**UMOWA DZIERŻAWY**

W dniu ……. 2017 r., w Ludwinie pomiędzy:

Gminą Ludwin z siedziba w Ludwinie 51, 21-075 Ludwin, którą reprezentuje:

- Andrzej Chabros - wójt Gminy Ludwin,

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**,

a

Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej …………………… z siedzibą w ……………...., ul. ………………

………….., NIP ……….., REGON ……………, KRS ……………., który reprezentuje:

- …………………,

zwanym dalej **Dzierżawcą**,

zawarto **Umowę** o następującej treści:

**§l**

1. Przedmiotem umowy jest wydzierżawienie przez Wydzierżawiającego następujących nieruchomości:
   1. nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Ludwinie-Kolonia, 21-075 Ludwin i oznaczona w ewidencji gruntów Gminy Ludwin w obrębie Ludwin-Kolonia jako działka o numerze 154/3 o pow. 0.10 ha, objęta księgą wieczystą o nr KW LU1I/00172516/4, z częścią budynku Ośrodka Zdrowia o pow. 147m2 wraz z siecią, instalacjami, wyposażeniem i sprzętem medycznym oraz budynkiem gospodarczym o pow. 22m2 do nieruchomości przypisanym;
   2. lokal użytkowy nr 8 w bloku nr 78 o pow. 73,7m² położony na parterze budynku w Kaniwoli 78 wraz z udziałem 737/23531 z pow. 0,8949 ha w działce położonej w Kaniwoli oznaczonej w ewidencji gruntów wsi Kaniwola o numerze 117/66, objęta księgą wieczystą o nr LU1I/00145452/9 wraz z przynależną do lokalu infrastrukturą oraz wyposażeniem i sprzętem medycznym;
   3. nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Kaniwoli i oznaczona w ewidencji gruntów Gminy Ludwin w obrębie Kaniwola jako działka o numerze 117/39 o pow. 0.0056 ha, objęta księgą wieczystą o nr LU1I/00172868/6, zajęta budynkiem transportu i łączności o pow. 20m2 wraz z przynależną do budynku infrastrukturą.

2. Dzierżawa nie obejmuje następujących lokali znajdujących się w budynku Ośrodka Zdrowia, o którym mowa w ust. l powyżej

2.1 lokalu wynajętego przez Wydzierżawiającego pod Gabinet Stomatologiczny o powierzchni 16 m2 wraz z przynależnymi dwoma magazynkami o łącznej pow. 7 m2;

2.2 lokalu zajętego przez Wydzierżawiającego o pow. 15 m2, zajętego pod archiwum dokumentacji medycznej pacjentów prowadzonej przez zlikwidowany Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej p.n. Gminny Ośrodek Zdrowia w Ludwinie.

**§2**

1. Opisana w § l Umowy nieruchomość wykorzystana będzie do udzielania przez Dzierżawcę świadczeń zdrowotnych co najmniej w rodzaju podstawowej opieki zdrowotnej oraz zapewnienia osobom korzystającym ze świadczeń finansowanych ze środków publicznych, nieprzerwane udzielanie tych świadczeń, bez istotnego ograniczenia ich dostępności, warunków udzielania i jakości, do prowadzenia działalności medycznej przede wszystkim na rzecz osób uprawnionych do nieodpłatnej opieki zdrowotnej w zakresie i na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1793 z późn. zm.) w oparciu o umowy o udzielanie świadczeń zawierane z Narodowym Funduszem Zdrowia, jego następcą prawnym lub innym płatnikiem tych świadczeń.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do kontynuacji działalności, o której mowa w ust. l od dnia 01 stycznia 2018 r. - po uprzednim wypełnieniu wszelkich procedur rejestrowych wymaganych dla prawidłowego funkcjonowania zakładu opieki zdrowotnej, oraz po dokonaniu wszelkich uzgodnień z Narodowym Funduszem Zdrowia, nie później niż w terminie do dnia 10 grudnia 2017 r., celem zapewnienia wykonywania świadczeń co najmniej z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej.

**§3**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do dostosowania dzierżawionego obiektu Ośrodka Zdrowia do wymogów określonych w przepisach prawa w sprawie wymagań jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej w terminach wynikających z tych przepisów pod kątem przystosowania ich dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz wykonania prac modernizacyjnych.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania na swój koszt utwardzonego parkingu samochodowego o powierzchni około 500m2 wraz z drogą dojazdową na nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 1.1 Umowy, zlokalizowany z tyłu budynku Ośrodka Zdrowia, w terminie do dnia 30.10.2018 r. Wszelka dokumentacja oraz pozwolenia, zgody i inne wymagane dokumenty wynikające z obowiązujących przepisów prawa, a związane z wykonaniem parkingu obciążają Dzierżawcę.
3. Koszty związane z wykonaniem parkingu, o którym mowa w ust. 2 powyżej w wysokości zaakceptowanej przez Wydzierżawiającego będą proporcjonalnie pomniejszać w częściach równych miesięczny czynsz dzierżawy, począwszy od miesiąca następującego po dacie zakończenia prac i oddania parkingu do użytkowania, przy czym wysokość i okres, w którym koszt wykonania parkingu zostanie rozliczony Strony Umowy ustalą w stosownym aneksie do Umowy.

**§4**

1. Dzierżawca zawrze umowy z dostawcami na: dostawy wody i energii elektrycznej, na wywóz nieczystości, odbiór ścieków oraz inne media niezbędne do zachowania funkcji przedmiotu umowy.
2. Dzierżawca we własnym zakresie zapewni energię cieplną do pomieszczeń z kotłowni Ośrodka Zdrowia, usytuowanej w wydzierżawianym budynku.

**§5**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy, utrzymania pomieszczeń i całej nieruchomości w należytym stanie sanitarno - porządkowym określonym odrębnymi przepisami, ubezpieczenia nieruchomości oraz wyposażenia, za wyjątkiem pomieszczeń i ich wyposażenia wyłączonych z przedmiotu dzierżawy, o których mowa w § 1 ust. 2 Umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest wyposażyć pomieszczenia w budynku w sprzęt przeciwpożarowy.
3. Zalecenia pokontrolne o charakterze organizacyjno - porządkowym wydane przez uprawnione instytucje w czasie trwania umowy, a dotyczące przedmiotu Umowy i zakresu działania Dzierżawcy, realizuje Dzierżawca.
4. Rozbudowa i modernizacja przedmiotu Umowy, inna niż o której jest mowa w § 3 ust. 1 Umowy, są dopuszczalne po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego. W tym przypadku Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie do Wydzierżawiającego o zwrot poniesionych nakładów.

**§6**

1. Dzierżawca ma prawo najmu, poddzierżawy lub użyczenia części przedmiotu umowy bez potrzeby odrębnej zgody Wydzierżawiającego wyłącznie w przypadku gdy dotyczy to usług z zakresu ochrony zdrowia.
2. Zmiana funkcji nieruchomości lub zmiana rodzaju prowadzonej działalności jest niedopuszczalna.

**§7**

1. Zryczałtowaną miesięczną stawkę czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości zabudowanych określonych w § l Umowy, ustała się na kwotę netto …….,00 (słownie: …… tysięcy złotych 00/100) powiększonych o należny podatek VAT.
2. Zapłata czynszu będzie następować z góry w terminie do dnia 10-go każdego danego miesiąca kalendarzowego, na rachunek Gminy Ludwin:

36819110552001000000420003.

na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT i dostarczonej Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego do końca danego miesiąca.

1. Brak zapłaty miesięcznego czynszu w terminie wynikającym z Umowy skutkować będzie naliczeniem odsetek z tytułu nieterminowej zapłaty w wysokości równej odsetkom ustawowym.
2. Wydzierżawiający zobowiązuje się do zastosowania obniżki czynszu, o którym mowa w ust. l w przypadku utworzenia gabinetu/ów specjalistycznego/-ych - według następujących zasad:
   1. za każdy utworzony i udzielający świadczeń gabinet specjalistyczny lekarzy ze specjalizacją z zakresu: kardiologii, ortopedii oraz zamiennie neurologii/diabetologii/endokrynologii Wydzierżawiający obniży wysokość czynszu o kwotę l.500,00 zł netto powiększoną o należny podatek VAT za każdego lekarza ze specjalizacją, z zastrzeżeniem że miesięczny czynsz nie może być mniejszy niż 1.000,00 zł netto powiększony o należny podatek VAT;
   2. obniżka czynszu obowiązywać będzie od miesiąca, w którym uruchomiony zostanie dany gabinet specjalistyczny,
   3. wszelkie zmiany ilości przyjmujących specjalistów Dzierżawca obowiązany jest zgłosić Wydzierżawiającemu na piśmie, nie później niż do końca miesiąca, w którym zaistniała zmiana.
3. Oprócz czynszu Dzierżawcę obciążają koszty energii elektrycznej, wody, ścieków, usuwania odpadów i nieczystości stałych i ciekłych i innych mediów zgodnie z zawartymi z dostawcami umowami oraz koszty związane z zapewnieniem energii cieplnej.
4. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać podatek od nieruchomości w wysokości wynikającej z obowiązującej uchwały Rady Gminy Ludwin.

**§8**

1. Umowa zawarta zostaje na okres 5 lat, tj. od dnia 0l stycznia 2018 r. do dnia 31.12.2022.
2. Umowa może zostać przedłużona na kolejny okres w sytuacji, gdy Dzierżawca na jeden rok przed upływem okresu dzierżawy złoży wniosek o przedłużenie Umowy maksymalnie o 5 lat.
3. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
4. Strony mogą rozwiązać Umowę przed jej terminem z ważnych powodów z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. Wydzierżawiający zachowuje możliwość wcześniejszego rozwiązana umowy bez wypowiedzenia w przypadku, gdy:
   1. nieruchomość jest wykorzystywana niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
   2. Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, po wcześniejszym wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty z zakreśleniem dodatkowego 30-dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu, a Dzierżawca pomimo tego uchybił temu terminowi.

**§9**

1. Dzierżawca po zakończeniu okresu trwania niniejszej Umowy nieruchomości, o których mowa w § l powyżej, przekaże Wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, niż w dniu przejęcia, poza wynikającym z normalnego zużycia.
2. Po terminie obowiązywania Umowy Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydzierżawiającym, opuścić nieruchomość i przekazać go protokołem zdawczo – odbiorczym sporządzonym przez Strony.
3. Używanie nieruchomości, po upływie terminu obowiązywania Umowy, stanowi okres bezumownego korzystania z nieruchomości. W tym okresie bezumowny użytkownik nieruchomości zobowiązany jest do uiszczania odszkodowania za każdy miesiąc - w wysokości stanowiącej 200% wartości stawki czynszu.

**§ 10**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

**§11**

Każda zmiana Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 12**

Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy rozpoznawane będą przez Sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Wydzierżawiającego.

**§13**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Dzierżawca: Wydzierżawiający: