

Umowa dzierżawy

W dniu2024 r., pomiędzy Gminą Naruszewo, reprezentowaną przez **Wójta Gminy – Beatę Pierścińską**, zwaną w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”

a

..... reprezentowanym przez
..... zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”
(łącznie zwanymi Stronami)

w wyniku rozstrzygnięcia przetargu pisemnego ograniczonego **na dzierżawę** nieruchomości stanowiącej własność Gminy Naruszewo, położonej w miejscowości Nacpolsk (obręb: PGR Nacpolsk), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 4/3 o pow. 0,4112 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PL1L/ 00020207/8, zabudowanej budynkiem Ośrodka Zdrowia o powierzchni użytkowej ok. 189 m² z przeznaczeniem na świadczenie usług w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej z możliwością świadczenia dodatkowych usług zdrowotnych

została zawarta umowa dzierżawy o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości **stanowiącej działkę nr 4/3 o powierzchni 0,4112** ha, położonej w miejscowości Nacpolsk przy ul. Szkolnej Nr 6, zabudowanej budynkiem Ośrodka Zdrowia, składającym się z 11 pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej **około 123 m² oraz części mieszkalnej o powierzchni użytkowej około 66 m²**, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku prowadzi księgę wieczystą Nr PL1L/00020207/8
2. Przedmiotem dzierżawy jest cała nieruchomość.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje z dniemroku, a Dzierżawca bierze w dzierżawę przedmiot dzierżawy, z przeznaczeniem na świadczenie usług z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej w ramach powszechnego ubezpieczenia zdrowotnego z NFZ, przysługujących mieszkańcom Gminy Naruszewo, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 24 września 2013 roku w sprawie świadczeń gwarantowanych z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej (Dz.U. z 2023 r. poz.1427 z późn.zm.).
2. Strony zgodnie ustalają, że świadczenia opieki zdrowotnej, o których mowa w ust. 1 będą obejmować co najmniej:
 - 1) świadczenia lekarza podstawowej opieki zdrowotnej,
 - 2) świadczenia pielęgniarki podstawowej opieki zdrowotnej,
 - 3) świadczenia pielęgniarki szkolnej udzielane w środowisku nauczania i wychowania,
 - 4) świadczenia pielęgniarki środowiskowo - rodzinnej i położnej,
 - 5) punkt poboru krwi,

- 6) transport sanitarny.
3. Dzierżawcę obciąża obowiązek utrzymania nieruchomości w zakresie realizacji przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
 4. Obszar działania zakładu opieki zdrowotnej prowadzony przez Dzierżawcę będzie obejmował co najmniej obszar gminy Naruszewo.
 5. W czasie trwania umowy Strony dopuszczają zmianę rodzaju i zakresu świadczeń, przy obopólnej zgodzie na podstawie zawartego aneksu.
 6. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć lub poddzierżawić osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
 7. Dzierżawca po uzyskaniu pisemnej zgody od Wydierżawiającego może oddać do bezpłatnego używania, podnajmować lub poddzierżawić przedmiot dzierżawy tylko i wyłącznie podmiotom świadczącym usługi zdrowotne. Strony dopuszczają możliwość prowadzenia w ośrodku zdrowia prywatnych praktyk lekarskich specjalistycznych i stomatologicznych, w wymiarze nie większym jednak jak 50 % ogółu świadczonych usług w tym lokalu.
 8. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić dostęp służb technicznych zarządcy urządzeń telekomunikacyjnych do pomieszczenia o powierzchni ok. 22m² wykorzystywanego przez firmę telekomunikacyjną, w którym umiejscowione są urządzenia telekomunikacyjne. Pomieszczenie to nie wchodzi w zakres umowy dzierżawy. Pomieszczenie posiada odrębne, niezależne od pozostałej części budynku wejście.

