**Załącznik nr 3**

**Wzór umowy nr ………**

Zawarta w dniu………….2022 r. pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Specjalistycznym Zakładem Opieki Zdrowotnej** z siedzibą   
w Lęborku, adres: ul. Juliana Węgrzynowicza 13, 84-300 Lębork, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000009022, Regon 770901505, NIP 841-14-61-899, zwanym w treści umowy **Wydzierżawiającym** reprezentowanym przez Zastępcę Dyrektora ds Finansowych **Adama Hoffmanna**, a … z siedzibą w …, ul. … wpisanym do … prowadzonego przez … pod numerem …, Regon …, NIP …, zwanym w treści umowy **Dzierżawcą** reprezentowanym przez ......................................... w rezultacie dokonania przez Wydzierżawiającego wyboru oferty Dzierżawcy w trybie pisemnego przetargu ofertowego na zasadach określonych w Regulaminie Pisemnego Przetargu Ofertowego na dzierżawę części nieruchomości położonej w Lęborku przy ul. Juliana Węgrzynowicza 13.

**§1**

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa części nieruchomości położonej w Lęborku przy ul. Juliana Węgrzynowicza 13. Pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 436,46 m2 usytuowane w budynku głównym Samodzielnego Publicznego Specjalistycznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Lęborku, zlokalizowanego na działce nr 243, objętym księgą wieczystą KW nr SL 1L/00028105/1 z przeznaczeniem na udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu dializoterapii i prowadzenia Poradni Nefrologicznej w lokalizacji Samodzielnego Publicznego Specjalistycznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Lęborku, , w okresie od dnia 28 listopada 2022 roku do dnia 28 listopada 2032 roku.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że włada nieruchomością położoną w Lęborku przy ul. Węgrzynowicza 13, działka nr 243, obręb 7, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr SL 1L/00028105/1.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada zgodę na oddanie w najem zespołu pomieszczeń o łącznej powierzchni 436,46m² usytuowanych w budynku głównym SPS ZOZ z przeznaczeniem na prowadzenie usług medycznych w zakresie dializoterapii. Wydzierżawiający oświadcza, że niniejszą umowę zawiera za zgodą organu założycielskiego wyrażoną w formie uchwały Zarządu Powiatu Lęborskiego Nr 423/2022 z dnia 01 czerwca 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę na okres powyżej trzech lat części nieruchomości stanowiącej mienie Powiatu Lęborskiego.
4. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
5. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego będącego integralną częścią umowy

**§2**

1. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy służył mu będzie wyłącznie w celu udzielania świadczeń z zakresu dializoterapii i nefrologii przez cały czas trwania niniejszej umowy.
2. W ramach niniejszej umowy Wydzierżawiający umożliwi personelowi Dzierżawcy i pacjentom Dzierżawcy korzystanie z ciągów komunikacyjnych, tj. drogi dojazdowej oraz parkingu, w obrębie których znajduje się przedmiot dzierżawy. Wydzierżawiający nie gwarantuje dostępności miejsc parkingowych.
3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

**§3**

1. Dzierżawca, w związku z dzierżawą budynku i gruntu opisanego w §1 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 SPS ZOZ w Lęborku oraz kierować pacjentów wymagających hospitalizacji do oddziałów SPS ZOZ w Lęborku w sytuacji, gdy będzie posiadał możliwości do ich świadczenia. Dzierżawca zobowiązuje się do zakupu usług medycznych, diagnostycznych i innych świadczonych przez jednostki organizacyjne SPS ZOZ w Lęborku w cenach zgodnie z aktualnym cennikiem SPS ZOZ w Lęborku w szczególności:

1. Pracowni Rentgenodiagnostyki Ogólnej,

2. Pracownia endoskopii,

3. Laboratorium Mikrobiologicznego,

4. Laboratorium Analitycznego,

5. Działu Fizjoterapii,

6. Działu Sterylizatornii,

7. Działu Żywienia.

**§5**

1. Z tytułu dzierżawy, Dzierżawca będzie płacił **czynsz dzierżawny:**

za budynek (436,46 m2) za 1 m2:

netto: …………….……. zł, co stanowi brutto: ………..………… zł, VAT ………… zł.

Słownie: ……………………………………………………………………….………. zł.

za grunt (76,12 m2) za 1 m2

netto: …………….……. zł, co stanowi brutto: ………..………… zł, VAT ………… zł.

Słownie: ……………………………………………………………..………………… zł.

