

(projekt)  
**U M O W A   D Z I E R Ż A W Y**  
**Nr .....**

12. wc męskie	7,2
13. wc damskie/npsr	4,9
14. wc dla personelu	3,2
15. magazyn na odp.med.	7,8
16. gab. lekarski	12,8
17. gab. zabiegowy	12,1
18. gab.lekarski	15,6
<b>Punkt apteczny</b>	<b>77,9 m<sup>2</sup></b>
19. izba ekspedycyjna	43,3 m <sup>2</sup>
20. pom.adm-szkol	6,9
21. komora przyjęć	4,4
22. magazyn leków	3,1
23. magazyn śr.med.	3,2
24. szatnia	2,6
25.archiwum	4,2
26. pom socjalne	7,2
27. toaleta dla personelu	3,0
<b>Pomieszczenia techniczne</b>	<b>13,7 m<sup>2</sup></b>
28. kotłownia	9,3
29. kompresorownia	4,4

2. Dzierżawca jak również osoby korzystające z jego usług mają prawo do nieodpłatnego parkowania pojazdów na terenie nieruchomości.

3. Dzierżawca będzie wykorzystywał dzierżawioną nieruchomość wyłącznie na działalność związaną ze świadczeniem usług opieki zdrowotnej lub prowadzenia apteki/punktu aptecznego.

4. Świadczenia opieki zdrowotnej, do których świadczenia zobowiązuje się Dzierżawca, będą obejmować nieodpłatne usługi w zakresie gwarantowanych świadczeń zdrowotnych na rzecz mieszkańców Gminy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 24 września 2013 r. w sprawie świadczeń gwarantowanych z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1427 z późn. zm.) na podstawie umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia w okresie obowiązywania umowy (usługi obowiązkowe, nieodpłatne), w tym:

1. Świadczenia lekarza podstawowej opieki zdrowotnej,
2. Świadczenia pielęgniarki podstawowej opieki zdrowotnej,
3. Świadczenia pielęgniarki środowiskowo - rodzinnej i położnej

4. Punkt pobrań,

5. Gabinet zabiegowy,

6. Świadczenia lekarza pediatry

7. Świadczenia lekarza stomatologa przy czym wyżej wymienione świadczenia (1-7) będą gwarantowane codziennie.

8. Świadczenia lekarza ginekologa co najmniej raz w tygodniu (min 4 godz.)

9. Wykonywanie badań USG, RTG, echokardiografii serca, Holtela RR, Holtera EKG.

10. Świadczeniem zdrowotnym objęte zostaną wszystkie grupy wiekowe pacjentów od poniedziałku do piątku (w dni robocze) w godzinach od 8.00 do 18.00 w pomieszczeniach Ośrodka Zdrowia na warunkach zawartych w niniejszej umowie.

11. Dodatkowe nieodpłatne świadczenia z zakresu ochrony zdrowia w zakresie specjalistycznej opieki zdrowotnej:

- kardiolog .....

- laryngolog.....
- okulista .....
- neurolog .....
- inny specjalista .....

5. Dopuszcza się możliwość zmian między poszczególnymi rodzajami świadczeń, określonymi w ust. 4 pkt 11), za zgodą obu stron, w formie aneksu do umowy.

6. Dopuszcza się możliwość dodatkowego oferowania mieszkańcom innych prywatnych praktyk specjalistycznych, prywatnych praktyk stomatologicznych, każdorazowo w uzgodnieniu z Wyzierzawiającym z tym, że nie mogą one zakłócać udzielania świadczeń określonych w ust. 4.

7. Dzierżawca ma prawo podnajmu lub poddzierżawy przedmiotu umowy za uprzednią pisemną zgodą Wyzierzawiającego i tylko w związku ze świadczeniem usług z zakresu ochrony zdrowia lub celem prowadzenia apteki/punktu aptecznego za stawkę w wysokości czynszu nie wyższą niż obowiązująca Dzierżawcę.

8. Dzierżawca zobowiązuje się przez cały okres trwania umowy utrzymywać uprawnienia, wpisy, zgody, personel, wyposażenie oraz umowy niezbędne do udzielania świadczeń zdrowotnych zgodnie z przepisami prawa i ofertą złożoną w postępowaniu.

9. Dzierżawca zobowiązuje się rozpocząć działalność w terminie nie później niż 3 miesiące od daty zawarcia umowy, po uprzednim wypełnieniu wszelkich procedur rejestrowych wymaganych dla prawidłowego funkcjonowania zakładu opieki zdrowotnej oraz po dokonaniu koniecznych uzgodnień z Narodowym Funduszem Zdrowia, zgodnie z przepisami prawa obowiązującego.

