**UMOWA DZIERŻAWY**

zawarta w dniu ………………………… w Czarnej Wodzie pomiędzy:

1. **Gminą Czarna Woda**, 83-262 Czarna Woda, ul. Mickiewicza 7,

podatnikiem podatku VAT - NIP 592-10-02-479,

reprezentowaną przez:

- Arkadiusza Glinieckiego – Burmistrza Czarnej Wody,

zwaną dalej **„Wydzierżawiającym”**

a

1. …………………………………………………………………………………………….., reprezentowanym przez:

……………………………………………………………………………………………..,

zwanym dalej **„Dzierżawcą”**.

**§ 1**

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków część budynku Przychodni Zdrowia w Czarnej Wodzie położonego przy ul. Okrężnej 10 na działce nr 72/2 o łącznej powierzchni 165,21 m2, składającą się z 17 pomieszczeń wg załącznika nr 1, z wyposażeniem wg załącznika nr 2 - wraz z możliwością korzystania z części wspólnej budynku, zlokalizowanej na parterze budynku tj. przedsionka, poczekalni i ogólnodostępnej toalety dla niepełnosprawnych.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 3 do umowy.

**§ 2**

Dzierżawca zobowiązuje się:

1. wykorzystywać przedmiot dzierżawy dla celów prowadzenia działalności polegającej co najmniej na nieodpłatnym świadczeniu gwarantowanych usług podstawowej opieki zdrowotnej na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1285 z późn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 24 września 2013 r. w sprawie świadczeń gwarantowanych z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 540),
2. wykonywać świadczenia dla mieszkańców Gminy Czarna Woda, obejmujące podstawową i specjalistyczną opiekę zdrowotną oraz medycynę szkolną w placówkach oświatowych – w zakresie i na warunkach określonych w ofercie z dnia ………… stanowiącej integralną część niniejszej umowy jako załącznik nr 4,
3. zapewnić wykonywanie badań diagnostycznych niezbędnych do realizacji zadań wynikających z umów zawartych przez Dzierżawcę z NFZ obejmujących podstawową opiekę zdrowotną,
4. zapewnić nieprzerwane udzielanie świadczeń zdrowotnychosobom korzystającym ze świadczeń finansowanych ze środków publicznych, bez ograniczenia ich dostępności,
5. nie zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy i nie oddawać go do używania innym osobom bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
6. nie dokonywać zmian w przedmiocie dzierżawy (przebudowa, rozbudowa, dobudowa lub inne) bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
7. ponosić w pełni wszystkie opłaty i koszty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, a w szczególności:
	1. koszty energii elektrycznej,
	2. koszty ogrzewania dzierżawionej powierzchni,
	3. koszty remontów bieżących i konserwacji zajmowanych pomieszczeń i dzierżawionych urządzeń,
	4. płacić podatek od nieruchomości naliczany od dzierżawionej powierzchni, z wyłączeniem powierzchni – udziału w części wspólnej budynku.
	5. zapewnić odbiór odpadów, zawierając umowę na ich wywóz z odpowiednim podmiotem posiadającym koncesję.

Należności wymienione pod literami a i b opłacane będą na podstawie wystawianych przez Wydzierżawiającego faktur – w terminie określonym w fakturze,

1. utrzymywać dzierżawione pomieszczenia przychodni w należytym stanie technicznym, sanitarnym i przeciwpożarowym,
2. zapewnić na własny koszt doposażenie pomieszczeń przychodni w meble i sprzęt medyczny niezbędny do udzielania świadczeń zdrowotnych określonych w ofercie z dnia ………………,
3. dokonywać remontów bieżących i konserwacji, do których należą w szczególności: naprawa drzwi, okien, malowanie ścian, jak również naprawa instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody, odprowadzania ścieków,
4. składać Wydzierżawiającemu do dnia 31 stycznia każdego roku, roczne pisemne sprawozdania za rok poprzedni z realizacji zadań podstawowej opieki zdrowotnej i innych świadczeń medycznych, w tym specjalistycznych, obejmujące w szczególności informację o zgodności pomiędzy faktycznie świadczonymi usługami a zakresem i dostępnością podanymi w ofercie,
5. zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy w terminie trzech dni w stanie niepogorszonym, odpowiadającym stanowi w dniu przejęcia do użytkowania. W przypadku niewydania przedmiotu dzierżawy w terminie, Wydzierżawiający ma prawo naliczyć odszkodowanie za bezumowne korzystanie z byłego przedmiotu dzierżawy w wysokości 1000,00 zł za każdy dzień zwłoki.

**§ 3**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz dzierżawny w terminie do 25-go dnia każdego miesiąca z góry w kwocie ……………. zł brutto (słownie: ……………………… złotych) z zastrzeżeniem ustępu 3. Płatności będą dokonywane metodą tradycyjną tzn. Dzierżawca nie będzie korzystał z mechanizmu podzielonej płatności.
2. Czynsz dzierżawny obejmuje koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków, usług kominiarskich, przeglądów budowlanych, wymiany i konserwacji gaśnic oraz inne koszty utrzymania części wspólnej budynku, z zastrzeżeniem **§** 2 pkt 7 umowy.
3. Począwszy od 1 kwietnia 2023 r. wysokość czynszu będzie co roku podwyższana o kwotę uwzględniającą wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez GUS.
4. Podwyższenie czynszu o wskaźnik GUS, o którym mowa w ust. 3, nie wymaga zawarcia aneksu do umowy. O wysokości tego wskaźnika Wydzierżawiający będzie informował Dzierżawcę w formie pisemnej.
5. Za okres opóźnienia w zapłacie należności, o których mowa w ust. 1 oraz w **§** 2 pkt 7 Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu odsetki ustawowe za opóźnienie.

**§ 4**

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny budynku i zobowiązuje się do wykonania na swój koszt dostosowania dzierżawionego budynku do wymogów określonych w przepisach prawa, w tym do rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz. U. z 2019 r. poz. 595 z późn. zm.) oraz do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) w zakresie wynikającym z rodzaju i zakresu świadczeń, bez prawa żądania zwrotu tego kosztu od Wydzierżawiającego.

2. Dzierżawca ma prawo dokonania remontów kapitalnych oraz ulepszeń przedmiotu dzierżawy, tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego i uzgodnieniu z nim na piśmie sposobu rozliczania kosztów poniesionych w związku z remontem kapitalnym i ulepszeniami.

3. W wypadku braku pisemnej zgody Wydzierżawiającego co do sposobu rozliczeń kosztów i pisemnych uzgodnień, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca nie może żądać zwrotu poniesionych na przedmiot dzierżawy nakładów, bez względu na ich rodzaj i wysokość.

4. Prowadzenie prac związanych z modernizacją przedmiotu umowy, nie może ograniczać zakresu zadań Dzierżawcy związanych z udzielaniem świadczeń medycznych.

5. W przypadku poczynienia przez Dzierżawcę nakładów w przedmiocie dzierżawy,

 Wydzierżawiający ma prawo – po zakończeniu umowy dzierżawy – żądania przywrócenia

 przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego lub prawo żądania pozostawienia nakładów

 bez prawa zwrotu ich równowartości.

**§ 5**

1. Strony zawierają umowę na okres od 1 kwietnia 2022 r. do …………………..
2. Strony zastrzegają sobie prawo rozwiązania umowy – przed upływem terminu określonego w ust. 1 – za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia dokonanym na koniec miesiąca kalendarzowego, przy zaistnieniu przyczyn określonych w ust. 3 – po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Dzierżawcy na piśmie do usunięcia naruszeń z wyznaczeniem odpowiedniego terminu, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Przyczynami rozwiązania umowy mogą być:
	1. brak zgodności faktycznie świadczonych usług z zakresem i dostępnością podanymi w ofercie z dnia ……….. stanowiącej integralną część niniejszej umowy jako załącznik nr 4, jeżeli nie wynika to ze zmian w zasadach finansowania i kontraktowania usług medycznych przez Narodowy Fundusz Zdrowia,
	2. niewywiązywanie się przez Dzierżawcę z przyjętych na siebie zobowiązań znajdujących się w w/w załączniku nr 4 oraz niniejszej umowie, nieuzależnionych od zasad finansowania i kontraktowania usług medycznych przez Narodowy Fundusz Zdrowia,
	3. negatywna opinia pacjentów, mieszkańców Gminy Czarna Woda zarejestrowanych w zakładzie opieki zdrowotnej Dzierżawcy, poparta negatywnym wynikiem kontroli podmiotu zobowiązanego do finansowania świadczeń opieki zdrowotnej ze środków publicznych – skutkująca rozwiązaniem umowy świadczenia usług,
	4. zaleganie w opłatach czynszu dzierżawnego lub innych należnościach na rzecz Wydzierżawiającego przez okres dłuższy niż 3 miesiące,
	5. likwidacja lub upadłość Dzierżawcy – nie dotyczy to przekształceń firmy w inną formę prawną.
4. Dzierżawcy służy prawo wypowiedzenia umowy z sześciomiesięcznym terminem wypowiedzenia, dokonanym na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli z przyczyn prawnych lub faktycznych związanych z funkcjonowaniem systemu opieki zdrowotnej i finansowania świadczeń medycznych, prowadzenie przezeń niepublicznego zakładu opieki zdrowotnej stanie się niemożliwe lub nastąpi istotne pogorszenie się warunków prowadzenia takiej działalności.

**§ 6**

Zmiana umowy wymaga formy pisemnej – pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 3 ust. 4.

**§ 7**

W sprawach nieregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 8**

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

**P o d p i s y s t r o n u m o w y:**

**Wydzierżawiający Dzierżawca**