

-PROJEKT-

UMOWA

zawarta w dniu.....w Krakowie pomiędzy:

Szpitałem Specjalistycznym im. Ludwika Rydygiera w Krakowie Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (31-826), os. Złotej Jesieni 1, NIP: 678-31-05-119, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000352784, reprezentowanym przez :

dalej jako - **Spółka**

a

.....

dalej jako – **Inwestor**

łącznie – **Strony**

Preambuła

Szpital Specjalistyczny im. Ludwika Rydygiera w Krakowie z siedzibą w Krakowie w ramach rozwoju usług świadczonych dla pacjentów Województwa Małopolskiego i okolic planuje uruchomić Ośrodek Radioterapii. Celem jest obniżenie poziomu umieralności z powodu chorób nowotworowych poprzez poprawę dostępności (skrócenie czasu oczekiwania na radioterapię) i jakość udzielania świadczeń zdrowotnych. Funkcjonowanie Ośrodka Radioterapii powinno opierać się na tzw. „linii radioterapeutycznej” tj. zbiorze urządzeń i aparatów radioterapeutycznych zintegrowanych on-line pozwalający na szybki przepływ informacji obrazowej (cyfrowej) parametrycznej i rangowej zapewniający wysoką precyzję, powtarzalność i jakość realizacji radioterapii. Radioterapia jest metodą leczenia wykorzystującą promieniowanie jonizujące – na przykład promienie Roentgena, gamma, radu czy kobaltu – do niszczenia komórek rakowych posługująca się specjalistyczną aparaturą do planowania, prowadzenia i kontroli leczenia napromieniowania. Radioterapia jest nowoczesną metodą działającą w sposób miejscowy co znacznie ogranicza ujemne skutki leczenia chemioterapią. Radioterapia stosowana jako metoda leczenia radykalnego, skojarzonego, to sposób na leczenie nawrotów choroby nowotworowej oraz jako forma leczenia paliatywnego w zaawansowanych stadiach choroby. Radioterapia onkologiczna jako metoda leczenia samodzielnego lub część leczenia skojarzonego stosowana jest u ok. 70% chorych na nowotwory złośliwe. Oznacza to, że w najbliższych latach w Polsce, radioterapii będzie wymagało rocznie co najmniej 100 000 chorych. W ramach Ośrodka Radioterapii w Szpitalu zostanie stworzony Zakład Radioterapii, Oddział Radioterapii

z ok. 30 łózkami oraz Poradnia. W związku z planami Szpitala 26 lutego 2009 r. Prezydent Miasta Krakowa wydał Decyzję nr 374/09 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla inwestycji pn: „Ośrodek radioterapii z wewnętrznymi instalacjami: wod-kan, co, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, instalacji elektrycznej, gazów medycznych oraz zagospodarowania terenu w zakresie dróg dojazdowych, parkingów, wybudowanej stacji trafo, istniejącego uzbrojenia terenu w zakresie wod-kan, co, sieci elektrycznej na działce nr 3/9, Obr. 8 j. ewid. Nowa Huta” Ponadto Uchwałą nr 1183/11 Zarząd Województwa Małopolskiego w dniu 6 października 2011r. pozytywnie zaopiniował wydzierżawienie na 20 lat przez Szpital Specjalistyczny im. Ludwika Rydygiera w Krakowie Sp. z o.o. nie wydzielonej geodezyjnie powierzchni 5 666,4 m² z działki ewidencyjnej nr 3/9 obr. 8 Nowa Huta, z przeznaczeniem na budowę Ośrodka Radioterapii wraz z niezbędną infrastrukturą. W dniu 3 sierpnia 2011 r. Szpital otrzymał informację z Małopolskiego Oddziału Wojewódzkiego Narodowego Funduszu Zdrowia z informacją, że wniosek o sfinansowanie w przyszłości świadczeń z zakresu radioterapii został zarejestrowany i będzie uwzględniony w planach finansowych MOWNFZ w roku 2013.

Art. 1 DZIERŻAWA

§ 1 PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. Spółka oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości składającej się m.in. z działki ewidencyjnych o nr 3/9, Obr. 8, j. ewid. Nowa Huta, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą numer KR1P/00292412/9. Przedmiotem Dzierżawy jest część działki o nr ewidencyjnym 3/9, o powierzchni 4.503,56 m², która przeznaczona jest na budowę Ośrodka Radioterapii z wewnętrznymi instalacjami: wod-kan., co., wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, instalacji elektrycznej, gazów medycznych oraz zagospodarowaniem terenu w zakresie dróg dojazdowych, parkingów, wybudowanej stacji trafo, istniejącego uzbrojenia terenu w zakresie wod-kan. co., sieci elektrycznej na działce nr 3/9, Obr. 8 j. ewid. Nowa Huta, zwaną w dalszej części umowy - Inwestycją.
2. Przedmiot Dzierżawy szczegółowo określono w Załączniku nr 1.
3. Stan techniczny Przedmiotu Dzierżawy określa Protokół Zdawczo-Odbiorczy, który stanowi Załącznik nr 2 .

§ 2 OŚWIADCZENIA STRON

1. Spółka oddaje Inwestorowi Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków.
2. Inwestor zobowiązuje się używać Przedmiot Dzierżawy zgodnie z przepisami prawa i zapisami Umowy, ponadto płacić Spółce czynsz w okresach miesięcznych. Inwestora obciąża podatek od nieruchomości tj. gruntu, budynków lub ich części i budowli lub ich części.

§ 3 CZAS TRWANIA DZIERŻAWY

1. Umowa zostaje zawarta na okres do dnia 31 grudnia 2031.
2. Rok dzierżawny jest zgodny z rokiem kalendarzowym. Pierwszy rok dzierżawy zaczyna się od dnia podpisania Umowy i kończy z dniem 31 grudnia 2012.
3. Jeżeli pomimo zakończenia Umowy w sposób w niej określony, Inwestor bez zgody Spółki będzie nadal korzystał z nieruchomości, zobowiązany będzie do uiszczenia należności z tytułu opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości obowiązującej w Gminie jej położenia, jednak nie mniej niż 250% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy. W przypadku braku odpowiednich uregulowań w Gminie położenia nieruchomości, wynagrodzenie naliczane będzie w wysokości 250% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy.

§ 4 UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI STRON

1. Uprawnienia i obowiązki Spółki.
 - a. Spółka zobowiązana jest przekazać Inwestorowi Przedmiot Dzierżawy, który obejmuje Umowa. Przekazanie powinno nastąpić na pisemne żądanie Inwestora nie później niż w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy.
 - b. w pozostałym zakresie Spółka jest uprawniona i zobowiązana stosownie do przepisów prawa tj. szczególnie przepisów kodeksu cywilnego dotyczących umowy dzierżawy.
2. Uprawnienia i obowiązki Inwestora.
 - a. Inwestor ma prawo korzystać z gruntu, który stanowi przedmiot dzierżawy, a ponadto z budynków i budowli usytuowanych na wymienionym gruncie, wyłącznie w sposób zgodny z przepisami prawa stosownie do zapisów Umowy.
 - b. Inwestor nie może oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub w części w użytkowanie lub używanie osobie trzeciej, bez pisemnej zgody Spółki.

§ 5 CZYNSZ I POZOSTAŁE OPŁATY

1. Czynsz płatny będzie miesięcznie, z góry, do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Spółka będzie wystawiać Inwestorowi faktury VAT obejmujące:
 - a. kwotę czynszu powiększoną o kwotę podatku VAT według stawki na dzień wystawienia faktury,
 - b. kwotę podatku od nieruchomości, o którym mowa w art. 1 § 2 pkt 2. według aktualnych stawek powiększoną o kwotę podatku VAT według stawki na dzień wystawienia faktury.

3. Miesięczny czynsz netto liczony według stawki x za 1m² Przedmiotu Dzierżawy wynosi.....: zł słownie (.....) z zastrzeżeniem postanowień art. 1 § 5 pkt 6.
4. Czynsz będzie waloryzowany raz do roku, zgodnie z wskaźnikiem inflacji publikowanym przez Główny Urząd Statystyczny. Waloryzacja będzie obejmować czynsz za 12 miesięcy roku kalendarzowego. Faktury VAT, które zostaną wystawione bez uwzględnienia waloryzacji będą korygowane. Inwestor zapłaci Spółce ustawowe odsetki za zwłokę w płatności faktur VAT.
5. Do dnia 31 grudnia 2012 Inwestor będzie płacił miesięczną opłatę stanowiącą równowartość netto 50% miesięcznego czynszu netto, o którym mowa w art. 1 § 5 pkt 3.
6. ~~Jeżeli Inwestor przekroczy termin 31 grudnia 2012 w przypadku, o którym mowa w art. 2 § 1 pkt 5 Umowy, zobowiązany będzie płacić miesięczny czynsz netto w kwocie równej trzykrotności stawki, o której mowa w art. 1 § 5 pkt 3 Umowy.~~ Jeżeli Inwestor przekroczy termin 31 grudnia 2012 r. zobowiązany będzie płacić miesięczny czynsz netto w kwocie równej trzykrotności stawki, o której mowa z art. 1 § 5 pkt 3 Umowy
7. Inwestora obciążają wszelkie opłaty związane z używaniem Przedmiotu Dzierżawy wymagane na podstawie przepisów prawa, stosownie do zapisów Umowy.
8. Zabezpieczeniem wierzytelności Spółki, wymagalnych i przyszłych, jest gwarancja ubezpieczeniowa.

§ 6 ODESŁANIE DO PRZEPISÓW PRAWA

W zakresie nieuregulowanym Umową, zastosowanie znajdują: *Uchwała Nr XVII/279/12 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 30 stycznia 2012 r.* a ponadto przepisy prawa, szczególnie przepisy ustawy *Kodeks Cywilny* dotyczące dzierżawy,

Art. 2 INWESTYCJA.

Inwestor zrealizuje niżej wymienioną Inwestycję, a Spółka wyraża na to zgodę.

§ 1 PRZEDMIOT INWESTYCJI

1. Spółka oświadcza, że dnia 26 lutego 2009 r. Prezydent Miasta Krakowa wydał Decyzję nr 374/09 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. *Ośrodek radioterapii z wewnętrznymi instalacjami: wod-kan., co., wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, instalacji elektrycznej, gazów medycznych oraz zagospodarowaniem terenu w zakresie dróg dojazdowych, parkingów, wybudowanej stacji trafo, istniejącego uzbrojenia terenu w zakresie wod-kan. co., sieci elektrycznej na działce nr 3/9, Obr. 8 j. ewid. Nowa Huta* (dalej jako Ośrodek

Radioterapii).

2. Przedmiotem Inwestycji jest:

- a. przejęcie od Spółki procesu inwestycyjnego i kompleksowa realizacja *Ośrodka radioterapii z wewnętrznymi instalacjami: wod-kan., co., wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, instalacji elektrycznej, gazów medycznych oraz zagospodarowaniem terenu w zakresie dróg dojazdowych, parkingów, wybudowanej stacji trafo, istniejącego uzbrojenia terenu w zakresie wod-kan. co., sieci elektrycznej na działce nr 3/9, Obr. 8 j. ewid. Nowa Huta.*
 - b. kompleksowe wyposażenie Ośrodka Radioterapii, w sprzęt i pozostałe wyposażenie, nowe tj. o dacie produkcji nie wcześniej niż 2012, w sposób wynikający z przepisów prawa i zapisów Umowy tj. sprzęt i pozostałe wyposażenie odpowiednie do celów świadczenia usług zdrowotnych z zakresu radioterapii i brachyterapii, poprzez realizowanie procedur określonych przez NFZ w katalogu świadczeń zdrowotnych.
3. Inwestor zapewni na własny koszt, ryzyko i odpowiedzialność, pełną obsługę personalną Ośrodka Radioterapii stosownie do przepisów prawa i zapisów Umowy, w tym również na zasadzie outsourcingu.
4. Inwestora obciąża obowiązek zawarcia umów ubezpieczenia wymaganych przepisami prawa, stosownie do postanowień i celu Umowy (art. 1 – 3 Umowy) w terminach wymaganych przepisami prawa, stosownie do postanowień i celu Umowy (art. 1 – 3 Umowy)
5. Wszelkie koszty Inwestycji, od daty zawarcia Umowy, ponosi Inwestor, co obejmuje również wszelkie koszty, w tym te poniesione przez Spółkę przed datą zawarcia Umowy, w tym dotyczące obowiązku usunięcia drzew i krzewów, z terenu przeznaczonego pod Inwestycję i wykonania pozostałych obowiązków, które Prezydent Miasta Krakowa na podstawie przepisów prawa nałoży na Spółkę w związku z koniecznością usunięcia drzew i krzewów, a ponadto dokonania ubezpieczeń wymaganych przepisami prawa.
6. Zwrot kosztów Inwestycji, które poniosła Spółka, będzie następował w formie przewidzianej przepisami prawa, w terminach nie dłuższych niż dwa tygodnie.
7. Inwestor przekaze Spółce, w terminie 21 dni od daty zawarcia umowy, harmonogram dotyczący robót budowlanych i instalacyjnych, wyposażenia i zapewnienia pełnej obsługi personalnej Ośrodka Radioterapii w tym również na zasadzie outsourcingu, stanowiący Załącznik nr 3 zawierający szczególnie:

- a. czas realizacji inwestycji
 - b. kolejność i czas realizacji poszczególnych prac i czynności,
- a ponadto wykaz rodzaju procedur, które winny być realizowane w Ośrodku Radioterapii oraz wykaz materiałów wykończeniowych i sprzętu medycznego, o parametrach technicznych określonych w Załączniku nr 4.
- 8. Inwestor przystąpi do dalszej realizacji Inwestycji dopiero po uzyskaniu od Spółki pisemnej akceptacji harmonogramu i wykazu, o którym mowa powyżej.
 - 9. Inwestor, w terminie do dnia 31 grudnia 2012 zrealizuje na własny koszt, ryzyko i odpowiedzialność Przedmiot Inwestycji, a ponadto zapewni na własny koszt, ryzyko i odpowiedzialność, pełną obsługę personalną Ośrodka Radioterapii stosownie do przepisów prawa i zapisów Umowy, w tym również na zasadzie outsourcingu.
 - 10. Inwestor upoważniony jest do dokonywania zmian - w projekcie budowlanym i zmian będących konsekwencją zmiany projektu – wyłącznie po uzyskaniu każdorazowo pisemnej zgody Spółki.

§ 2 UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI STRON

- 1. Spółka udostępni Inwestorowi:
 - a. grunt pod zaplecze Inwestycji,
 - b. punkty poboru wody, energii elektrycznej, CO, punkt odprowadzenia ścieków.
- 2. Inwestor zrealizuje wszelkie prace i poniesie wszelkie koszty związane z udostępnieniem wymienionych mediów.
- 3. Inwestor zobowiązany jest składać Głównemu Specjaliście ds. Infrastruktury i Techniki Medycznej Katarzynie Mucharskiej lub innej osobie, pisemnie upoważnionej przez Spółkę, na pisemne żądanie wymienionych osób, raporty dotyczące stanu realizacji Inwestycji tj:
 - a. wykazywać w harmonogramie postęp prac i czynności,.
 - b. informować o wszelkich istotnych zdarzeniach stosownie do przepisów prawa i zapisów Umowy,co nie wyłącza uprawnień wymienionych przedstawicieli Spółki do wykonywania bieżącej kontroli realizacji Inwestycji, w tym do dokonywania bieżących inspekcji.
- 4. Po uzyskaniu decyzji ws. pozwolenia na użytkowanie Ośrodka Radioterapii, Inwestor niezwłocznie:
 - a. zwróci Spółce uaktualnioną dokumentację projektową wraz z decyzją pozwolenia na budowę.

