



MIEJSKA STACJA POGOTOWIA RATUNKOWEGO W GDYNI
SAMODZIELNY PUBLICZNY ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ
81-394 Gdynia, ul. Żwirki i Wigury 14

UMOWA NAJMU

ZDAE.221.2025

zawarta w Gdyni w dniu2025 roku pomiędzy:

Miejską Stacją Pogotowia Ratunkowego w Gdyni Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Gdyni, ul. Żwirki i Wigury 14, 81-394 Gdynia, wpisaną do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji i Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000011428, NIP 586-19-86-956, Regon 190502151, zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**, którą reprezentuje:

Jacek Adamonis – Dyrektor

a

..., NIP: ..., REGON: ..., KRS... zwanym dalej **Najemcą**, którą reprezentuje:

... - ...

zwanymi dalej także **Stronami**

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości położonej w Gdyni, składającej się z działek ewidencyjnych nr 1758 i 1759 o łącznej powierzchni 1323 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GDIIY/00051403/5. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem oraz obejmuje place, drogi wewnętrzne i tereny zielone. Na nieruchomości tej Wynajmujący prowadzi działalność leczniczą pod nazwą Miejska Stacja Pogotowia Ratunkowego w Gdyni – Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej.
2. Przedmiotem najmu jest część powierzchni ...m² mieszczącej się w budynku Miejskiej Stacji Pogotowia Ratunkowego w Gdyni przy **ul. Białowieskiej 1, 81-394 Gdynia**.
3. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością gruntową, na której znajduje się przedmiot najmu – w szczególności prawo do wynajęcia przedmiotu najmu.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym, faktycznym i prawnym przedmiotu najmu w oparciu o wizję lokalną 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 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.
7. Szczegółowy opis nieruchomości wraz z mapą zawiera Załącznik nr 2 do niniejszej umowy, będący jej integralną częścią.
8. Strony Umowy, dążąc do zapewnienia jej sprawnego wykonania, powołują koordynatorów reprezentujących je w kontaktach roboczych, związanych z jej wykonaniem:

8.1. ze strony Najemcy

imię i nazwisko:

adres do korespondencji:

tel.:

adres e-mail:



8.2. ze strony Wynajmującego

imię i nazwisko:

adres do korespondencji: MSPR w Gdyni SPZOZ, ul. Żwirki i Wigury 14, 81-394 Gdynia

tel.:

adres e-mail:

§2

1. Najemca oświadcza, że przedmiot umowy opisany w §1 ust.2 wykorzystywany będzie na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług medycznych.
2. Jakakolwiek zmiana przez Najemcę przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
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 opłat:
 - a) Czynsz najmu w wysokości:
... zł netto / ... zł brutto za 1 m² (stawka VAT: 23%).
 - 1.1. Miesięczny czynsz najmu wynosi:
... zł netto (słownie: ... złotych 00/100),
... zł brutto (słownie: ... złotych 00/100).
 - 1.2. Miesięczne koszty eksploatacyjne, obejmujące:
Pobór mediów – naliczany ryczałtem w wysokości ... zł brutto (słownie: ... złotych 00/100), obejmujący m.in.:
 - wodę (stawka VAT: 8%),
 - ścieki (stawka VAT: 8%),
 - energię elektryczną (stawka VAT: 23%),
 - energię ciepłą (stawka VAT: 23%),
 - podatek od nieruchomości (niepodlegający opodatkowaniu VAT).

Ryczałt rozliczany jest kwotą brutto, bez odrębnego wykazywania stawek VAT.

 - 1.3. Opłata za części wspólne (utrzymanie czystości korytarzy i toalet, zużycie mediów w częściach wspólnych, konserwacja urządzeń wspólnych, inne koszty administracyjne związane z utrzymaniem nieruchomości):
... zł brutto (słownie: ... złotych 00/100),
Kwota obejmuje należne podatki zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Łączna miesięczna kwota należna Wynajmującemu z tytułu najmu oraz kosztów eksploatacyjnych wynosi:
... zł brutto (słownie: ... złotych 00/100), płatna na podstawie wystawionej faktury 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 e-mail: ...@...