10. Dzierżawca zobowiązuje się do dostosowania dzierżawionych pomieszczeń do wymogów określonych w przepisach prawa w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia opieki zdrowotnej.

11. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w pkt 1 i nie wnosi jakichkolwiek zastrzeżeń co do tego stanu jak również nie ma roszczeń z niego wynikających.

12. Dzierżawca potwierdza, że przedmiot dzierżawy jest w stanie przydatnym do umówionego użytku.

13. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez strony umowy.

14. Wyzierzawiający ponosi pełną odpowiedzialność za wykonanie przeglądów i kontroli wynikających z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2025 r. poz.418 z późn. zm.), zobowiązany jest również do prowadzenia książki obiektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i ubezpieczenia budynku.

15. Dzierżawca zobowiązany jest do informowania Gminy w terminie 7 dni o utracie kontraktu z NFZ, zawieszeniu działalności, wszelkich decyzjach administracyjnych dotyczących obiektu oraz innych zdarzeniach mających znaczenie dla wykonania praw i obowiązków wynikających z umowy.

#### § 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania pomieszczeń określonych w § 3 umowy zgodnie z ich przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i p.poż.

2. Dzierżawca obowiązany jest:

- 1) utrzymywać przedmiot dzierżawy w należyтым stanie i porządku,
- 2) zabezpieczyć przedmiot umowy przed jego zniszczeniem, uszkodzeniem lub utratą wartości ponad zużycie wynikające z normalnego korzystania z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 3) ponosić koszty związane z bieżącym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy i terenu przyległego obejmujące w szczególności: bieżące naprawy przedmiotu dzierżawy i jego utrzymywanie w stanie zdatnym do użytku,

- 4) użytkować przedmiot dzierżawy według wszelkich zasad racjonalnej gospodarki, a w szczególności:
  - a) przestrzegać wszelkich przepisów administracyjnych, budowlanych, sanitarnych i innych związanych z użytkowaniem nieruchomości,
  - b) zabiegać we własnym zakresie o wszelkie konieczne zaświadczenia, zezwolenia administracyjne lub licencje, jakie byłyby niezbędne do prowadzonej przez niego działalności w przedmiocie dzierżawy, tak aby Wyzdierżawiający nigdy nie poniósł negatywnych konsekwencji spowodowanych brakiem wyżej wymienionych dokumentów.
3. Przez koszty związane z bieżącym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, o których mowa w ust.2 pkt 3 powyżej, rozumie się zarówno drobne nakłady związane ze zwykłym używaniem rzeczy, naprawy konieczne do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym i przydatnym do umówionego użytku, jak i nakłady konieczne do utrzymania przedmiotu najmu w stanie zdolnym do normalnego i zgodnego z umową korzystania, bez względu na przyczynę ich poniesienia i wartość. Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania od Wyzdierżawiającego zwrotu nakładów ani wartości tych nakładów, nakłady te wchodzi w ciężar kosztów własnych Dzierżawcy.
4. Dzierżawca nie może dokonywać w budynku istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzdierżawiającego sporządzonej w formie umowy o wykonanie ulepszenia, określającej zakres prac remontowych i sposób rozliczenia poniesionych kosztów z tego tytułu.
5. Dzierżawcy, bez zgody Wyzdierżawiającego wyrażonej na piśmie nie wolno dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

## § 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzdierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny - w kwocie .....zł netto (słownie: .....), płatny miesięcznie, z góry na podstawie faktury wystawionej przez Wyzdierżawiającego w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF), do 10-go każdego miesiąca, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury.
2. W przypadku, gdy okres obowiązywania umowy dzierżawy lub okres, za który ma nastąpić płatność czynszu obejmuje niepełny miesiąc kalendarzowy, wysokość czynszu ustala się proporcjonalnie do liczby dni trwania dzierżawy, przyjmując, że miesiąc liczy 30 dni.
3. Do czynszu dzierżawy będzie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Czynsz w pełnej kwocie będzie płatny nie wcześniej niż od pierwszego dnia rozpoczęcia przez Dzierżawcę udzielania, któregośkolwiek ze świadczeń opieki zdrowotnej, przy czym nie dłużej niż 3 miesiące od daty zawarcia umowy, natomiast do tego czasu od momentu obowiązywania umowy płatny będzie w wysokości 30 % jego wartości.
5. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wyzdierżawiającego.
6. Stawka miesięcznego czynszu dzierżawnego ulega corocznej waloryzacji począwszy od 2027 r., nie więcej jednak niż średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, przeliczenia wartości czynszu dzierżawnego dokonuje Wyzdierżawiający w drodze jednostronnego oświadczenia woli.
7. Dzierżawcę oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1, obciążają opłaty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, na które składają się: usługi teleinformatyczne (telefon, internet), koszty zużycia energii elektrycznej, gazu, zużycie wody i ścieków, które Dzierżawca będzie pokrywał, zgodnie ze wskazaniem liczników, na podstawie zawartych przez siebie umów, począwszy od przekazania nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym.
8. Koszt wywozu odpadów komunalnych i odpadów medycznych ponosi Dzierżawca i zobowiązany jest do zawarcia umów.
9. W przypadku nieterminowej zapłaty czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

10. Bez uprzedniej każdorazowej pisemnej zgody Wdierżawiającego, Dzierżawca nie jest uprawniony do umieszczania w miejscach widocznych na zewnątrz budynku jakiegokolwiek reklam i urządzeń (np. tablice, banery, flagi itp.).
11. Dzierżawca zdemontuje i usunie na własny koszt, w terminie 3 dni od daty zakończenia umowy dzierżawy reklamę, urządzenie, o których mowa w pkt. 9 oraz przywróci ścianę budynku do stanu poprzedniego.
12. Dzierżawca zobowiązany jest do dbania o utrzymanie estetycznego wyglądu terenu otaczającego obiekt.
13. Zalecenia pokontrolne o charakterze organizacyjno-sanitarno-porządkowym wydane przez uprawnione organy w czasie trwania umowy, a dotyczące przedmiotu umowy i zakresu działania Dzierżawcy, realizuje i wykonuje Dzierżawca na swój koszt.
14. Wdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania wynikające z zawartych przez Dzierżawcę umów z osobami trzecimi w odniesieniu do przedmiotu Umowy lub świadczonej w nim działalności.

## § 6

1. Strony zawierają niniejszą umowę najmu na czas oznaczony 10 lat, tj. od .....r. do .....r.
2. Dzierżawca ubezpieczy na własny koszt swoje przedsiębiorstwo oraz cały swój majątek znajdujący się w przedmiocie dzierżawy, a w szczególności materiały, wyposażenie, jak również własny personel i jego mienie. Polisa ubezpieczeniowa powinna przewidywać pokrycie szkód w wysokości odpowiadającej ich wartości rynkowej w zakresie wszystkich ryzyk, w sposób zapewniający całkowite zwolnienie Wdierżawiającego od odpowiedzialności w przypadku zaistnienia takiej szkody. W szczególności polisa ta powinna wyłączać wszelkie roszczenia regresowe ubezpieczyciela względem Wdierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązany jest zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności przewidzianej niniejszą umową na jedno i wszystkie zdarzenia, na taką sumę ubezpieczenia i na takich warunkach, aby zapewnić całkowite pokrycie jakiegokolwiek szkód nią objętych i całkowite zwolnienie Wdierżawiającego z jakiegokolwiek odpowiedzialności z tego tytułu, w tym wyłączać wszelkie roszczenia regresowe ubezpieczyciela względem Wdierżawiającego.

## § 7

1. Wdierżawiający ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:
  - a) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat dokonywanych za pośrednictwem Wdierżawiającego za dwa pełne okresy płatności,
  - b) rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy,
  - c) zaniedbuje obiekt stanowiący przedmiot dzierżawy, przez co naraża go na zniszczenie, bądź stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia osób lub mienia,
  - d) zaprzestanie działalności leczniczej, na którą została zawarta umowa, niezależnie od przyczyn ich wykonywania w zakresie świadczeń, o których mowa w § 3 ust. 4 (pkt.1-9),
  - e) oddaje osobom trzecim do używania przedmiot umowy bez pisemnej zgody Wdierżawiającego,
  - f) Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji, ulegnie rozwiązaniu lub zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej,
  - g) Dzierżawca złoży wniosek o ogłoszenie upadłości/ wniosek o postępowanie naprawcze,
2. W przypadku zaprzestania świadczenia usług podstawowej opieki zdrowotnej, Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

3. Dzierżawca może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- 1) braku możliwości korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, z przyczyn zależnych od Wydierżawiającego
- 2) zaistnienia zdarzeń niezależnych od Dzierżawcy a mających istotny wpływ na prowadzenie działalności.

4. Dzierżawca będzie uiszczał należności publicznoprawne z tytułu podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Wydierżawiający ma prawo dokonywać kontroli stanu i sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy.