- b. przekaże Spółce dokumentację powykonawczą i decyzję ws. pozwolenia na użytkowanie wraz z wszelkimi pozostałymi decyzjami, które uzyskał w związku z Inwestycją.

Art. 3 ZOBOWIĄZANIE DO WSPÓŁPRACY.

§ 1 ZOBOWIĄZANIE

Strony zobowiązują się do współpracy dotyczącej świadczenia usług medycznych z zakresu radioterapii i brachyterapii, poprzez realizowanie procedur określonych przez NFZ w katalogu świadczeń zdrowotnych, pod warunkami i na zasadach określonych poniżej.

§ 2 OŚWIADCZENIA STRON

1. Spółka oświadcza, że wystąpiła do NFZ, aby NFZ w planie finansowym na rok 2013 przewidział środki finansowe na realizację procedur, o których mowa powyżej, ponadto, że otrzymała pismo z NFZ, zawierające informację, że NFZ przewidzi środki finansowe na realizację wymienionych procedur.
2. Spółka, ogłosi *konkurs na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie radioterapii i brachyterapii*. Udzielenie zamówienia nastąpi w drodze konkursu ofert albo w inny sposób stosownie do przepisów prawa. Z przyjmującym zamówienie (Podwykonawcą), który zostanie wyłoniony w drodze konkursu ofert albo w inny sposób, stosownie do przepisów prawa, zostanie zawarta *umowa na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie radioterapii i brachyterapii*.
3. *Projekt umowy na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie radioterapii i brachyterapii* stanowić będzie załącznik do regulaminu *konkursu na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie radioterapii i brachyterapii*, o którym mowa powyżej w pkt 2.
4. *Projekt umowy na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie radioterapii i brachyterapii* zawierać będzie szczególnie *istotne postanowienia* dotyczące:
 - a. zakresu świadczeń zdrowotnych – radioterapia i brachyterapia,
 - b. sposobu organizacji udzielania świadczeń zdrowotnych, w tym miejsca, dni i godzin udzielania świadczeń zdrowotnych,
 - c. minimalnej liczby osób udzielających określonych świadczeń zdrowotnych,

- d. obowiązku przyjmującego zamówienie (Podwykonawcy) do poddania się kontroli przeprowadzanej przez udzielającego zamówienie (Spółkę),
 - e. rodzajów i sposobu kalkulacji należności, jaką udzielający zamówienie (Spółka) przekazuje przyjmującemu zamówienie (Podwykonawcy) z tytułu realizacji zamówienia, a w przypadku ustalenia stawki ryczałtowej – określenie jej wysokości,
 - f. zasad rozliczeń oraz zasad i terminów przekazywania należności, w tym dotyczących *nadwykonań*,
 - g. trybu przekazywania (przez przyjmującego zamówienie (Podwykonawcę)) udzielającemu zamówienia (Spółce) informacji o realizacji przyjętego zamówienia,
 - h. szczegółowych okoliczności uzasadniających rozwiązanie umowy za wypowiedzeniem oraz okresu wypowiedzenia,
 - i. zobowiązania przyjmującego zamówienie (Podwykonawcę) do prowadzenia określonej sprawozdawczości statystycznej dla Spółki,
 - j. braku możliwości przeniesienia przez przyjmującego zamówienie (Podwykonawcę) na osobę trzecią praw i obowiązków wynikających z umowy,
 - k. solidarnej odpowiedzialności udzielającego zamówienia (Spółki) i przyjmującego zamówienie (Podwykonawcę), za szkodę wyrządzoną przy udzielaniu świadczeń w zakresie udzielonego zamówienia.
 - l. przypadków będących podstawą dla rozwiązania umowy, wypowiedzenia i innych przypadków powodujących wygaśnięcie umowy ze względu na:
 - 1) upływ czasu na jaki została zawarta,
 - 2) zakończenie udzielania świadczeń zdrowotnych,
 - 3) oświadczenie jednej ze stron, z zachowaniem okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy druga strona rażąco narusza istotne postanowienia umowy.
5. *Istotne postanowienia umowy na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie radioterapii i brachyterapii zawiera Załącznik nr 5 do Umowy.*
6. Spółka oświadcza, że przystąpi do konkursu, który ogłosi NFZ, wskazując Podwykonawcę świadczeń zdrowotnych.
7. Inwestor, zobowiązuje się przystąpić do konkursu, o którym mowa powyżej w pkt 2.

8. Inwestor oświadcza, że jego brak przystąpienia do konkursu, o którym mowa powyżej w pkt. 2, lub przystąpienie i złożenie oferty, która nie spełni wymogów formalnych, pomimo wezwania do uzupełnienia ewentualnych braków formalnych lub złożenie oferty, której meritum odbiega od istotnych postanowień *umowy na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie radioterapii i brachyterapii* zawartych w Załączniku nr 5 do Umowy, lub nie zawarcia (w przypadku wyboru oferty Inwestora) ze Spółką *umowy na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie radioterapii i brachyterapii*, stanowi jednocześnie wypowiedzenie Umowy ze skutkiem natychmiastowym i zrzeczenie się roszczenia o zwrot nakładów poczynionych w związku z dzierżawą gruntu, o której mowa w art. 1 Umowy.
9. Inwestor nie będzie prowadził działalności jako świadczeniodawca w znaczeniu przepisów *Ustawy o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych z dnia 27 sierpnia 2004 r. (Dz.U. Nr 210, poz. 2135)*
10. Każdorazowo, w przypadku naruszenia postanowień zawartych powyżej w pkt 9, Inwestor zapłaci Spółce karę umowną w kwocie 500 tys. zł. a ponadto zapłaci Spółce stosowne odszkodowanie na zasadach ogólnych.
11. Jeżeli, w przypadku wymienionym powyżej w pkt 2 *in fine*. przyjmującym zamówienie będzie podmiot inny niż Inwestor, Inwestor nie będzie zgłaszał jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Spółki.

Art. 4. WYPOWIEDZENIE UMOWY

Inwestycja powinna zostać zrealizowana w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 grudnia 2012 r. Jeżeli w pierwszym kwartale wymienionego okresu, stan zaawansowania prac wyniesie mniej niż 20% stanu zaawansowania prac (według Harmonogramu na okres 12 miesięcy) - Spółka

1. wypowie Umowę z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, w tym czasie Inwestor płaci czynsz w wysokości 100%

albo

2. Spółka pisemnie poinformuje Inwestora, że nie korzysta z prawa wypowiedzenia Umowy pod nw. warunkami:
 - Inwestor złoży pisemne oświadczenie ze wskazaniem przyczyny opóźnienia w realizacji prac

- ponadto, pisemnie uprawdopodobni, że opóźnienie nie spowoduje opóźnienia prac w drugim kwartale,
- Inwestor w nieprzekraczalnym terminie do końca drugiego kwartału osiągnie stan zaawansowania prac na poziomie założonych w Harmonogramie 50%.
- Inwestor, do czasu osiągnięcia założonego w Harmonogramie stanu zaawansowania prac dla drugiego kwartału, będzie płacił czynsz w wysokości 100%

SPÓŁKA:

INWESTOR: