

postanowień Umowy.

2.2. 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.

2.3. 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 Wydierżawiającym 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.

4. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

5. Dzierżawca nie może bez zgody Szpitala przekazać praw z niniejszej umowy na podmiot trzeci niezależnie od formy prawnej przekazania.

§13

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 terminu końca trwania umowy.

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

§14

Warunki przetargu oraz oferta Dzierżawcy stanowią integralną część umowy.

§15

Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie rozliczyć się z Wydierżawiającym.

§16

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.

§17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

Szpital Pomorskie Sp. z o.o.

§18

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

§19

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

Wydierżawiający

Dzierżawca

Szpital Pomorski Sp. z o.o.

ul. Powstania Słycziowego 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

KRZYSZTOF ŁUKOWICZ

RADCA PRAWNY
L.P. 141 - 1638

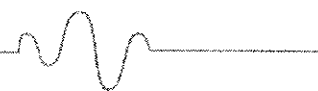
Załącznik nr 1

Wykaz wynajmowanych pomieszczeń.

1. Łączna powierzchnia użytkowa wynajmowanych pomieszczeń – 673 m².
2. Wykaz pomieszczeń:

Lp.	Numer pomieszczenia z projektu	Powierzchnia z projektu (m ²)
1	1	3,70
2	2	14,00
3	3	10,50
4	4	10,85
5	5	1,60
6	6	9,10
7	7	9,10
8	8	15,10
9	9	3,00
10	10	5,50
11	11	21,00
12	12	5,20
13	13	216,15
14	14	58,00
15	15	25,45
16	16	15,00
17	17	17,00
18	18	19,75
Razem		460,00
19	1	3,96
20	2	20,55
21	3	6,99

Szpital Pomorskie Sp. z o.o.



22	4	8,43
23	5	10,60
24	6	10,17
25	7	5,17
26	8	5,16
27	9	10,11
28	10	36,47
29	11	20,98
30	12	15,84
31	13	33,08
32	14	7,90
33	15	17,59
Razem		213,00
Łącznie powierzchnia		673,00

Szpital Pomorski Sp. z o.o.

Załącznik nr 2

Protokół przekazania z dnia 2022 roku do Umowy Nr DOiT/10/2022 z dnia 01.07.2022 roku
pomiędzy:

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

Prezesa Zarządu – **Jolantę Sobierańską - Grenda**

Wiceprezesa Zarządu – **Andrzeja Zieleniewskiego**

zwanymi dalej: **Wydzierżawiającymi**

a

reprezentowanym przez:

1.

2.

zwanym dalej: **Dzierżawcą**

1. Niniejszy protokół został sporządzony na podstawie zawartej w wyniku postępowania przetargowego Umowy
Nr DOiT/10/2022 z dnia 01.07.2022 roku

2. Wydierżawiający przekazuje, a Dzierżawca przejmuje do używania pomieszczenia wymienione w **Załączniku nr 1** do umowy o łącznej powierzchni użytkowej 673 m²

3. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Na tym Protokół zakończono i podpisano:

Wydierżawiający:

Dzierżawca:

1

2

3

4

1

2

3

4

Szpitala Pomorskie Sp. z o.o.