5. W przypadku nieterminowej zapłaty Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.
6. Zapłata wyżej wymienionych należności następować będzie na konto bankowe Wynajmującego 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 zobowiązany jest do ponoszenia opłat dodatkowych – kosztów eksploatacyjnych (wyliczenie w Załączniku nr 3 do niniejszej umowy) związanych z posiadaniem przedmiotu najmu i będzie rozliczany z poboru mediów w poniższy sposób:
 - 1.1. Woda i odprowadzenie ścieków – ryczałtowo na podstawie zużycia wody i odprowadzenia ścieków w budynku – proporcjonalnie w stosunku do zajmowanej powierzchni.
 - 1.2. Energia elektryczna - ryczałtowo na podstawie zużycia energii elektrycznej w budynku – proporcjonalnie w stosunku do zajmowanej powierzchni.
 - 1.3. Energia ciepła - ryczałtowo na podstawie zużycia energii cieplnej w budynku – proporcjonalnie w stosunku do zajmowanej powierzchni.
 - 1.4. Opłat za części wspólne (korytarz, toalety) – proporcjonalnie w stosunku do zajmowanej powierzchni.
2. Obowiązek płatności Najemcy za koszty eksploatacyjne wymienione w ust. 1 nastąpi na podstawie faktury wystawionych przez Wynajmującego w terminie do 14 dni od daty doręczenia faktury w formie elektronicznej. W razie najmu za niepełny okres miesięczny, opłaty naliczone będą odpowiednio do okresu najmu w danym miesiącu.
3. Podatek od nieruchomości będzie naliczany Najemcy stosownie do zajmowanej powierzchni na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego i płatny w terminie do 14 dni od daty doręczenia faktury w formie elektronicznej – wyliczenie kwoty podatku od nieruchomości w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu na konto bankowe Wynajmującego wskazane w fakturze.
5. Koszty eksploatacji wymienione w §4 ust. 1 pkt. 1.1 -1.3 niniejszej umowy będą ulegać zmianie w przypadku i stosownie do zmian cen jednostkowych tych kosztów, których wysokość jest niezależna od Wynajmującego. O zaistniałej zmianie Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę. Opłaty za świadczenia dodatkowe podwyższone z przyczyn określonych powyżej obowiązują Najemcę od daty wprowadzenia zmiany przez uprawniony podmiot, bez konieczności sporządzania aneksu, na podstawie pisemnego zawiadomienia.
6. W przypadku potrzeby dostawy pozostałych, aniżeli wskazane powyżej mediów lub usług, Najemca będzie zobowiązany do zawarcia umów z podmiotami świadczącymi odpowiednie usługi lub dostawy, w tym Najemca zobowiązany jest do zawarcia następujących umów:
 - 6.1. Umowy z operatorem telefonicznym i dostawcą internetu (jeżeli wymaga tego prowadzona działalność) w sprawie przyłączenia odrębnej linii telefonicznej i łącza internetowego,
 - 6.2. Umowy z uprawnionym odbiorcą dotyczącej wywozu odpadów komunalnych lub podobnych do komunalnych, na podstawie odrębnej umowy z firmą uprawnioną do ich odbierania i zagospodarowania. Najemca we własnym zakresie zorganizuje pojemniki na odpady i zawrze umowę na wywóz wytworzonych przez siebie odpadów (nieczystości) z firmą sanitarno-porządkową.
 - 6.3. Umowy z uprawnionym odbiorcą dotyczącej wywozu odpadów niebezpiecznych, na podstawie odrębnej umowy z firmą uprawnioną do ich odbierania i zagospodarowania. Najemca we własnym zakresie zorganizuje pojemniki na odpady oraz miejsce do tymczasowego składowania odpadów niebezpiecznych i zawrze umowę na wywóz wytworzonych przez siebie odpadów (nieczystości) z uprawnioną firmą, o ile okaże się niezbędne do rodzaju prowadzonej działalności.

