

**PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY WRAZ Z BUDOWĄ OŚRODKA
RADIOTERAPII Z WYPOSAŻENIEM**

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 :

Prezesa Zarządu – Wojciecha Szafrąńskiego
Główną Księgową – Barbarę Lipską
zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a
firmą z siedzibą w, ul., w imieniu której działają :
1.
2.
zwaną w dalszej części umowy „Dzierżawcą”.

§ 1.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 3/7, 3/7 i 3/10, Obr. 8, j. ewid. Nowa Huta, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą numer KR1P/00292412/9.
2. Część działki nr ewid. 3/9 wchodzącej w skład opisanej w § 1 ust. 1 umowy nieruchomości, o powierzchni 4.503,56 m², zwana w dalszej części umowy „przedmiotem dzierżawy” jest przeznaczona na budowę Ośrodka Radioterapii wraz z parkingiem, drogą dojazdową i chodnikiem zwaną w dalszej części umowy „zadaniem inwestycyjnym”. Szczegółowy opis powierzchni i położenie przedmiotu dzierżawy zawiera Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że jest uprawniony do dysponowania przedmiotem dzierżawy w zakresie niezbędnym do wykonywania postanowień niniejszej umowy.
4. Wydzierżawiający oświadcza, że w dniu 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”.

§ 2.

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż oddaje Dzierżawcy w dzierżawę na warunkach określonych w niniejszej umowie przedmiot dzierżawy.
2. Stan techniczny przedmiotu dzierżawy określać będzie protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 6 do niniejszej umowy, podpisany przez strony w dniu przekazania przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca oświadcza, że na przedmiocie dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz postanowieniami niniejszej umowy, zobowiązuje się zrealizować zadanie inwestycyjne, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy, tj. wybudować Ośrodek Radioterapii (szczegółowy opis

wraz z projektem budowlanym stanowi załącznik nr 2) zgodnie z treścią pozwolenia na budowę, (załącznik nr 3), którym dysponuje Wdzierżawiający i wyposażyć go w urządzenia medyczne i techniczne umożliwiające udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu radioterapii w ramach kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia, który określi warunki wymagane w tym zakresie. Dodatkowo Wdzierżawiający określa w załączniku nr 4 wymagany poziom warunków technicznych urządzeń medycznych i technicznych, o których mowa w zdaniu 1 niniejszego ustępu oraz w załączniku nr 5 wymagany poziom udzielanych świadczeń medycznych.

4. Wdzierżawiający przekaze 2 szt. dokumentacji - „Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla Ośrodka Radioterapii Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego im. L. Rydygiera w Krakowie” oraz zobowiązuje się przenieść pozwolenie na budowę, o którym mowa w § 1 ust. 4 na Dzierżawcę z dniem podpisania umowy.

§ 3.

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykonać zadanie inwestycyjne, o którym mowa w §1 ust. 2 w terminie do dnia 31.12.2012 roku, nie później niż w dacie ogłoszenia przez NFZ konkursu na udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu radioterapii
2. Strony przewidują możliwość zmiany terminu budowy Ośrodka Radioterapii z uwagi na niesprzyjające warunki atmosferyczne, przedłużające się procedury administracyjne.

§ 4.

1. Przedstawiciel Wdzierżawiającego Główny Specjalista ds. Infrastruktury i Techniki Medycznej Pani Katarzyna Mucharska lub inny upoważniony pracownik Wdzierżawiającego ma prawo zapoznawania się z przebiegiem i postępowaniem prac na każdym etapie realizacji zadania w terminie i w miejscu wskazanym pisemnie przez Wdzierżawiającego.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do konsultowania rozwiązań projektowych i budowlanych z Wdzierżawiającym oraz zorganizowania co najmniej dwóch rad technicznych w terminie z nim uzgodnionym.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do uwzględnienia w realizacji zadania inwestycyjnego zaleceń przyjętych w trakcie narady.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania wszystkich niezbędnych opinii, uzgodnień, decyzji administracyjnych i sprawdzeń projektowych w zakresie wynikającym z przepisów.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do realizacji zadania inwestycyjnego w sposób zgodny z przepisami prawa.
6. Dzierżawca zobowiązany jest opracować i przedłożyć szczegółowy harmonogram prac budowlanych do zatwierdzenia przez Wdzierżawiającego w terminie do 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy.
7. Prace inwestycyjne i wykończeniowe wymagają akceptacji Wdzierżawiającego.

§ 5.

1. Strony ustalają, że realizacja zadania inwestycyjnego nie może ograniczyć istotnych funkcji i zadań Wdzierżawiającego.
2. W przypadku konieczności wprowadzenia jakichkolwiek ograniczeń Dzierżawca zobowiązuje się zaproponować, uzgodnić i sfinansować rozwiązania zastępcze.
3. Dzierżawca zobowiązany jest poinformować Wdzierżawiającego o zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego i przekazania zgodnie z ustawą o podatku od nieruchomości danych do deklaracji podatku od nieruchomości. Dzierżawca zobowiązany jest pod odpowiedzialnością prawną poinformować Wdzierżawiającego o każdej zmianie mającej wpływ na wysokość zobowiązań w podatku od nieruchomości.

§ 6.

Wydzierżawiający zobowiązuje się do:

1. Udostępniania energii elektrycznej oraz wody i c. o.
2. Zapewnienia możliwości swobodnego dowozu materiałów budowlanych i dostępu pracowników na teren budowy, a po zrealizowaniu zadania inwestycyjnego pacjentów Dzierżawcy.

§ 7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego należności za zużytą energię elektryczną przy realizacji zadania inwestycyjnego oraz wodę i c.o., na podstawie wskazań liczników Wydzierżawiającego.
2. Opłaty za energię elektryczną, wodę i c.o. płatne będą na konto Wydzierżawiającego w terminie 7 dni po otrzymaniu przez Dzierżawcę faktury.

§ 8.

1. Zasady współpracy w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych z zakresu radioterapii- określać będzie odrębna umowa zawarta pomiędzy Wydzierżawiającym a Dzierżawcą. Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wydzierżawiającego w terminie 7 dni o zakończeniu budowy Ośrodka Radioterapii i wyposażenia go w urządzenia medyczne i techniczne umożliwiające udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie radioterapii w ramach kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia tak aby Wydzierżawiający mógł przygotować i złożyć ofertę do konkursu ogłoszonego przez Narodowy Fundusz Zdrowia.
2. Wydzierżawiający wystąpi do NFZ o zawarcie umowy o udzielanie świadczeń zdrowotnych z zakresu radioterapii, następnie zawrze umowę o współpracy – podwykonawstwo z Dzierżawcą w zakresie wykonywania procedur radioterapii. Kwota , którą zapłaci NFZ za wykonane i rozliczone świadczenia zostanie rozliczona w następującej proporcji : 92 % Dzierżawca , 8% Wydzierżawiający.
3. Prowadzenie każdej innej działalności przez Dzierżawcę niż określona w niniejszej umowie wymaga zgody Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca posiada prawo do reklamowania swojej działalności, na terenie obiektów Wydzierżawiającego w formie, która pod względem graficznym i umiejscowienia uzyska każdorazowo akceptację Wydzierżawiającego. Brak akceptacji stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy na warunkach, o których mowa w § 14 ust.4 umowy.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania w pełnej sprawności technicznej urządzenia medyczne i techniczne, dokonywania ich wymiany zgodnie z zaleceniami producenta i obowiązującymi standardami w tym zakresie.

§ 9.

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu prowadzonej działalności na przedmiocie dzierżawy.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność w zakresie sanitarno – higienicznym, technicznym i przeciwpożarowym przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, utrzymywać przedmiot dzierżawy w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.

§ 10.

1. Po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy własność nakładów przechodzi na Wydzierżawiającego.

2. Po wcześniejszym rozwiązaniu umowy niż określony w terminie o którym mowa § 14 ust.1, z wyłączeniem przypadku o którym mowa w § 14 ust.3, i odbiorze protokołem zdawczo-odbiorczym poczynione przez Dzierżawcę nakłady zostaną na koszt Dzierżawcy wycenione przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wpisanego na listę biegłych sądowych, przy zastosowaniu co najmniej dwóch sposobów wyceny z grupy metod odtworzeniowych i finansowych. Wycena ta musi zostać zaakceptowana przez strony niniejszej umowy.
3. Wyzierzawiający zwróci Dzierżawcy wartość poniesionych nakładów, o których mowa w ust.2 powyżej, na zasadach określonych odrębną umową.