Co stanowi łącznie:

netto: …………….……. zł, co stanowi brutto: ………..………… zł, VAT ………… zł.

Słownie …………………………………………………………………………...…… zł.

Pierwsza płatność (do 30.11.2022 r.) za okres …… lat:

netto: ………….………...……… zł, co stanowi brutto: …………….…………..…… zł.

VAT …………………………….… zł

Słownie: …………………………………………………………………………..…… zł.

Pozostałe roczne raty czynszu dzierżawnego (5 lub 7 rat):

netto: ………….………...……… zł, co stanowi brutto: …………….…………..…… zł.

VAT …………………………….… zł

Słownie: …………………………………………………………………………..…… zł.

Łączna wartość czynszu dzierżawnego za cały okres obowiązywania umowy:

netto: ………….………...……… zł, co stanowi brutto: …………….…………..…… zł.

VAT …………………………….… zł

Słownie: …………………………………………………………………………..…… zł.

1. 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 publikowanego przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu obowiązywać będzie od dnia 1 stycznia każdego roku, począwszy od 2026 roku – dla pierwszej płatności za 3 lata z góry, lub od 2028 roku – dla pierwszej płatności za 5 lat z góry. W przypadku dokonania waloryzacji stawki czynszu po 1 stycznia, Wydzierżawiający dokona korekty czynszu począwszy od dnia 1 stycznia, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.

Dzierżawca zobowiązany jest również do zwrotu Wydzierżawiającemu poniesionych przez niego kosztów podatków i innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy.

1. 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 email (zgodnie z oświadczeniem o przesyłaniu faktur drogą elektroniczną).
2. W przypadku nieterminowej zapłaty Wydzierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.
3. Zapłata wyżej wymienionych należności następować będzie na rachunek bankowy Wydzierżawiającego w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury w formie elektronicznej.
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wydzierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązany jest również do zapłaty Wydzierżawiającemu podatków i innych opłat 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 Wydzierżawiającego.

**§6**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia następujących umów:
2. umowy z operatorem telefonicznym w sprawie przyłączenia linii telefonicznej,
3. ubezpieczenia przedmiotu umowy w zakresie ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz Dzierżawcy od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością,
4. umowy z uprawnionym odbiorcą dotyczącej odbioru i utylizacji odpadów niebezpiecznych, medycznych i komunalnych,
5. umowy dozoru.
6. 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 Wydzierżawiający.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do podczyszczania ścieków wprowadzanych do sieci kanalizacyjnej Wydzierżawiającego, 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 Wydzierżawiającego zmiany, ulepszenia, modernizacje i remonty przedmiotu dzierżawy stają się własnością Wydzierżawiającego po upływie okresu amortyzacji lub zakończenia obowiązywania umowy (w przypadku, gdy nastąpi to przed upływem okresu amortyzacji) i nie będą przedmiotem roszczeń Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego.
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 dotyczącymi przedmiotu umowy do organów administracji państwowej, samorządowej i gestorów infrastruktury itp. mogą być prowadzone wyłącznie za pośrednictwem Wydzierżawiającego.
3. Wszelkie prace remontowe, modernizacyjne, przebudowy, rozbudowy niezależnie od kwalifikacji formalno – prawnej, winny uzyskać akceptacje Wydzierżawiającego w Lęborku i prowadzone będą na określonych szczegółowo warunkach.

**§9**

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

**§10**

Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody na osobie i w mieniu, w tym wyposażeniu będącym własnością Dzierżawcy, powstałe w związku z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością.

**§11**

Wydzierżawiający 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 28 listopada 2022 roku do dnia 28 listopada 2032 roku** po uprzednim protokolarnym przekazaniu Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy.
  2. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, jeżeli:
  3. Dzierżawca zalega z należnymi opłatami za dwa okresy płatności lubdopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień umowy.
  4. 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.
  5. 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.
  6. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust.2, Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydzierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego. Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczenia udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie dializoterapii i poradni nefrologicznej do momentu przejęcia tych obowiązków przez Wydzierżawiającego lub inny podmiot.
  7. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
  8. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym od dnia przejęcia, pozwalającym na natychmiastowe przystąpienie do udzielania przedmiotowych świadczeń w oparciu o własną bazę Wydzierżawiającego, po wcześniejszym wydaniu pozytywnej opinii właściwego Inspektora Sanitarnego.
2. W przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, Wydzierżawiający ma prawo domagać się zryczałtowanego odszkodowania umownego (kara umowna) w wysokości czynszu dzierżawy za okres od dnia rozwiązania umowy do końca trwania umowy, tj. do 28.11.2032 r.
3. W przypadku, gdy szkoda przekracza wartość kary umownej określonej powyżej, Wydzierżawiający może domagać się dodatkowego odszkodowania uzupełniającego.

**§14**

Warunki przetargu oraz oferta Dzierżawcy stanowią integralną część umowy.

**§15**

Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie rozliczyć się z Wydzierżawiającym oraz wydać lokal w stanie niepogorszonym z wyłączeniem normalnego zużycia.

**§16**

* + 1. Strony dopuszczają możliwość renegocjacji 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.

**§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.

*Wydzierżawiający Dzierżawca*

Uzupełnienie do Załącznika 1 i 1A do umowy

**Wykaz wynajmowanych pomieszczeń.**

1. Łączna powierzchnia użytkowa wynajmowanych pomieszczeń **– 436,46 m².**

2. Wykaz pomieszczeń:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Nazwa pomieszczenia** | **Powierzchnia z projektu (m²)** |
| 1 | Dyżurka oddziałowej (sekretariat) | 16,04 |
| 2 | Pomieszczenie gospodarcze | 1,80 |
| 3 | Sala dializ nr 1 | 68,84 |
| 4 | Magazyn | 4,08 |
| 5 | Sala dializ nr 2 | 53,36 |
| 6 | Sala dializy ostrej | 33,03 |
| 7 | Magazyn | 2,51 |
| 8 | Gabinet zabiegowy | 16,61 |
| 9 | Magazyn koncentratów i płynów | 5,33 |
| 10 | WC dla pacjentów | 6,65 |
| 11 | Szatnia dla pacjentów | 16,98 |
| 12 | Jadalnia | 8,50 |
| 13 | Hall pacjentów | 13,42 |
| 14 | WC ogólnodostępne | 4,41 |
| 15 | Reutylizacja | 10,46 |
| 16 | Przedsionek | 2,48 |
| 17 | WC dla personelu | 3,17 |
| 18 | Szatnia dla personelu | 4,98 |
| 19 | Pomieszczenie socjalne dla personelu | 13,17 |
| 20. | Brudownik | 1,73 |
| 21 | Dyżurka lekarzy | 13,07 |
| 22 | Uzdatnianie wody | 16,37 |
| 23 | Pomieszczenie technika | 7,83 |
| 24 | Komunikacja | 82,32 |
| **Razem I piętro** | | **407,14** |
| 19 | Magazyn stacji dializ | 16,41 |
| 20 | Magazyn stacji dializ | 12,91 |
| **Razem piwnica** | | **29,32** |
| **Łącznie powierzchnia** | | **436,46** |

Załącznik nr 2 do umowy

**Protokół zdawczo-odbiorczy**

z dnia **……… 2022 roku** do Umowy **Nr ………/2022** z dnia **…………………..2022 roku**

pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Specjalistycznym Zakładem Opieki Zdrowotnej** z siedzibą   
w Lęborku, adres: ul. Juliana Węgrzynowicza 13, 84-300 Lębork, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000009022, Regon 770901505, NIP 841-14-61-899, zwanym w treści umowy **Wydzierżawiającym** reprezentowanym przez Zastępcę Dyrektora ds Finansowych **Adama Hoffmanna**, a … z siedzibą w …, ul. … wpisanym do … prowadzonego przez … pod numerem …, Regon …, NIP …, zwanym w treści umowy **Dzierżawcą** reprezentowanym przez ......................................... zwanym dalej: **Dzierżawcą**

1. Niniejszy protokół został sporządzony na podstawie umowy zawartej w wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie pisemnego przetargu ofertowego na zasadach określonych w Regulaminie Pisemnego Przetargu Ofertowego na dzierżawę części nieruchomości położonej w Lęborku przy ul. Juliana Węgrzynowicza 13.
2. Wydzierżawiający przekazuje, a Dzierżawca przejmuje do używania pomieszczenia wymienione w **Załączniku nr 1** i Załączniku Nr 1A do umowy o łącznej powierzchni użytkowej 436,46 m2.
3. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Na tym Protokół zakończono i podpisano:

**Wydzierżawiający: Dzierżawca:**

1 …………………………. 1 ………………..……………

2 …………………………. 2 ……………………………..