§5



1. Najemcę obowiązuje zakaz prowadzenia na powierzchni najmu działalności innej niż wymienionej w umowie. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu do celu określonego w §2 ust. 1 umowy oraz nie dokonywać zmiany substancji przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. 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.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku, czystości i estetyki w obrębie przedmiotu najmu oraz na terenie bezpośrednio przyległym.
4. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia przedstawicielom Wynajmującego wstępu do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu z minimum 1 (słownie: jedno) dniowym wyprzedzeniem.
5. Ubezpieczenie przedmiotu najmu od wszelkich ryzyk obciąża Najemcę. Najemca ponosi wszelką i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim wynikające z prowadzonej działalności, a nadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykonania niniejszej umowy i w tym zakresie Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć się od wszelkich ryzyk przez cały okres obowiązywania umowy, w tym ubezpieczyć mienie od ognia i pozostałych ryzyk, w tym pomieszczenia, urządzenia i instalacje znajdujące się na przedmiocie najmu, a także ubezpieczyć roboty budowlane, o ile będą wykonywane w przedmiocie najmu.
6. Najemca odpowiada na zasadach określonych w ust. 5 za szkody spowodowane przez swoich pracowników i osoby korzystające z jego działalności, jak za swoje własne.
7. Najemca zobowiązuje się utrzymać ubezpieczenie wskazane powyżej 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.
8. Najemca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej od Odpowiedzialności Cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w całym okresie trwania najmu.
9. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie w przedmiocie najmu przestrzegania przepisów oraz spełnienia wszelkich wymogów w zakresie bhp, sanitarno-technicznym i przeciwpożarowym, ochrony środowiska i odpadów – w pomieszczeniach stanowiących przedmiot najmu i na terenie przyległym.
10. Najemca nie może przechowywać w najmowanych pomieszczeniach materiałów toksycznych, łatwopalnych, wybuchowych lub stanowiących inne zagrożenie życia lub zdrowia lub dla środowiska, w szczególności gleby i wód podziemnych. Przechowywanie wskazanych powyżej materiałów, substancji chemicznych lub odpadów stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
11. Najemca zobowiązuje się nie oddawać przedmiotu najmu do korzystania innym podmiotom, w tym nie podnajmować przedmiotu najmu ani oddawać do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§6

1. Przedmiot najmu użytkowany będzie przez Najemcę bez prawa dokonywania istotnych zmian w jego substancji bez uzyskania zezwolenia Wynajmującego. Ewentualnie, planowane przez Najemcę adaptacje, modernizacje lub remonty wymagają opracowania dokumentacji technicznej i jej uzgodnienia z Wynajmującym, i wymagają pisemnej zgody wyrażonej w przewidzianej prawem formie oraz określenia warunków ich wykonania.
2. Najemca zobowiązuje się do wykonania adaptacji pomieszczeń będących przedmiotem najmu do celów działalności wskazanej w §2 ust.1 niniejszej umowy. Wszelkie koszty związane ze wskazanymi adaptacjami, w tym projektami, uzyskaniem stosownych zezwoleń i uzgodnień, a także robotami budowlanymi i uzyskaniem pozwoleń na użytkowanie ponosi Najemca.



MIEJSKA STACJA POGOTOWIA RATUNKOWEGO W GDYNI
SAMODZIELNY PUBLICZNY ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ
81-394 Gdynia, ul. Żwirki i Wigury 14

3. Najemca jest zobowiązany do dostarczenia Wynajmującemu projektu budowlanego wraz z projektami branżowymi, na podstawie których wykonuje przebudowę pomieszczeń oraz umożliwi nadzór nad pracami remontowymi przez wyznaczone przez Wynajmującego osoby.
4. Po wykonaniu prac adaptacyjno-modernizacyjnych Najemca winien doprowadzić teren prac oraz teren przyległy do należytego stanu, w tym posprzątać i usunąć ewentualne szkody wynikłe z przeprowadzonych prac, z uwzględnieniem elewacji zewnętrznej.
5. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia prac adaptacyjno-modernizacyjnych w zakresie i terminach zgodnych z przepisami Prawa budowlanego, a także zgodnych z innymi stosownymi przepisami odnoszącymi się do przedmiotu najmu i przedstawiony Wynajmującemu w tym terminie do ostatecznej akceptacji i uzgodnienia.
6. Najemca zobowiązany jest do wykonania prac modernizacyjno-adaptacyjnych w terminie do 3 miesięcy począwszy od daty zawarcia umowy najmu i w tym terminie winien nastąpić odbiór wykonanych prac w sposób określony w ust.7-10. Termin ten może ulec przedłużeniu za pisemną zgodą Wynajmującego w wypadku zaistnienia okoliczności niezależnych od Najemcy, o okres niezbędny do zakończenia adaptacji.
7. Po zakończeniu prac adaptacyjnych Najemca na swój koszt wykona zgodnie z Prawem budowlanym projekt powykonawczy wraz z inwentaryzacją powykonawczą i przekaże je Wynajmującemu w formie papierowej i elektronicznej.
8. Odbiór zrealizowanych prac od Najemcy przez Wynajmującego nastąpi protokolarnie.
9. Wykonanie prac modernizacyjno-adaptacyjnych musi zostać potwierdzone kosztorysem powykonawczym sporządzonym przez Najemcę.
10. Najemca ma obowiązek zgłoszenia gotowości do odbioru wykonanych prac modernizacyjno-adaptacyjnych w terminie do 3 dni przed datą ich odbioru oraz przedstawienia Wynajmującemu kosztorysu powykonawczego w terminie przewidzianym dla odbioru prac.
11. W przypadku nie zrealizowania przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w ustępie 6 i 8, Wynajmujący jest uprawniony do obciążenia Najemcy karą umowną w wysokości 1% miesięcznego czynszu brutto za przedmiot najmu określonego w §3 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w przekazaniu w/w dokumentów, liczony od upływu 7 dnia od daty wezwania skierowanego do Najemcy o przekazanie w/w dokumentów.
12. Strony ustalają, że wszelkie ewentualne nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu stają się własnością wynajmującego, a Najemca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu, z zastrzeżeniem ust. 15.
13. Wszelkie prace remontowo-budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Najemca winny być realizowane z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, bhp, przeciwpożarowych itd. Obowiązkiem Najemcy jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień ze strony Wynajmującego, jak i właściwych organów administracji, wynikających ze szkody wobec Wynajmującego, jak i osób trzecich.
14. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie najmu.
15. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organów i stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących przedmiotu najmu.
16. Niezależnie od wykonywania adaptacji i prac remontowo-budowlanych Najemca ma prawo do instalowania urządzeń w przedmiocie najmu niezbędnych do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z celem określonym w §2 ust.1 umowy. Instalacja danych urządzeń może nastąpić wyłącznie w oparciu o zgodę Wynajmującego. Najemca uzgodni z Wynajmującym z odpowiednim wyprzedzeniem instalację urządzeń. Wszelkie urządzenia i maszyny zainstalowane przez Najemcę na przedmiocie najmu pozostają jego własnością.
17. Wynajmujący zobowiązuje się współdziałać z Najemcą w celu uzyskania wszelkich niezbędnych zezwoleń umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu.



18. Niniejsza umowa nie upoważnia Najemcy do występowania w zakresie spraw budowlanych, urbanistycznych i planowania przestrzennego, jako Strony w myśl przepisów podstępownictwa administracyjnego.
19. 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 lub na podstawie udzielonych szczegółowych pełnomocnictw w tym zakresie.

§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 umieszczanie 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

Strony niniejszej umowy postanawiają, iż umowa jest zawarta na okres od dnia ... roku do dnia ... roku.

§10

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, jeżeli:
 - 1.1. Najemca zalega z zapłatą należnego czynszu lub opłat określonych w §3 i §4 niniejszej umowy za minimum dwa okresy płatności,
 - 1.2. Najemca korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje ich używać w taki sposób,
 - 1.3. Nastąpi utrata przez Najemcę uprawnień do wykonywania działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy prowadzonej na terenie Wynajmującego,
 - 1.4. Najemca nie wykonuje obowiązku utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie albo gdy przedmiot najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenia,
 - 1.5. Najemca udostępnia do korzystania z przedmiotu najmu osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
 - 1.6. Najemca nie przedstawia dowodu ubezpieczenia nieruchomości,
 - 1.7. Najemca zmienia substancję przedmiotu najmu (dokonuje adaptacji) bez zgody Wynajmującego albo wykonuje remonty lub modernizacje nienależycie.
2. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia w wypadku, gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny do realizacji celów związanych z działalnością Najemcy.
3. Wypowiedzenie umowy lub oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§11

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 §9, 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 w 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 napraw ścian i podłóg oraz pomalowania ścian kolorem i farbą wskazaną przez Wynajmującego w terminie wskazanym w ust. 1, chyba że Wynajmujący żąda również do przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Przekazanie zwrotne 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 nieopróżnienia przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust. 1 Wynajmujący obciąży Najemcę opłatą w wysokości dwukrotnej stawki czynszu miesięcznie proporcjonalnie od upływu tego terminu do czasu całkowitego opuszczenia i opróżnienia przedmiotu najmu oraz opłatami eksploatacyjnymi.

§12

1. Strony oświadczają, że znane im są przepisy prawa regulujące przetwarzanie danych osobowych zawarte w Rozporządzeniu 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 oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) oraz zobowiązują się do ich przestrzegania i tym samym przetwarzania danych osobowych zgodnie z powyższymi przepisami.
2. Strony wzajemnie oświadczają, że są administratorami danych osobowych personelu realizującego umowę na rzecz strony.

§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. 1790) oświadcza, że posiada status średniego 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 26.06.2014r., str. 1, z późn. zm.).

§15



MIEJSKA STACJA POGOTOWIA RATUNKOWEGO W GDYNI
SAMODZIELNY PUBLICZNY ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ
81-394 Gdynia, ul. Żwirki i Wigury 14

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

§16

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

§17

1. Integralną częścią niniejszej umowy jest:

- 1.1. Załącznik nr 1 – protokół zdawczo odbiorczy – przekazania przedmiotu najmu.
- 1.2. Załącznik nr 2 – szczegółowy opis przedmiotu najmu wraz z mapą sytuacyjną.
- 1.3. Załącznik nr 3 – założenia kalkulacyjne opłat eksploatacyjnych.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....



MIEJSKA STACJA POGOTOWIA RATUNKOWEGO W GDYNI
SAMODZIELNY PUBLICZNY ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ
81-394 Gdynia, ul. Żwirki i Wigury 14

Załącznik nr 1

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

z dnia ... roku do umowy nr **ZDAE.221.2025** z dnia ...2025 roku

pomiędzy:

Miejską Stacją Pogotowia Ratunkowego w Gdyni Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Gdyni, ul. Żwirki i Wigury 14, 81-394 Gdynia, którą reprezentuje:

Jacek Adamonis – Dyrektor

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

...zwanym dalej Najemcą,

którą reprezentuje:

... - ...

zwanym dalej **Najemcą**

1. Niniejszy protokół został sporządzony na podstawie umowy nr **ZDAE.221.2025** z dnia ...2025 roku.
2. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przejmuje do używania łączną powierzchnię ...m² wymienioną w §1 ust.1 umowy nr **ZDAE.221.2025** z dnia ...2025 roku.
3. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przejmuje do używania przedmiot najmu na okres trwania umowy wymieniony w §9 ust.1 umowy nr **ZDAE.221.2025** z dnia ...2025 roku.
4. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Na tym protokół zakończono i podpisano:

Wynajmujący

Najemca

.....

.....



MIEJSKA STACJA POGOTOWIA RATUNKOWEGO W GDYNI
SAMODZIELNY PUBLICZNY ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ
81-394 Gdynia, ul. Żwirki i Wigury 14

Załącznik nr 2

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU NAJMU WRAZ Z MAPĄ SYTUACYJNĄ

Nr		Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia m ²	Uwagi
Lp.	pomieszczenia			
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
Suma				

Mapa sytuacyjna (rzut pomieszczeń):



MIEJSKA STACJA POGOTOWIA RATUNKOWEGO W GDYNI
SAMODZIELNY PUBLICZNY ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ
81-394 Gdynia, ul. Żwirki i Wigury 14

Załącznik nr 3

ZAŁOŻENIA KALKULACYJNE OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH

Lp.	Media	Jedn. Miary	Koszt miesięczny jedn. brutto - na podstawie kosztów za 2024 rok	Łączne średnie zużycie miesięczne w przeliczeniu na 1m2 powierzchni		Powierzchnia najmowana w m2	Wyliczenie	Koszt
	2	3	4	5		6	7	8
							zużycie	kol. 7 x kol. 4
							kol. 5 x kol. 6	
1.	Woda	m3	5,78	0,02	m3		-	- zł
2.	Odprowadzenie ścieków	m3	7,53	0,02	m3		-	- zł
3.	Energia elektryczna	kWh	3,79	2,31	kWh		-	- zł
4.	Energia cieplna	GJ+ koszty stałe	7,01	0,03	GJ		-	- zł
6.	Podatek od nieruchomości	roczna kwota podatku od nieruchomości za 2025 rok	1,49	-	-		-	- zł
							Suma (zł brutto)	- zł

Koszty związane z powierzchnią wspólną (korytarze, toalety) będą doliczane do powierzchni (dla części 1,3,5,6) wynajmowanych pomieszczeń zgodnie z wyliczonymi m² dla poszczególnych pomieszczeń. Powierzchnia wspólna obejmuje: Korytarz: 61,32 m², Toalety: 9,53 m²

Dodatkowe koszty za powierzchnię wspólną będą naliczane zgodnie z tabelą poniżej (w obu wariantach - netto i brutto) – podstawa naliczania opłat – cena wywoławcza przetargu, tj. 60 zł netto za m²:

Część	Powierzchnia główna (m ²)	Udział w częściach wspólnych (m ²)	Koszt części wspólnych (netto zł)	Koszt części wspólnych (brutto zł)
Część 1	3,52	0,69	41,40	50,89
Część 3	13,87	2,72	163,20	200,74
Część 5	16,83	3,30	198,00	243,54
Część 6	14,84	2,91	174,60	214,87