§ 11.

1. Miesięczny czynsz dzierżawny netto za 1 m² dzierżawionej powierzchni wynosi.....: zł słownie (.....) : tj..... m² x = zł. (słownie :).
2. Od daty przekazania przedmiotu umowy do dnia zakończenia inwestycji tj. uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie powierzchni, jednak przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od podpisania umowy Dzierżawca z uwagi na koszty inwestycyjne związane z projektem inwestycyjnym uiszcza miesięczny czynsz netto za 1 m² przedmiotu dzierżawy w wysokości 50% stawki czynszu określonej w ust. 1.
3. Kwota czynszu ustalona zgodnie z ust. 1 i ust.2 zostanie powiększona o należny podatek od nieruchomości związany z dzierżawą gruntu i powierzchnią nowo wybudowanego budynku tj. Ośrodek Radioterapii. Zobowiązanie z tytułu podatku od nieruchomości prezentowane będzie w fakturze w oddzielnej pozycji . Powyższe kwoty powiększone zostaną o należny podatek od towarów i usług VAT.
4. Czynsz dzierżawny płatny będzie miesięcznie „z góry” do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wyzierzawiającego do 5 - go dnia każdego miesiąca.
5. Obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości za powierzchnię nowo wybudowanego budynku tj. Ośrodka Radioterapii powstanie dniem 1 stycznia roku następnego po oddaniu nieruchomości do użytkowania.
6. Od pierwszego stycznia każdego następnego roku miesięczny czynsz netto za 1 m² przedmiotu dzierżawy będzie waloryzowany raz w roku, zgodnie z opublikowanym na początku roku przez GUS wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych nie żywnościowych za poprzedni rok (w związku z tym, że wskaźnik GUS jest publikowany pod koniec stycznia, faktura za miesiąc styczeń zostanie wystawiona wg poprzedniej stawki czynszu , a waloryzacja nastąpi na podstawie faktury korygującej). Ten sposób waloryzacji czynszu nie stanowi zmiany umowy.
7. Podstawą zmiany wysokości stawki podatku od nieruchomości będzie Uchwała Rady Miasta Krakowa określająca wysokość stawek podatku od nieruchomości na dany rok.
8. Za nieterminowe wpłaty czynszu będą pobierane odsetki ustawowe.

§ 12.

1. Dzierżawcę obciążają koszty ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawcę obciążają inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy .
3. Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawnego pokrywać będzie wszelkie koszty utrzymania i użytkowania przedmiotu dzierżawy, w formie opłat eksploatacyjnych.
4. Obciążenie z tytułu opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust 2, nastąpi na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wyzierzawiającego i będzie płatne w terminie 14 dni od daty jej otrzymania na konto wskazane na fakturze.
5. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie po zawarciu umowy na koszt własny zamontować

liczniki zużycia mediów. Płatnikiem za zużyte media jest Dzierżawca na podstawie umowy podpisanej z dostawcą mediów.

6. Wyzierżawiający zapewni Dzierżawcy możliwość korzystania z telefonu. Dzierżawca będzie ponosił koszty abonamentu i rozmów telefonicznych. Dzierżawca wystąpi do operatora o uruchomienie linii telefonicznej na własny koszt.

§ 13.

1. Wniesiona przez Dzierżawcę przed zawarciem umowy kaucja (w formie gotówki lub weksla in blanco z poręczeniem bankowym lub poręczeniem przez firmy ubezpieczeniowe) w wysokości sześciokrotnego ustalonego przetargiem czynszu dzierżawnego (brutto), może być zaliczona na poczet czynszu dzierżawnego brutto za ostatnich sześć miesięcy.
2. Wniesiona kaucja w formie gotówki, pomniejszona o ewentualne należności i koszty obsługi bankowej oraz powiększona o odsetki będzie zwrócona w terminie jednego miesiąca po zakończeniu umowy i obustronnym podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 14.

1. Umowę zawiera się na okres 20 lat od daty protokolarnego przekazania przedmiotu umowy, który nastąpi w terminie 7 dni od dnia ziszczenia się warunku określonego w zadaniu 2 niniejszego ustępu. Umowa zostanie zawarta pod warunkiem otrzymania pozytywnej opinii Zarządu Województwa Małopolskiego.
2. Za rok dzierżawny strony uznawać będą okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku trwania umowy, za wyjątkiem pierwszego roku dzierżawnego, za który strony uznają okres od dnia przekazania przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy do..... roku.
3. Umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia,
 - a. w przypadku, gdy Dzierżawca opóźni się z rozpoczęciem lub realizacją prac o których mowa w § 3 ust. 1 tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie 12 miesięcy od jego rozpoczęcia,
 - b. w przypadku gdy Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za sześć pełnych miesięcy po uprzednim wezwaniu do zapłaty,
 - c. w przypadku gdy Dzierżawca nie dostarczy Wyzierżawiającemu wpisu o dokonaniu rejestracji podmiotu wykonującego działalność leczniczą w dacie zgłoszenia o wydanie decyzji na pozwolenie na użytkowanie,
 - d. w przypadku gdy Dzierżawca nie dostarczy Wyzierżawiającemu w ciągu 7 dni od daty zawarcia umowy kserokopii polisy ubezpieczeniowej OC w zakresie prowadzonej działalności,
 - e. w przypadku używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem lub jej dewastację, a w szczególności w przypadku nie zawarcia umowy z wydzierżawiającym o współpracy o której mowa w § 8 ust.1,
 - f. w przypadku rażącego naruszenia przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy,
 - g. oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego,
4. Umowa może zostać wcześniej rozwiązana przez Wyzierżawiającego za 6 – miesięcznym wypowiedzeniem dokonany na piśmie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - a. zmiany przepisów uniemożliwiających dalsze prowadzenie inwestycji, ze względów technicznych, organizacyjnych, albo ekonomicznych.
 - b. prowadzenia lub zaniechania przez Dzierżawcę działań, w sposób, jaki powoduje

narażenie przedmiotu dzierżawy na zniszczenie lub utratę wartości, niezrealizowania wymaganego poziomu warunków technicznych urządzeń medycznych lub technicznych albo warunków określonych przez Narodowy Fundusz Zdrowia.

5. W razie rozwiązania umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
6. Podstawą ustalenia stanu technicznego nieruchomości po rozwiązaniu umowy będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po zwrocie przedmiotu dzierżawy, w którym uwzględniony zostanie przede wszystkim stan całej nieruchomości, oraz stan techniczny pomieszczeń, a także ich wyposażenie.
7. Wydierżawiający jest uprawniony do rozwiązania przedmiotowej umowy za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem po upływie 10 lat od daty jej zawarcia.
8. Z tytułu rozwiązania niniejszej umowy przez Wydierżawiającego za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem z przyczyn, o których mowa w § 14 ust. 4 lit. b Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości wartości nakładów wycenionych przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wpisanego na listę biegłych sądowych przy zastosowaniu co najmniej dwóch sposobów wyceny z grupy metod odtworzeniowych i finansowych.

§ 15.

1. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub w części w użytkowanie osobie trzeciej, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. Dla zabezpieczenia czynszu oraz opłat eksploatacyjnych i podatku od nieruchomości, z którymi Dzierżawca zalega za okres nie dłuższy niż rok, przysługuje Wydierżawiającemu prawo zastawu na rzeczach ruchomych Dzierżawcy wniesionych do przedmiotu dzierżawy, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu (egzekucja wobec nich jest ograniczona).
3. Wydierżawiający może sprzeciwić się usunięciu rzeczy obciążonych zastawem i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony.
4. W wypadku, gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną usunięte na mocy zarządzenia organu, Wydierżawiający zachowuje prawo zastawu, jeżeli przed upływem trzech dni zgłosi je organowi, który zarządził usunięcie.
5. Prawo zastawu przysługujące Wydierżawiającemu zabezpiecza również roszczenie Wydierżawiającego względem Dzierżawcy o zwrot sum, które zapłacił.
6. Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

§ 16.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

§ 17.

W przypadkach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 18.

Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby

Wydierżawiającego.

§ 19.

Umowę sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach. Dwa egzemplarze dla Wydierżawiającego, jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: