

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY

Zawarta w dniu, w Siedliszczu pomiędzy:

1. Gminą Siedliszcze, którą reprezentuje:

- mgr inż. – Wójt Gminy Siedliszcze, zwaną dalej Wydierżawiającym,

a

2.

.....
.....
....., zwanym dalej Dzierżawcą,
o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem umowy jest wydzierżawienie przez Wydierżawiającego nieruchomości stanowiącej działkę nr 1709/2 położonej w Siedliszczu o pow. 0,3238 ha, objętej księgą wieczystą KW - LU1C/28260 z częścią budynku „ośrodka zdrowia” o łącznej pow. 1372,73 m² wraz z siecią, instalacjami, budowlami i kotłownią do nieruchomości przypisanymi.
2. Dzierżawa nie obejmuje lokali znajdujących się w budynku, o których mowa w ust. 1, o pow.:
 - 89,00 m² wynajętych przez Wydierżawiającego Stacji Ratownictwa Medycznego,
 - 66,00 m² zajętych przez wydierżawiającego na potrzeby magazynu O.C.
 - 85,00 m² części kotłowni niezbędnej do ogrzewania obiektów Centrum Rehabilitacji „Medica Poland”
3. Nieruchomość przekazana będzie Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego

§2

1. Opisana w §1 nieruchomość wykorzystana będzie do kontynuacji po Niepublicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej „SALUS” i udzielania przez Dzierżawcę świadczeń zdrowotnych oraz zapewnienia osobom korzystającym w Zakładzie ze świadczeń finansowanych ze środków publicznych, nieprzerwane udzielanie tych świadczeń, bez istotnego ograniczenia ich dostępności, warunków udzielania i jakości, do prowadzenia działalności medycznej przede wszystkim na rzecz osób uprawnionych do nieodpłatnej opieki zdrowotnej w zakresie i na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. Nr 210 poz. 2135 z późn. zm.) w oparciu o umowy o udzielanie świadczeń zawierane z Narodowym Funduszem Zdrowia, jego następcą prawnym lub innym płatnikiem tych świadczeń.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do rozpoczęcia działalności, o której mowa w ust. 1 od dnia 01 stycznia 2013 r – po uprzednim wypełnieniu wszelkich procedur rejestrowych wymaganych dla prawidłowego funkcjonowania zakładu opieki zdrowotnej, oraz po dokonaniu wszelkich uzgodnień z Narodowym Funduszem Zdrowia celem zapewnienia wykonywania świadczeń co najmniej z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej.

§ 3

Dzierżawca zobowiązuje się do dostosowania dzierżawionego obiektu „Ośrodka Zdrowia” do wymogów określonych w przepisach prawa w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej w terminach wynikających z tych przepisów oraz dostosowania do Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. (Dz.U. 1995, 10.46 z p.z.) w sprawie warunków, jakie muszą spełniać obiekty budowlane, w tym także wytyczne dla obiektów użyteczności publicznej, pod kątem przystosowania ich dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz wykonania prac modernizacyjnych określonych w ofercie na warunkach i zasadach określonych w aneksie do niniejszej umowy.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umów najmu z podmiotami prowadzącymi dotychczas gabinety stomatologiczne na co najmniej pomieszczenia dotychczas zajmowane.
2. Dzierżawca zawrze umowy z dostawcami na: dostawy wody i energii elektrycznej, na wywóz nieczystości, odbiór ścieków oraz inne media niezbędne do zachowania funkcji przedmiotu umowy.
3. Dzierżawca we własnym zakresie zapewni energię ciepłą do pomieszczeń z kotłowni usytuowanej w wydzierżawianym budynku.
4. Dzierżawca zobowiązuje się udostępniać media , o których mowa w ust.2 Stacji Ratownictwa Medycznego na zasadach określonych odrębnie z Stacją Ratownictwa Medycznego.
5. Wyklucza się odpowiedzialność Wydierżawiającego za zobowiązania wynikające z zawartych przez Dzierżawcę umów z osobami trzecimi.

§ 5

Dzierżawca zobowiązuje się do przejścia w trybie art. 23¹ Kodeksu Pracy pracowników funkcjonującego do dnia 31 grudnia 2012 r ośrodka zdrowia wg stanu na dzień tego przejścia

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt remontów w budynku, o których mowa w art. 681 kc, usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy, utrzymania pomieszczeń i całej nieruchomości w należytym stanie sanitarno – porządkowym określonym odrębnymi przepisami, ubezpieczenia nieruchomości oraz wyposażenia.
2. Dzierżawca zobowiązany jest wyposażyć pomieszczenia w budynku w sprzęt przeciwpożarowy.
3. Zalecenia pokontrolne o charakterze organizacyjno – porządkowym wydane przez uprawnione instytucje w czasie trwania umowy, a dotyczące przedmiotu umowy i zakresu działania Dzierżawcy, realizuje Dzierżawca.
4. Rozbudowa i modernizacja przedmiotu umowy – poza wypełnieniem zobowiązań wskazanych przez Dzierżawcę w ofercie i warunkach przetargu a następnie wprowadzonych do umowy w formie aneksu - są dopuszczalne po uzyskaniu zgody Wydierżawiającego. W tym przypadku Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie do Wydierżawiającego o zwrot poniesionych nakładów.