## § 8

1. Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu pomieszczenia określone w § 3 w stanie niepogorszonym. Nie ponosi on jednak odpowiedzialności za zużycie budynku będącego następstwem prawidłowego i zgodnego z postanowieniami niniejszej umowy używania przedmiotu dzierżawy. Stan techniczny pomieszczeń w dniu ich zwrotu określa protokół zdawczo - odbiorczy z daty ich zwrotu Wydierżawiającemu. Ocena stopnia zużycia lub trwałego podwyższenia ich wartości nastąpi poprzez porównanie protokołu stanowiącego załącznik 1 do umowy, o którym mowa w § 3 ust. 13 i protokołu zdawczo – odbiorczego z daty zwrotu pomieszczeń.

2. W przypadku opuszczenia pomieszczeń przez Dzierżawcę bez jego protokolarnego przekazania, o którym mowa w ust. 1, Wydierżawiający ma prawo do jednostronnego przejęcia pomieszczeń, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy Stronami.

Dzierżawcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wydierżawiającego.

3. Dzierżawca, w związku z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy nie będzie rościł prawa zwrotu jakichkolwiek poczynionych nakładów, z wyjątkiem sytuacji opisanej w ust. 5.

4. Dzierżawcy przysługuje prawo zabrania z przedmiotu dzierżawy wyłącznie tych elementów wyposażenia (w szczególności służących udzielaniu świadczeń opieki zdrowotnej), które do przedmiotu dzierżawy wprowadził, a które dają się odłączyć bez uszkodzenia innych części przedmiotu dzierżawy. Pozostałe zmiany lub prace stają się własnością Wydierżawiającego bez wynagrodzenia ani odszkodowania dla Dzierżawcy. Dzierżawca nie jest uprawniony do żądania od Wydierżawiającego zapłaty sumy odpowiadającej wartości nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy (w szczególności prac remontowych i adaptacyjnych) z chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy, w tym ulepszeń, z wyjątkiem sytuacji opisanej w ust. 5.

5. W przypadku, gdy Dzierżawca nie przekaze Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy, Wydierżawiającemu przysługuje, od kolejnego dnia po tym terminie, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości od 120% do 200 % dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto, liczone w ten sposób, że w okresie pierwszych trzech miesięcy będzie ono wynosiło 120%, przez kolejne trzy miesiące 150%, a po sześciu miesiącach 200% czynszu dzierżawy.

## § 9

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy (kontraktowa) oraz za wszelkie szkody na osobach i rzeczach (deliktowa), w tym także w stosunku do osób trzecich, powstałe w związku z wykonaniem przedmiotu umowy.

2. W wypadku zmiany przeznaczenia nieruchomości lub oddania przedmiotu dzierżawy do używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w kwocie dwukrotności czynszu zaś niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, Wydierżawiający będzie uprawniony do natychmiastowego rozwiązania umowy dzierżawy bez wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.

3. Dzierżawca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody w przedmiocie dzierżawy oraz/lub w jakimkolwiek innym mieniu na terenie Wynajmującego, wyrządzone przez Dzierżawcę, jego pracowników, dostawców i/lub wykonawców zatrudnionych przez Dzierżawcę, bądź którymi posługuje się przy wykonaniu swoich zobowiązań, lub też którzy działają w jego imieniu lub na jego zlecenie w oparciu o jakąkolwiek umowę inną niż umowa o pracę.

4. Wydzierżawiający nie będzie, co do zasady, odpowiedzialny za jakąkolwiek stratę, szkodę lub zniszczenie sprzętu, umeblowania i/lub materiałów należących do Dzierżawcy lub wniesionych do przedmiotu dzierżawy przez osoby trzecie. W szczególności w sytuacji, kiedy taka strata, szkoda lub zniszczenie jest efektem działania siły wyższej (jak działania wojenne, strajki, trzęsienia ziemi, uderzenia pioruna, powódź, epidemia itp.), a także zdarzenia takie jak kradzież, rabunek, ogień, zalanie, zawilgocenie.

5. Wydzierżawiający ma prawo dochodzenia od Dzierżawcy, na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu cywilnego, odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

6. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zachowanie własne oraz za zachowanie swojego personelu jak i za zachowanie swoich osób z którymi będzie współpracował w związku z realizacją obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

#### **§ 10**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 11**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Ewentualne spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

#### **§ 12**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z których 1 egz. otrzymuje Dzierżawca, a 2 egz. Wydzierżawiający.

**Wydzierżawiający:**

**Dzierżawca:**



207-2936



Mapa załącznik Nr 1 do umowy z dnia.....