§ 3

W ramach Umowy Dzierżawca zobowiązuje się w szczególności do:

- 1) rozpocząć udzielanie świadczeń zdrowotnych osobom korzystającym ze świadczeń finansowanych ze środków publicznych niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 miesięcy od daty podpisania umowy dzierżawy, a następnie do nieprzerwanego udzielania tych świadczeń bez ograniczenia ich dostępności,
- 2) prowadzenia działalności leczniczej w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej w szczególności na rzecz osób objętych ubezpieczeniem na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanej ze środków publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 146) lub innych przepisów gwarantujących osobom ubezpieczonym bezpłatne udzielanie świadczeń zdrowotnych w oparciu o umowy zawierane z Narodowym Funduszem Zdrowia lub w przypadku zmiany przepisów - innym odpowiednim podmiotem/następcą prawnym w powyższym zakresie (następca prawnym NFZ). W przypadku zmiany przepisów w zakresie zasad finansowania świadczeń zdrowotnych Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić działalność leczniczą (udzielać świadczeń zdrowotnych) zgodnie z zasadami wynikającymi z tych przepisów,
- 3) zapewnienia wykonania badań diagnostycznych niezbędnych do realizacji zadań wynikających z umów zawartych przez Dzierżawcę z NFZ obejmujących podstawową opiekę zdrowotną, ambulatoryjną w miejscu wykonywania działalności na bazie siedziby stanowiącej przedmiot umowy.

§ 4

1. Dzierżawca płacić będzie czynsz ustalony na kwotęzł netto + podatek VAT według obowiązujących stawek (słownie:), plus 23% podatek VAT =brutto.

2. Zapłata czynszu będzie następować z góry w terminie do 10-tego każdego miesiąca na konto w
3. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany stawek czynszu. Zmiana stawki czynszu może być dokonywana raz w roku ze skutkiem od 1 stycznia o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, ogłoszony przez Prezesa GUS, bez potrzeby sporządzania aneksu, przy czym za okresy płatności poprzedzające miesiąc ogłoszenia obwieszczenia wystawiona będzie faktura z wyrównaniem wartości czynszu.

§5

1. Strony zgodnie ustalają, iż bieżące utrzymanie nieruchomości, a w szczególności budynku ośrodka zdrowia należy do Dzierżawcy i odbywa się na jego koszt.
2. W ramach obowiązku określonego w ust. 1 Dzierżawca w szczególności uiszcza na podstawie odrębnie zawartych umów opłaty za dostawy energii elektrycznej, wody, ścieków, telefon, usuwanie odpadów, podatek od nieruchomości i ubezpieczenia obowiązkowe budynków.

§ 6

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny budynku.
2. Koszty prac adaptacyjnych i modernizacyjnych związanych z prawidłowym funkcjonowaniem ośrodka zdrowia oraz koszty bieżących remontów i napraw przedmiotu dzierżawy obciążają Dzierżawcę.
3. Prowadzenie prac związanych z modernizacją przedmiotu umowy, nie może ograniczać zakresu zadań Dzierżawcy związanych z udzielaniem świadczeń medycznych.

§ 7

Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiot umowy przez okres trwania umowy dzierżawy od szkód, jakie wywołać mogą siły natury lub działania osób trzecich. Ponadto, Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia pozostałych ubezpieczeń przewidzianych dla przedsięwzięć gospodarczych, w szczególności ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności medycznej.

§ 8

Umowa zostaje zawarta na okres od dnia

§ 9

Wyzierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji gdy Dzierżawca zmniejszy zakres świadczonych usług medycznych w stosunku do zapisów zawartych w § 2 pkt. 2 bez zgody Wyzierżawiającego.

§ 10

1. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie w trybie porozumienia stron.
2. Wyzierżawiający ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia jeżeli Dzierżawca:

- a) używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jej przeznaczeniem,
 - b) zalega z płatnością czynszu co najmniej za dwa okresy płatności,
 - c) nie będzie posiadał zawartego kontraktu na świadczenie usług medycznych w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na dany rok, zawartego z NFZ.
 - d) zaprzestał lub ograniczył realizację świadczeń do których się zobowiązał.
3. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy lub upływu okresu, na który umowa została zawarta, Wydierżawiający nie zwraca nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na prace adaptacyjne lub modernizacyjne - przechodzą one na własność Wydierżawiającego bez zapłaty dla Dzierżawcy.

§ 11

Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu po zakończeniu umowy przedmiot dzierżawy zgodnie z warunkami niniejszej umowy w stanie niepogorszonym.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

Wszystkie spory pozostałe w związku ze stosowaniem niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15

Umowa została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wydierżawiającego i jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

Wydierżawiający :

Dzierżawca:

.....

.....