§ 7

1. Dzierżawca ma prawo najmu , poddzierżawy lub użyczenia części przedmiotu umowy bez potrzeby odrębnej zgody Wydierżawiającego wyłącznie w przypadku gdy dotyczy to usług z zakresu ochrony zdrowia.
2. Zmiana funkcji nieruchomości lub zmiana rodzaju prowadzonej działalności jest niedopuszczalna.

§ 8

1. Zryczałtowaną miesięczną stawkę czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości zabudowanej określonej w § 1 niniejszej umowy, ustala się na kwotę netto + podatek VAT.
2. Zapłata czynszu będzie następować z góry w terminie do dnia 10 – go każdego danego miesiąca kalendarzowego, na rachunek Gminy Siedliszcze: WBS Chełm 0/Siedliszcze 57 8187 0004 2007 0150 0048 0001 na podstawie faktury Vat wystawionej i dostarczonej Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do końca miesiąca..
3. Brak zapłaty w terminie określonym niniejszą umowa skutkować będzie naliczeniem odsetek z tytułu nieterminowej zapłaty w wysokości równej odsetkom ustawowym.
4. Wydierżawiający zobowiązuje się do zastosowania obniżki czynszu, o którym mowa w ust.1 w przypadku utworzenia gabinetu specjalistycznego - według następujących zasad: za każdy

gabinet specjalistyczny bonifikata w czynszu wynosić będzie 1000,00 zł netto, z zastrzeżeniem że miesięczny czynsz nie może być mniejszy niż 1000,00 zł netto + należny podatek VAT

- a) obniżka czynszu obowiązywać będzie od następnego miesiąca po miesiącu, w którym uruchomiony zostanie gabinet specjalistyczny,
 - b) obniżka czynszu wymaga zmiany umowy w formie aneksu.
5. Strony Umowy ustalają, że Wyzierżawiający dokonywać będzie corocznie od 1 stycznia waloryzacji czynszu, o którym mowa w ust.1 o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, ogłoszony przez GUS poprzez dokonanie jednostronnego oświadczenia. Waloryzacja dokonywana będzie począwszy od 2014 r.
 6. Oprócz czynszu dzierżawcę obciążają koszty energii elektrycznej, wody, ścieków, usuwania odpadów i nieczystości stałych i ciekłych i innych mediów zgodnie z zawartymi z dostawcami umowami oraz koszty związane z zapewnieniem energii ciepłej.
 7. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać podatek od nieruchomości w wysokości wynikającej z obowiązującej uchwały Rady Gminy Siedliszcze.

§ 9

1. Umowa zawarta zostaje na okres 3 lat, tj. od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.
2. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Strony mogą rozwiązać umowę przed jej terminem z ważnych powodów z zastosowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
4. Wyzierżawiający zachowuje możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku, gdy:
 - a) nieruchomość jest wykorzystywana niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
 - b) dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności i pomimo wyznaczenia dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu Dzierżawca należności nie reguluje,
 - c) są niewykonane lub nienależycie wykonane inne warunki umowy, a pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu Dzierżawcy ich nie wykonał należycie.
5. W przypadku zapewnienia na wysokim poziomie usług medycznych tj. funkcjonowanie co najmniej czterech poradni specjalistycznych w okresie trwania niniejszej umowy wydzierżawiający może przedłużyć okres dzierżawy na następne lata 3 lata bez ogłaszania przetargu pod warunkiem uzyskania zgody Rady Gminy Siedliszcze

§ 10

1. Dzierżawca po zakończeniu okresu trwania niniejszej umowy nieruchomość, o której mowa w § 1 przekazuje Wyzierżawiającemu w stanie nie gorszym, niż w dniu przejęcia.
2. Po terminie obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wyzierżawiającym opuścić nieruchomość i przekazać go protokołem zdawczo – odbiorczym.
3. Używanie nieruchomości, po upływie terminu obowiązywania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania z nieruchomości. W tym okresie bezumowny użytkownik nieruchomości zobowiązany jest do uiszczania odszkodowania za każdy miesiąc – w wysokości 200% czynszu netto.

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
2. Integralną częścią niniejszej umowy są warunki przetargu, ogłoszenie o przetargu oraz złożona przez Oferenta (Dzierżawcę) oferta.

§ 12

Zmiana umowy dla swej skuteczności wymaga formy pisemnej.

§ 13

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem niniejszej umowy strony podają pod rozstrzygnięcie Sadu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Dierzawca

Wydierżawiający

.....

.....