

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu pomiędzy Powiatem Jędrzejowskim
reprezentowanym przez członków Zarządu Powiatu:

1.

2.

z siedzibą przy ul. 11 listopada 83, 28 – 300 Jędrzejów

NIP 656 225 18 51 , REGON 291009366

Zwanym dalej „Wydzierżawiającym” a

.....

.....

.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”.

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem

1. Nieruchomości zabudowanej, położonej w Jędrzejowie przy ul. Małogoskiej 25, oznaczonej w ewidencji Miasta Jędrzejowa w obrębie 01 jako działki:

a) Nr 117 o powierzchni 0,0059 ha, Nr 119 o powierzchni 0,0168 ha, Nr 120 o powierzchni 0,1828 ha, Nr 125 o powierzchni 1,6550 ha. Łączna powierzchnia działek (a) 1.8605 ha oraz

b) Nr 82 o powierzchni 0,1004 ha, Nr 83/2 o powierzchni 0,3161 ha, Nr 84 o powierzchni 0,2554 ha. Łączna powierzchnia działek (b) wynosi – 0,6719 ha.

Ww działki gruntu objęte są księgami wieczystymi prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Jędrzejowie, Wydział Ksiąg Wieczystych o numerach: KW 51818 dla działek Nr 117, 119, 120, - KW 49423 dla działki Nr 125, - KW 52856 dla działki Nr 82, - KW 51996 dla działek Nr 83/2 i Nr 84.

2. Sprzęt medyczny i wyposażenie Zespołu Opieki Zdrowotnej w Jędrzejowie zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej umowy stanowi własność likwidowanego ZOZ i mienie to stanie się własnością Powiatu Jędrzejowskiego w dacie zakończenia działalności medycznej ZOZ-u.

§ 2

1. Wydzierżawiający oświadcza, że wydzierżawione składniki są wolne od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonanie przez Dzierżawcę uprawnień wynikających z umowy.

2. Wyzierżawiający oświadcza, że w dacie zawarcia niniejszej umowy obowiązują niżej wymienione umowy najmu zawarte przez ZOZ Jędrzejów:

- Pawilon handlowy (sklep ogólnospożywczy) położony na terenie szpitala. Umowa zawarta w dniu 01.04.2005r. na okres od dnia 01.04.2005r. do dnia 31.03.2008r. - Zofia Grzelec, Borki 4a, 28-300 Jędrzejów.
- Grunt na terenie Przychodni Specjalistycznej. Umowa zawarta w dniu 01.04.2005r. na okres od dnia 01.04.2005r. do dnia 31.03.2008r. - Janina Celejewska, ul. Ogrodowa 16, 28-300 Jędrzejów.
- Prosektorium. Umowa zawarta w dniu 21.09.2005r. na okres od dnia 21.09.2005r. do dnia 20.09.2008r. - Zakład Pogrzebowy Wyrób i Sprzedaż Trumien, Wienicy - Karawan Jerzy Jarosz, ul. Małogoska 42, 28-300 Jędrzejów.
- Gabinet Stomatologiczny. Umowa zawarta w dniu 25.11.2005r. na okres od dnia 01.01.2006r. do dnia 31.12.2008r. - Elżbieta Ciośnińska, ul. Okrzei 71, 28-300 Jędrzejów, Marzena Kałwa-Tatar, ul. Wilanów 61, 28-300 Jędrzejów.
- Pokój służbowy. Umowa zawarta w dniu 05.04.2006r. na okres od dnia 05.04.2006r. do dnia 04.04.2008r. - lek. med. Izasław Mendrych
- Umowa na świadczenie zdrowotne w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, serologii i bakteriologii. Umowa zawarta w dniu 30.03.2004r. na okres od dnia 01.04.2004r. do dnia 31.03.2010r. - „Bio-Diagnostyka” Sp. z o.o. ul. 3-go Maja 21, 41-200 Sosnowiec.

3. Dzierżawca oświadcza że wstąpi w miejsce likwidowanego ZOZ-u w prawa i obowiązki strony ww umów wg stanu na dzień przejęcia świadczeń medycznych.

§ 3

Przedmiotem umowy dzierżwy są:

1 - nieruchomość opisana w § 1 ust.1 lit „a” niniejszej umowy wraz z budynkami:

- szpitala (pawilony „A”, „B” i „C”) o powierzchni użytkowej 3765,38 m²
- Bloku Operacyjnego i Szpitalnego Oddziału Ratunkowego (budynek w trakcie budowy), dobudowany do istniejącego budynku szpitala (pawilonu A) o powierzchni użytkowej 2 671,77m²,
- pralni - o powierzchni użytkowej 1022m²,
- portierni - o powierzchni użytkowej 95m²,
- „Agregator” - o powierzchni użytkowej 31,19 m²,

- prosektorium – o powierzchni użytkowej 105m²,
- budynek ZOL – o powierzchni użytkowej 155,60m²,
- budynek sklepu spożywczego – o powierzchni użytkowej 35m²,
- 2 budynki magazynów o powierzchni użytkowej 280m² każdy,
- budynek gospodarczy – o powierzchni 16m²,
- budynek magazynu tlenu – o powierzchni użytkowej 13,50m²,
- budynek po spalarni – o powierzchni użytkowej 210m²,
- budynek kotłowni olejowo-gazowej o pow. budynku 239m²,
- budynek – tlenownia o powierzchni 40m²,
- budynek stacji trafo o pow. 100m²,
- budynki gospodarcze – chlewnia, ślusarnia, wc, (w złym stanie technicznym kwalifikujące się do rozbiórki).

Na nieruchomości tej ustawione są także 3 garaże metalowe, oraz znajdują się stalowe zbiorniki podziemne na olej opałowy i gaz propan, a także studnia głębinowa. Teren w pełni uzbrojony, ogrodzony, utwardzone ciągi komunikacyjne, podjazdy i parkingi.

- nieruchomość opisana w § 1 ust 1 li „b” niniejszej umowy, wraz z budynkami:
 - budynek przychodni o pow. użytkowej 1777,80m²,
 - budynek apteki o pow. użytkowej 232,90m²,
 - budynek gospodarczy o pow. użytkowej 13,50m²,
 - lądowisko dla helikopterów i parking ogólnodostępny. Teren posiada pełne uzbrojenie techniczne.

2 – Sprzęt medyczny i wyposażenie Zespołu Opieki Zdrowotnej opisane w §1 ust 2 umowy.

§ 4

1. Przedmiot umowy dzierżawy, zostanie wydany Dzierżawcy na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do wykorzystania przedmiotu dzierżawy na cele związane ze świadczeniem usług medycznych w szczególności w ramach umów zawartych z Narodowym Funduszem Zdrowia.

§ 5

1) Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego czynszu dzierżawnego z tytułu dzierżawy:

- nieruchomości wraz z budynkami zł. (słownie:)
- sprzętu medycznego, gospodarczego i wyposażenia zł (słownie:)
- łącznie zł powiększony o podatek VAT.

- 2) Czynsz płatny będzie w okresach miesięcznych z góry na rachunek do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego.
- 3) Za zachowanie terminu płatności uważa się wpływ na konto Wydierżawiającego.
- 4) W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie Wydierżawiającemu przysługują odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.
- 5) W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić kwotę czynszu wraz z należnymi odsetkami bez dodatkowego wezwania.
- 6) Czynsz dzierżawny będzie podlegał waloryzacji raz w roku o wskaźnik inflacji ogłoszony w Dzienniku Urzędowym GUS na podstawie zawiadomienia w formie pisemnej dokonanego przez Wydierżawiającego i nie wymaga zmiany treści umowy.
- 7) Dzierżawcy przysługuje prawo zwrotu sprzętu medycznego, gospodarczego i wyposażenia Wydierżawiającemu także przed rozwiązaniem umowy dzierżawy. Zwrot sprzętu spowoduje procentowe obniżenie czynszu za dzierżawę sprzętu, biorąc pod uwagę wartość zwróconego sprzętu i okres jego eksploatacji w stosunku do wartości ustalonego ryczałtu za cały sprzęt medyczny, gospodarczy i wyposażenie.
- 8) Dzierżawca - niezależnie od czynszu - zobowiązany jest do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości, zapłaty za wodę, ścieki, energię elektryczną, telefony, wywóz nieczystości, przeglądy kominiarskie, przeglądy p.poż., oraz ubezpieczenie budynków i sprzętu.
- 9) Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Wydierżawiającemu należności publiczno - prawnych w tym podatku od nieruchomości, do których ponoszenia zobowiązany jest Powiat jako właściciel nieruchomości a wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Zwrot zapłaconych przez Wydierżawiającego należności publiczno - prawnych nastąpi w terminie 1 miesiąca od dnia przedłożenia Dzierżawcy dowodu zapłaty należności publiczno - prawnych. Uchybienie terminu zwrotu spowoduje naliczenie odsetek ustawowych i obciążenie nimi Dzierżawcę.

§ 6

Dzierżawca zobowiązuje się:

1. korzystać z wydierżawionego mienia z należytą starannością, zgodnie z przeznaczeniem i utrzymać przedmiot dzierżawy we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i p.poż.,
2. do uzgodnienia z Wydierżawiającym w formie pisemnej wszelkich robót modernizacyjnych wydierżawionych obiektów oraz ich rozbudowy,

3. do naprawy szkód powstałych z jego winy,
4. 1. w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy lub jej zakończenia w terminie ustalonym między stronami wydać Wydierżawiającemu przedmiot umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w stanie nie pogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji,
2. nakłady na modernizację i rozbudowę przedmiotu dzierżawy dokonane przez Dzierżawcę za zgodą Wydierżawiającego nie podlegają zwrotowi.
5. Zwrot nakładów przysługuje Dzierżawcy jedynie w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przez Wydierżawiającego w wyniku wypowiedzenia (§ 12 pkt 2 umowy) przed upływem 10 letniego okresu trwania umowy. Zwrot nakładów przysługuje w wysokości 1/10 poniesionych nakładów za każdy niewykorzystany rok dzierżawy poniżej 10lat.
6. do dostosowania dzierżawionych obiektów do wymogów określonych Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 10 listopada 2006r. w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej (Dz.U. Nr 213 poz.1568) w terminach wynikających z powyższego przepisu.

§ 7

Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzenia konserwacji i naprawy dzierżawionego sprzętu medycznego, gospodarczego i wyposażenia we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 8

Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia wydierżawionego mienia – nieruchomości oraz sprzętu medycznego, gospodarczego i wyposażenia.

§ 9

Wydierżawiający nie odpowiada za szkody powstałe w mieniu Dzierżawcy zgromadzonym w wydierżawionych obiektach.

§ 10

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli stanu przedmiotu umowy w obecności Dzierżawcy.

§ 11

Tytułem zabezpieczenia majątkowego wydzierżawionego mienia oraz roszczeń mogących powstać z tytułu niniejszej umowy Dzierżawca złoży Wydierżawiającemu weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową do kwoty 10.000.000 zł (słownie: dziesięć milionów złotych), w terminie 1 miesiąca od daty podpisania umowy.

§ 12

- 1) Niniejsza umowa została zawarta na okres od do
- 2) Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy w drodze wypowiedzenia z zachowaniem 12 miesięcznego okresu wypowiedzenia, kończącego się na ostatni dzień roku kalendarzowego. Wypowiedzenie nie może być dokonane wcześniej niż po upływie 5 letniego okresu dzierżawy.
- 3) Umowa niniejsza może być rozwiązana w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.

§ 13

Wydierżawiający może rozwiązać umowę w każdym czasie – bez wypowiedzenia – jeżeli Dzierżawca:

1. nie dostosuje dzierżawionych obiektów do wymogów określonych Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 10 listopada 2006r. w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej (Dz.U. Nr 213 poz.1568) w terminach wynikających z powyższego przepisu,
2. użytkuje przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową,
3. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
4. w przypadku nie przedłużenia lub nie zawarcia kontraktów z Narodowym Funduszem Zdrowia na wykonanie usług medycznych co najmniej w zakresie świadczonym przez likwidowany ZOZ.
5. nie przedłoży w terminie do 15 czerwca 2008r. wypisu z rejestru wojewody o zarejestrowaniu działalności medycznej

§ 14

W przypadku odstąpienia Dzierżawcy od niniejszej umowy a także w przypadkach o których mowa w § 13 ust. ust 1, 2, 3 i 4 niezależnie

od rozwiązania umowy Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu kary umowne w wysokości 5.000.000 zł (słownie: pięć milionów złotych).

§ 15

Wszelkie zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie – dokumentacja przetargowa, oferta Dzierżawcy a następnie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 17

Wszelkie sprawy wynikłe z niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 18

Umowę niniejszą sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

Dzierżawca

Wydierżawiający

1.

.....

2.

.....