Umowa dzierżawy nr: …………….

zawarta w dniu ………. 2022r. w Prudniku pomiędzy:

**Prudnickim Centrum Medycznym S.A. w Prudniku***,* ul. Szpitalna 14, 48-200 Prudnik, wpisaną pod nr 0000215463 KRS, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział KRS, posiadającym NIP: 755 18 39 682, REGON: 532 448 467, wysokość kapitału zakładowego opłaconego w całości: 10 604 050,00 zł, reprezentowanym przez:

**Ryszarda Brzozowskiego – Prezes Zarządu**

zwanym dalej **„Wydzierżawiającym”**

a

…………………………………………………

reprezentowanym przez:

………………………………………………

zwanym dalej **„Dzierżawcą”**

**§ 1**

**[przedmiot i cel dzierżawy]**

1. Przedmiotem dzierżawy jest 8 pomieszczeń pracowni endoskopii zlokalizowanych na I piętrze budynku szpitala w Prudniku, przy ul. Piastowskiej 64, o łącznej powierzchni **75,61 m2** zgodnie z załącznikiem nr 1. Pomieszczenia będące przedmiotem dzierżawy wyposażone są w następujące instalacje:

* wod. kan. i co.,
* elektryczną,
* telefoniczną,
* komputerową,
* alarmową zewnętrzną,
* wentylacyjną (grawitacyjna i wymuszona),
* gazów medycznych

Ponadto pomieszczenia wyposażone są kompletnie w osprzęt;

* sanitarny, tj. umywalki, baterie, muszle, prysznic
* elektryczny, tj. lampy oświetleniowe, gniazda elektryczne, wyłączniki, skrzynki bezpiecznikowe, skrzynka z podlicznikiem energii elektrycznej.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem pomieszczeń o których mowa w § 1 i może oddać je w dzierżawę osobom trzecim.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest wolny od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby ograniczać jego używanie przez dzierżawcę.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przeznaczenia przedmiotu dzierżawy do prowadzenia działalności leczniczej w zakresie:
4. procedur endoskopowych przewodu pokarmowego,
5. badań endoultrasonograficznych (EUS).
6. Działalność będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności wszelkimi przepisami, jakim powinna odpowiadać działalność prowadzona przez podmioty lecznicze, zarówno co do wymogów dotyczących pomieszczeń, sprzętu i aparatury medycznej, jak i kwalifikacji zatrudnianego personelu medycznego.
7. Prowadzenie każdej innej niż określona w ust. 4 działalności medycznej, przedmiocie dzierżawy wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Dzierżawcy nie wolno w przedmiocie dzierżawy podejmować działalności konkurencyjnej dla Wydzierżawiającego. Przez działalność konkurencyjną strony rozumieją podjęcie każdej działalności w rodzaju stacjonarne i całodobowe świadczenia zdrowotne oraz w zakresie podstawowa opieka zdrowotna.
8. Dzierżawca może umieścić przy wejściu do dzierżawionego pomieszczenia informację (szyld) wskazujący nazwę prowadzonego podmiotu leczniczego i rodzaj udzielanych świadczeń oraz inne oznaczenia wymagane obowiązującymi przepisami, w tym informację o zawartej umowie z NFZ, po ich wcześniejszej akceptacji przez Wydzierżawiającego.

**§ 2**

**[obowiązki Wydzierżawiającego]**

Wydzierżawiający zobowiązuje się do:

1. zapewnienia Dzierżawcy swobodnego dostępu do przedmiotu dzierżawy przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni w roku, także niedziele i święta.
2. do zapewnienia Dzierżawcy świadczeń, w postaci:
3. dostawa energii elektrycznej
4. dostawa zimnej i ciepłej wody
5. dostawa centralnego ogrzewania,
6. odprowadzenie ścieków,
7. utrzymania w należytym stanie technicznym infrastruktury niezbędnej do dostarczania w/w mediów.

**§ 3**

**[korzystanie z przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę]**

1. Dzierżawca powinien przez cały czas trwania dzierżawy korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób określony w umowie oraz niezakłócający działalności Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do dbania w sposób należyty o przedmiot dzierżawy, w tym do zabezpieczenia lokalu u znajdujących się w nim instalacji i przedmiotów stosownie do przepisów z zakresu ppoż.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt bieżących napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy.
4. Dokonywanie zmian w przedmiocie dzierżawy wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
5. Dzierżawca nie może przenieść praw i obowiązków wynikających w umowy na osoby trzecie w całości lub części bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
6. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy. Dzierżawca we własnym zakresie jest zobowiązany ubezpieczyć przedmiot dzierżawy, w tym mienie Wydzierżawiającego, wymienione w Załączniku nr 2 do umowy. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawcy nie przysługuje zwrot jakichkolwiek nakładów na przedmiot dzierżawy.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego na zainstalowanie sprzętu i aparatury o mocy znamionowej powyżej 1 kW. W przypadku pozostałego sprzętu i aparatury Dzierżawca zobowiązany jest, do czasu zainstalowania podliczników na energię elektryczną, poinformować Wydzierżawiającego o każdym nowozainstalowanym sprzęcie i aparaturze pobierającym energię elektryczną, nie później niż w terminie 3 dni od ich zainstalowania. Wydzierżawiający ma prawo żądać zapłaty kary umownej w kwocie 500 zł za każdy stwierdzony przypadek nie wywiązania się z ww. obowiązku.

**§ 4**

**[badania]**

Dzierżawca zobowiązuje się zlecać Wydzierżawiającemu wykonanie badań endoskopowych przewodu pokarmowego oraz badań endultrasonograficznych (EUS) na rzecz pacjentów Wydzierżawiającego, którym Dzierżawca będzie udzielał świadczeń zdrowotnych. Warunki świadczenia tych usług medycznych określa odrębna umowa.

**§ 5**

**[czynsz dzierżawny]**

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do płacenia czynszu miesięcznego z góry, w wysokości: 2250,00 zł netto (słownie: dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych 00/100) powiększonego o podatek VAT wg obowiązujących stawek.
2. Czynsz płacony będzie na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury VAT w terminie do 14 dni licząc od daty wystawienia przez Wydzierżawiającego prawidłowej faktury każdego miesiąca z góry na konto Wydzierżawiającego.
3. Wydzierżawiający wystawi Fakturę VAT w terminie najpóźniej do 10-go dnia danego miesiąca. Za dzień zapłaty strony przyjmują dzień uznania rachunku bakowego Wydzierżawiającego lub wpłaty gotówkowej w kasie Wydzierżawiającego.
4. Wydzierżawiający i Dzierżawca wspólnie oświadczają o możliwości przekazywania faktur droga elektroniczną.
5. Czynsz dzierżawny będzie naliczany od dnia przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy i obejmuje czynsz za wydzierżawienie przedmiotu najmu o którym mowa § 1 ust. 1 oraz następujących rodzajów kosztów:
6. opłata za wywóz odpadów stałych oraz odpadów medycznych;
7. opłata za media: energia elektryczna, energia cieplna, woda, ścieki komunalne, usługi łączności telefonicznej;
8. opłaty związane z pomieszczeniem: podatek od nieruchomości, amortyzacja, ubezpieczenia majątkowe płacone przez Wydzierżawiającego.
9. Strony umowy dopuszczają wzajemną kompensatę należności.
10. Czynsz dzierżawny może być podwyższony jeden raz w roku. Podwyższenie dokonane w wysokości opublikowanego przez Prezesa GUS rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do roku poprzedzającego nie jest traktowane jako zmiana umowy i wymaga jedynie poinformowania Dzierżawcy na piśmie z miesięcznym wyprzedzeniem. Tabela ze wskaźnikami znajduje się na stronie www.stat.gov.pl – „wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (po. Inflacja)”.
11. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą Stronom na adresy wymienione w komparycji niniejszej Umowy.
12. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu oraz formy prawnej działalności. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie do której jest adresowane.
13. Niedopełnienie obowiązku, o którym, mowa w ust. 8 powoduje, że pismo lub Faktura VAT wysłane pod adres określony w ust. 7 uznaje się za doręczone.

**§ 6**

**[inspekcja]**

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do każdorazowego wstępu na teren przedmiotu dzierżawy, po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy, w celu przeprowadzenia czynności kontrolnych, mających w szczególności na celu stwierdzenie sposobu korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy. Wyżej określone czynności kontrolne będą prowadzone zawsze w obecności przedstawiciela Dzierżawcy.

**§ 7**

**[okres obowiązywania dzierżawy]**

1. Umowa dzierżawy jest związana z umową nr ………………….. na świadczenie usług zdrowotnych w zakresie wykonywania badań endoskopowych przewodu pokarmowego oraz badań endultrasonograficznych (EUS) i zostaje zawarta na czas jej trwania, tj. od 01.07.2022r. do 30.06.2024r.
2. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy na świadczenie usług zdrowotnych, o której mowa w ust. 1 rozwiązaniu ulega również niniejsza umowa.

**§ 8**

**[rozwiązanie umowy]**

1. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
2. naruszenia przez Dzierżawcę postanowień umowy,
3. wykorzystywania nieruchomości lub jej części niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
4. powstania opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy za więcej niż dwa pełne okresy płatności,
5. oddanie nieruchomości lub jej części do korzystania osobom trzecim, bez zgody Wydzierżawiającego,
6. wystąpienie okoliczności niezależnych od stron, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy w tym zmian obowiązujących przepisów lub decyzji organu założycielskiego Wydzierżawiającego.
7. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku uniemożliwienia przez Wydzierżawiającego korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie.
8. Z chwilą rozwiązania umowy, w sposób określony w ust. 1 Dzierżawca jest zobowiązany przekazać Wydzierżawiającemu protokolarnie przedmiot umowy w terminie 14 dni, licząc od dnia rozwiązania umowy, w pozostałych przypadkach w terminie 7 dni.
9. Po rozwiązaniu umowy, Dzierżawcy nie przysługują w stosunku do Wydzierżawiającego jakiekolwiek roszczenia o zwrot nakładów poniesionych w trakcie trwania umowy na przedmiot dzierżawy, z zastrzeżeniem ust. 6.
10. Jeżeli w terminie określonym w ust. 3 Dzierżawca nie przekaże przedmiotu umowy, będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości 200 % czynszu miesięcznego (średni czynsz za ostatnie trzy miesiące), za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.

**§ 9**

**[przepisy końcowe]**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

**§ 10**

1. W sprawach nieuregulowanych w umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W sprawach spornych wynikających z realizacji niniejszej umowy sądem właściwym będzie sąd siedziby Wydzierżawiającego.

**§ 11**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy i dwa dla Wydzierżawiającego.

Załącznik do umowy: Nr 1 – mapa z oznaczeniem dzierżawionych powierzchni

**DZIERŻAWCA: WYDZIERŻAWIAJĄCY:**