

UMOWA DZIERŻAWY

zwana dalej: „**Umową**”, zawarta dnia [...] r. w Drawsku Pomorskim, pomiędzy:

Powiatem Drawskim, adres: Starostwo Powiatowe, Plac Elizy Orzeszkowej 3, 78-500 Drawsko Pomorskie, NIP: 253-03-05-547, REGON: 330920765, reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Drawskiego w osobach:

- **Stanisława Cybulę** – Starostę Powiatu Drawskiego,
- **Mariusza Nagórskiego** – Wicestarostę Powiatu Drawskiego,

zwanym w dalszej części umowy „**Wydierżawiającym**”

a

NAFIS Spółką Akcyjną z siedzibą w Poznaniu, adres: ul. Św. Wawrzyńca 1C, lok. 38, 60-539 Poznań, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000261283, NIP: 7781436597, REGON: 300308384, o kapitale zakładowym w wysokości 3.952.000 PLN wpłaconym w całości, reprezentowaną przez:

- **Adama Szlachtę** – Prezesa Zarządu,
- **Pawła Kaźmierczaka** – Wiceprezesa Zarządu,

zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanych, położonych w obrębie 11 miasta Drawsko Pomorskie przy ulicy Bolesława Chrobrego 4, o powierzchni łącznej 2,9558 ha, składających się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami:
 - a) 388/2 i 389/2 o łącznej pow. 0,2789 ha, księga wieczysta numer KO1D/00022062/9,
 - b) 392/4 o pow. 0,2584 ha, księga wieczysta numer KO1D/00022063/6,
 - c) 392/3 o pow. 2,7566 ha, księga wieczysta numer KO1D/00022063/6,
 - d) 389/5 o pow. 0,0696 ha, księga wieczysta numer KO1D/00024298/6,
 - e) 389/9 o pow. 0,0064 ha, księga wieczysta numer KO1D/00021938/4,
 - f) 389/8 i 389,9 o łącznej pow. 0,0659 ha, księga wieczysta numer KO1D/00021938/4,opisanych szczegółowo w **Załączniku nr 1** do Umowy.
2. Przedmiotem dzierżawy jest również sprzęt medyczny i wyposażenie, stanowiące wcześniej przedmiot użyczenia na rzecz Szpitala im. Matki Teresy z Kalkuty, obecnie znajdujące się w dzierżawie „Szpitali Polskich” S.A., szczegółowo opisane w **Załączniku nr 2** do Umowy.
3. Po zawarciu Umowy dopuszcza się możliwość zakupu sprzętu i wyposażenia określonego w Załączniku nr 2 przez Dzierżawcę po cenach ustalonych przez rzeczoznawcę majątkowego, pod warunkiem, że Dzierżawca wykupi całość

dzierżawionego sprzętu i wyposażenia.

4. Przedmiot dzierżawy opisany w ust. 1 i 2 będzie dzierżawiony łącznie.

§ 2

1. Wyzierżawiający oddaje nieruchomości oraz sprzęt i wyposażenie określone w § 1 Umowy i szczegółowo opisane w Załączniku nr 1 i Załączniku nr 2 („**Przedmiot Dzierżawy**”) do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca nieruchomości te oraz sprzęt i wyposażenie przyjmuje w dzierżawę.
2. Przedmiot Dzierżawy będzie przeznaczony wyłącznie na prowadzenie działalności związanej z udzielaniem świadczeń zdrowotnych na terenie Powiatu Drawskiego w postaci zakładu leczniczego jaki zostanie utworzony przez Dzierżawcę pod nazwą „Szpital im. Matki Teresy z Kalkuty”.

§ 3

Stan Przedmiotu Dzierżawy zostanie określony w protokole zdawczo – odbiorczym. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej Umowy zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Dzierżawy i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń oraz nie będzie zgłaszał z tego tytułu żadnych roszczeń wobec Wyzierżawiającego w przyszłości.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony **do dnia 31 marca 2042 r.**
2. Poniesienie przez Dzierżawcę w okresie obowiązywania Umowy nakładów inwestycyjnych na Przedmiot Dzierżawy lub dokonanie prac remontowych dotyczących Przedmiotu Dzierżawy ponad te, które zostały wymienione w Załączniku nr 3, o łącznej wartości co najmniej 1.000.000,00 zł (słownie: milion złotych), powoduje automatyczne przedłużenie okresu obowiązywania Umowy według następujących zasad:
 - a) każdy pełen 1.000.000,00 PLN (jeden milion złotych) nakładów poniesionych przez Dzierżawcę, powoduje automatyczne przedłużenie okresu obowiązywania Umowy o kolejne 12 miesięcy;
 - b) kwota określona w pkt a) będzie naliczana narastająco (sumowana), z uwzględnieniem wszystkich inwestycji dokonanych przez Dzierżawcę, bez względu na ich jednostkową wartość.
3. Dzierżawca będzie przedstawiał Wyzierżawiającemu w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku pisemną informację o wysokości nakładów inwestycyjnych na Przedmiot Dzierżawy lub na remonty dotyczące Przedmiotu Dzierżawy poniesionych przez niego w poprzednim roku. Informacja ta zawierać będzie szczegółowy zakres wykonanych robót, koszt wykonania poszczególnych robót oraz kopie dowodów (umowy, faktury, dowody zapłaty itp.) potwierdzający wysokość kosztów wykonania tych robót oraz dokonanie zapłaty za ich wykonanie. W przypadku wątpliwości dotyczących złożonej informacji Wyzierżawiający może w terminie miesiąca od jej otrzymania złożyć Dzierżawcy pisemne uzasadnione zastrzeżenia, a Dzierżawca w terminie miesiąca od otrzymania zastrzeżeń Wyzierżawiającego powinien udzielić na nie odpowiedzi.
4. Nakłady inwestycyjne na Przedmiot Dzierżawy lub na remonty dotyczące Przedmiotu

Dzierżawy poniesione w danym roku kalendarzowym i nie zgłoszone Wydzierżawiającemu w trybie i terminie określonym w ust. 3 nie będą zaliczane do wysokości nakładów, o których mowa w ust. 2, powodujących automatyczne przedłużenie okresu obowiązywania Umowy.

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, a także wymogami prawidłowej gospodarki. Dzierżawca zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1) Przejęcia realizacji zadań szpitala tj. przejęcia praw i obowiązków wynikających z umów zawartych pomiędzy dotychczasowym operatorem – „Szpitale Polskie” Spółką Akcyjną a Zachodniopomorskim Oddziałem Wojewódzkim Narodowego Funduszu Zdrowia z siedzibą w Szczecinie.
 - 2) Kontynuacji udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie dotychczasowej działalności szpitala w sposób ciągły, nieprzerwany, z zachowaniem co najmniej dotychczasowego zakresu, rozmiaru, profilu, jakości, dostępności i warunków udzielania oraz kontynuacji pełnionych i wykonywanych przez szpital zadań wynikających z wojewódzkich planów związanych z ratownictwem medycznym, obroną cywilną i działań na wypadek epidemii.
 - 3) Prowadzenia działalności medycznej w szczególności na rzecz osób objętych ubezpieczeniem na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanej ze środków publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 164, poz. 1027 z późn. zm.) lub innych przepisów gwarantujących osobom ubezpieczonym bezpłatne udzielanie świadczeń zdrowotnych w oparciu o umowy zawierane z Narodowym Funduszem Zdrowia (lub jego następcą prawnym).
 - 4) Dostosowania budynków i pomieszczeń wchodzących w skład Przedmiotu Dzierżawy do wymogów wynikających z właściwych przepisów prawa oraz do przeprowadzenia w okresie obowiązywania Umowy działań inwestycyjnych i remontowych w odniesieniu do Przedmiotu Dzierżawy, określonych w **Załączniku nr 3** do Umowy. Strony postanawiają, że inwestycja obejmująca budowę lądowiska dla helikopterów zostanie zrealizowana do końca 2022 roku, natomiast pozostałe inwestycje określone w Załączniku nr 3 w terminie 7 lat od dnia wejścia w życie niniejszej Umowy („**Daty Cesji**”). W uzasadnionych przypadkach zakłada się możliwość zmiany zakresu inwestycji, do których zobowiązany jest Dzierżawca, za zgodą Zarządu Powiatu Drawskiego.
 - 5) Przejęcia pracowników zakładu leczniczego „Drawskie Centrum Specjalistyczne” prowadzonego przez Szpitale Polskie S.A. w trybie art. 23¹ Kodeksu pracy, w terminie do Daty Cesji. Dzierżawca zobowiązuje się również do przejęcia zawartych na zasadach rynkowych kontraktów medycznych oraz umów zlecenia z personelem Drawskiego Centrum Specjalistycznego (chyba, że zainteresowani członkowie personelu nie wyrażą wymaganej zgody). Ewentualne rozbieżności od warunków rynkowych będą uzgadniane z udziałem Wydzierżawiającego. Obowiązek przewidziany w zdaniu trzy i cztery niniejszego punktu rozciąga się na umowy zawarte z innymi podmiotami współpracującymi z Drawskim Centrum Specjalistycznym, niezbędnymi do płynnego przejęcia działalności leczniczej.

2. Bez zgody Wyzierzawiajacego Dzierzawca nie moze zmienic przeznaczenia Przedmiotu Dzierzawy.
3. Dzierzawca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Dzierzawy w poddzierzawe ani do bezplatnego uzywania osobom trzecim bez zgody Wyzierzawiajacego wyrazonej na piśmie. Udzielenie zgody przez Wyzierzawiajacego na oddanie Przedmiotu Dzierzawy w poddzierzawe lub do bezplatnego uzywania moze nastapic w szczegolnosci, gdy:
 - 1) bedzie to zgodne z wymaganiami prawidlowej gospodarki mieniem Wyzierzawiajacego,
 - 2) bedzie to zgodne z zalozeniami i celami Umowy.
4. Likwidacja przez Dzierzawce wyposazenia szpitala stanowiacego wlasnosc Wyzierzawiajacego, moze byc przeprowadzona wylaczenie za zgoda Wyzierzawiajacego wyrazona na piśmie.

ZASADY WSPOLPRACY

§ 6

Dzierzawca oswiadcza i zapewnia, ze:

- 1) Posiada mozliwosci: finansowe, organizacyjne i techniczne dla prawidlowego wykonania umowy dzierzawy z nalezita starannaoscia i do takiego, oraz terminowego wykonania Umowy sie zobowiazuje.
- 2) Wszelkie czynnosci wynikajace z niniejszej Umowy, a w szczegolnosci w zakresie swiadczen zdrowotnych, beda wykonywane przez osoby posiadajace wszystkie niezbedne uprawnienia wymagane obowiazujacymi przepisami prawa.
- 3) Zobowiazuje sie do udzielania w oparciu o Przedmiot Dzierzawy swiadczen zdrowotnych oraz do wykonywania wszelkich innych czynnosci wynikajacych z Umowy z nalezita starannaoscia, zgodnie z obowiazujacymi przepisami prawa oraz aktualna wiedza.
- 4) Zobowiazuje sie do przestrzegania i stosowania wszelkich wymaganych przepisami prawa wymogow prowadzenia dzialalnosci w zakresie udzielania swiadczen zdrowotnych oraz kazdej innej dzialalnosci, jaka bedzie prowadzil w Przedmiocie Dzierzawy.
- 5) Zobowiazuje sie do niezwolnego powiadamiania Wyzierzawiajacego o wszystkich okolicznosciach mogacych miec wplyw i znaczenie dla nalezitego wykonywania Umowy, w tym dotyczacych stanu faktycznego i prawnego odnoszacego sie do Dzierzawcy, a w szczegolnosci o okolicznosciach powodujacych koniecznosc zgloszenia przez Dzierzawce zmian w zakresie wpisu w rejestrze.
- 6) Zobowiazuje sie do udostepnienia Wyzierzawiajacemu wszelkiej dokumentacji dotyczacej stanu prawnego i faktycznego Dzierzawcy, a takze innej dotyczacej Przedmiotu Dzierzawy i Umowy w kazdym czasie i na kazde zadanie Wyzierzawiajacego.
- 7) Dzierzawca zobowiazuje sie do zachowania poufnosci wszelkich danych, w tym dotyczacych wspolpracy w zakresie objetym niniejsza Umowa, tajemnicy handlowej drugiej strony i osob trzecich, ktorzy ujawnienie skutkowaloby powstaniem szkody w sferze majatkowej lub naruszenie dobr osobistych drugiej strony lub osob trzecich.

Na Dzierzawcy ciazy obowiazek zabezpieczenie wszelkich informacji, o ktorzy mowa wyzej,

przed dostępem do nich osób niepowołanych. Powyższy obowiązek nie dotyczy przypadku, gdy Dzierżawca zobowiązany jest ujawnić określone informacje upoważnionym do tego organom.

§7

1. Wyzierżawiający jest uprawniony w każdym czasie i na każdym etapie do kontroli sposobu i terminowości wykonania niniejszej Umowy przez Dzierżawcę, a Dzierżawca zobowiązuje się umożliwić przeprowadzenie tej kontroli, w tym w szczególności zapewnić wstęp przedstawicieli Wyzierżawiającego na Przedmiot Dzierżawy, udostępnić wszelkie żądane w toku kontroli dokumenty związane z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę oraz przekazać wszelkie informacje niezbędne do oceny sposobu i terminowości wykonywania Umowy.
2. Uprawnienie Wyzierżawiającego, o którym mowa w ust. 1 nie pozbawia go prawa do ewentualnych roszczeń mogących wynikać z Umowy, a Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) Udzielania Wyzierżawiającemu wszelkich informacji związanych z wykonywaniem Umowy.
 - 2) Sporządzania i przedkładania Wyzierżawiającemu sprawozdania z działalności Dzierżawcy w poprzednim roku kalendarzowym w terminie do końca pierwszego kwartału roku następnego.
3. Wszelkie czynności wynikające z Umowy wykonywane będą wyłącznie przez Dzierżawcę, który ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania osób, którym powierza wykonanie czynności wynikających z Umowy, jak za własne działania lub zaniechania.
4. Dzierżawca nie jest uprawniony bez uprzedniej zgody Wyzierżawiającego do:
 - 1) Przenoszenia jakichkolwiek praw lub obowiązków, które wynikają z Umowy na osoby trzecie.
 - 2) Powierzenia jakichkolwiek czynności wynikających z Umowy na rzecz osób trzecich.

ZASADY WYKONYWANIA OBOWIĄZKÓW DZIERŻAWCY

§ 8

Dzierżawca jest obowiązany:

- 1) Do przejścia praw i obowiązków wynikających z umów o udzielanie świadczeń zdrowotnych zawartych między dotychczasowym operatorem szpitala – „Szpitale Polskie” Spółką Akcyjną, a Zachodniopomorskim Oddziałem Wojewódzkim Narodowego Funduszu Zdrowia, realizowanych w zakładzie leczniczym Drawskie Centrum Specjalistyczne przy ul. Bolesława Chrobrego 4 w Drawsku Pomorskim, w wyniku czego z dniem określonym w decyzji Narodowego Funduszu Zdrowia nastąpi przejście praw i obowiązków z ww. umów na udzielanie świadczeń zdrowotnych.
- 2) Do udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie co najmniej wynikającym z umów z Narodowym Funduszem Zdrowia wskazanych w pkt 1) powyżej. Zmiany polegające na

zmniejszeniu zakresu świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Dzierżawcę w stosunku do zakresu udzielanego w zakładzie leczniczym Drawskie Centrum Specjalistyczne prowadzonym przez „Szpitale Polskie” S.A. w Dacie Cesji, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

- 3) Do prowadzenia działalności w szczególności na rzecz osób objętych ubezpieczeniem zdrowotnym na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanej ze środków publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 164, poz. 1027 z późn. zm.) lub innych przepisów gwarantujących osobom ubezpieczonym bezpłatne udzielanie świadczeń zdrowotnych w oparciu o umowy zawierane z Narodowym Funduszem Zdrowia (lub jego następcą prawnym).
- 4) Do kontynuacji pełnionych przez szpital zadań wynikających z zakresu:
 - a) Wojewódzkich planów dotyczących ratownictwa medycznego,
 - b) Obrony cywilnej,
 - c) Działań na wypadek wystąpienia epidemii,
 - d) Innych zadań w zakresie uzgodnionym z Wydzierżawiającym.
- 5) Do dostosowania budynków, budowli i urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy do wymogów wynikających z właściwych przepisów prawa oraz do przeprowadzenia działań inwestycyjnych i remontowych w odniesieniu do budynków, budowli i urządzeń wykorzystywanych na cele świadczeń zdrowotnych, w tym zgodnie z **Załącznikiem nr 3** do Umowy.
- 6) Do przeprowadzenia na własny koszt i ryzyko działań wymienionych w § 8 pkt 5) po uprzedniej pisemnej akceptacji Wydzierżawiającego. Akceptacja Wydzierżawiającego może być udzielona po przedstawieniu przez Dzierżawcę szczegółowego zakresu prac zgodnie z wymogami obowiązującego prawa.
- 7) Do sporządzenia na własny koszt dokumentacji wymaganej prawem, w tym prawem budowlanym dla wykonania działań określonych w § 8 pkt 5) oraz uzyskania na własny koszt wszelkich wymaganych prawem zezwoleń, pozwoleń i uzgodnień,
- 8) Do przeprowadzenia w okresie trwania Umowy we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich wymaganych prawem przeglądów, bieżących remontów, konserwacji i napraw Przedmiotu Dzierżawy, wyposażenia maszynowego i technicznego, w tym instalacji.
- 9) Do utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt czystości i porządku Przedmiotu Dzierżawy, w tym parkingów, dróg dojazdowych, placów i podjazdów.

§ 9

Dzierżawca będzie wykorzystywał Przedmiot Dzierżawy wyłącznie do celów udzielania świadczeń zdrowotnych, przy czym dopuszcza się częściowe wykorzystywanie przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy na prowadzenie innego rodzaju działalności pod następującymi warunkami:

- 1) Działalność ta nie będzie powodować jakichkolwiek utrudnień w udzielaniu świadczeń zdrowotnych przez Dzierżawcę,
- 2) Wydzierżawiający udzieli Dzierżawcy uprzedniej pisemnej zgody na podjęcie działalności danego rodzaju, przy czym Wydzierżawiający będzie uprawniony do żądania od Dzierżawcy informacji i dokumentacji dotyczącej danego rodzaju działalności.

§ 10

1. Dokonane przez Dzierżawcę w Przedmiocie Dzierżawy zmiany, ulepszenia, remonty, wszelkie nakłady inwestycyjne i odtworzeniowe, w szczególności wykonane na podstawie działań wymienionych w § 8 pkt 5), stają się po wygaśnięciu Umowy, jej zakończeniu lub rozwiązaniu w jakimkolwiek trybie bez odrębnej zapłaty własnością Wydierżawiającego, a Dzierżawca zrzeka się z tego tytułu roszczeń wobec Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie w Przedmiocie Dzierżawy wszelkich wymogów sanitarno-epidemiologicznych, technicznych, przeciwpożarowych, budowlanych, prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych lub innej wymaganej prawem dokumentacji.
3. W przypadku zakończenia Umowy lub jej rozwiązania w jakimkolwiek trybie, Dzierżawca jest zobowiązany do zwrotu Wydierżawiającemu Przedmiotu Dzierżawy w terminie 30 dni od dnia zakończenia Umowy lub jej rozwiązania, a w przypadku zgłoszenia przez Wydierżawiającego żądania zwrotu w innym terminie do dostosowania się do tego żądania.

UBEZPIECZENIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

§11

Dzierżawca obowiązany jest do:

- 1) Posiadania pełnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie udzielania przez Dzierżawcę świadczeń zdrowotnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 2) Do posiadania pełnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w związku z działalnością w innym zakresie niż wskazany w punkcie 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 3) Do ubezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy wraz z wyposażeniem od wszelkich zdarzeń losowych na sumę ubezpieczeniową nie mniejszą niż 40.000.000,00 zł (słownie: czterdzieści milionów złotych).
- 4) Do przedłożenia dokumentów dowodzących zawarcie i obowiązywanie umów ubezpieczenia zgodnie z punktami 1), 2) i 3) niniejszego paragrafu Umowy w każdym czasie i na każde żądanie Wydierżawiającego.

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 12

1. Dzierżawca jest zobowiązany uiszczać zryczałtowaną miesięczną stawkę czynszu dzierżawnego:
 - a) w kwocie 89.511,29 zł netto (słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset jedenaści złotych 29/100) z tytułu dzierżawy nieruchomości będących Przedmiotem Dzierżawy, określonych w Załączniku nr 1,
 - b) w kwocie 1.058,30 zł netto (słownie: jeden tysiąc pięćdziesiąt osiem złotych 30/100) z tytułu dzierżawy sprzętu i wyposażenia będącego Przedmiotem Dzierżawy,

- określonego w Załączniku nr 2,
powiększonego o należny podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
2. Czynsz dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie w okresach miesięcznych z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca na rachunek wskazany przez Wyzierżawiającego i na podstawie faktury wystawionej przez Wyzierżawiającego.
 3. Czynsz dzierżawny określony w ust. 1 podlegał będzie raz w roku waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w Dzienniku Urzędowym GUS na podstawie pisemnego zawiadomienia Wyzierżawiającego skierowanego do Dzierżawcy. Zmiana wysokości czynszu w terminie określonym wyżej nie jest zmianą niniejszej Umowy. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu może nastąpić w roku 2023. Nowa wysokość czynszu będzie obowiązywała począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Strona dokonała pisemnego zawiadomienia o waloryzacji czynszu. Strony wyłączają zastosowanie art. 685¹ KC (w zw. art. 694 KC) do stosunków prawnych wynikających z niniejszej Umowy.
 4. Za zachowanie terminu płatności uważa się datę wpływu czynszu w pełnej wysokości na wskazany rachunek Wyzierżawiającego. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.
 5. Dzierżawcę niezależnie od czynszu dzierżawnego obciążają koszty utrzymania Przedmiotu Dzierżawy, ubezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy, podatek oraz inne opłaty związane z eksploatacją Przedmiotu Dzierżawy.

ZABEZPIECZENIA UMOWY. ODPOWIEDZIALNOŚĆ DZIERŻAWCY. KARY UMOWNE.

§ 13

1. Dzierżawca tytułem zabezpieczenia roszczeń mogących wyniknąć z niniejszej Umowy przedkłada 10 weksli *in blanco* wraz z deklaracją wekslową na łączną sumę 6.500.000,00 zł (słownie: sześć milionów pięćset tysięcy złotych), stanowiącą Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy. W przypadku wystąpienia wobec Wyzierżawiającego przez jakąkolwiek osobę trzecią z roszczeniem mającym związek z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy przez Dzierżawcę jest on obowiązany do złożenia oświadczenia woli celem zwolnienia Wyzierżawiającego z odpowiedzialności.
3. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę:
 - 1) Postanowień określonych w § 5 ust. 1 pkt 2), § 6 pkt 2) i 4), § 8 pkt 1)-9) oraz § 9 niniejszej Umowy, Wyzierżawiający ma prawo do żądania od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w wysokości 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) za każdy stwierdzony, jednostkowy przypadek naruszenia tych postanowień,
 - 2) Postanowień określonych w § 6 pkt 5), 6) i 7) oraz §11 pkt 4 niniejszej Umowy Wyzierżawiający ma prawo żądania od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w kwocie 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każdy stwierdzony, jednostkowy przypadek naruszenie tych postanowień,

- 3) W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy z przyczyn zawinionych przez Dzierżawcę, Wydierżawiający będzie uprawniony do żądania od Dzierżawcy kary umownej w wysokości 6.500.000,00 zł. (słownie: sześć milionów pięćset tysięcy złotych).
4. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę inwestycji określonych w Załączniku nr 3, w terminach przewidzianych w §5 ust. 1 pkt. 4) Umowy, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej w wysokości 100.000,00 zł za każdy stwierdzony przypadek niewykonania inwestycji.
5. Strony uzgadniają że Wydierżawiający może dochodzić od Dzierżawcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli wysokość szkody będzie wyższa od zastrzeżonych kar umownych.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§14

1. Wydierżawiającemu służy prawo rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) Naruszenia przez Dzierżawcę postanowień § 8 pkt 2), 3), 4), 5) niniejszej Umowy. Przy czym rozwiązanie Umowy w tym trybie nie pozbawia Wydierżawiającego uprawnień, o których mowa w § 13 ust. 3 – 4 niniejszej Umowy.
 - 2) Zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzielaniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
 - 3) Nieprzedłużenia lub nie zawarcia przez Dzierżawcę umów z Narodowym Funduszem Zdrowia w ramach ubezpieczenia zdrowotnego, umów na wykonanie usług medycznych, co najmniej w zakresie świadczonym w zakładzie leczniczym Drawskie Centrum Specjalistyczne prowadzonym przez Szpitale Polskie S.A. w Dacie Cesji. Powyższe uprawnienie nie dotyczy przypadków, gdy nieprzedłużenie lub nie zawarcie umów spowodowane będzie przyczynami, które nie leżą po stronie Dzierżawcy.
 - 4) Oddania Przedmiotu Dzierżawy w poddierżawę albo do używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego.
 - 5) Używania Przedmiotu Dzierżawy w sposób sprzeczny z Umową i przeznaczeniem.
2. W razie rozwiązania Umowy Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będących wynikiem prawidłowego używania.
3. Dzierżawcy przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zaistnienia jednego z niżej wymienionych zdarzeń:
 - a) wprowadzenia rozwiązań prawnych uniemożliwiających Dzierżawcy prowadzenie działalności leczniczej w Przedmiocie Dzierżawy;
 - b) podejmowania przez Wydierżawiającego działań obiektywnie uniemożliwiających wykonywanie działalności leczniczej Dzierżawcy (przy czym rozwiązanie Umowy może nastąpić po bezskutecznym upływie

wyznaczonego pisemnie Wydierżawiającemu co najmniej miesięcznego terminu dodatkowego na usunięcie powyższych naruszeń wraz ze wskazaniem konkretnych przyczyn i uzasadnieniem stanowiska Dzierżawcy);

- c) jeżeli korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy stanie się obiektywnie niemożliwe lub poważnie utrudnione z innych przyczyn niż opisano w pkt b) powyżej.

WYDANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY. WEJŚCIE W ŻYCIE UMOWY.

§ 15

1. Umowa niniejsza wchodzi w życie pod warunkiem zawieszającym uzyskania zgody Narodowego Funduszu Zdrowia na przeniesienie na Dzierżawcę praw i obowiązków wynikających z umów o udzielanie świadczeń zdrowotnych zawartych pomiędzy „Szpitale Polskie” Spółką Akcyjną oraz Zachodniopomorskim Oddziałem Wojewódzkim Narodowego Funduszu Zdrowia a realizowanych dotychczas w zakładzie leczniczym prowadzonym przez „Szpitale Polskie” S.A. pod nazwą „Drawskie Centrum Specjalistyczne” przy ul. Bolesława Chrobrego 4 w Drawsku Pomorskim w oparciu o nieruchomości stanowiące Przedmiot Dzierżawy („**Warunek Zawieszający**”), z dniem określonym w decyzji Narodowego Funduszu Zdrowia jako data przejścia praw i obowiązków z ww. umów na udzielanie świadczeń zdrowotnych („**Data Cesji**”).
2. Dzierżawca przed złożeniem ze Szpitalami Polskimi S.A. wspólnego wniosku o wyrażenie zgody na przeniesienie praw i obowiązków z kontraktów na udzielanie świadczeń określonych w ust. 1 powyżej dokona rejestracji w swojej księdze rejestrowej nowego zakładu leczniczego z jednostkami i komórkami organizacyjnymi wymaganymi do kontynuowania działalności leczniczej Szpitala w dotychczasowym zakresie.
3. W przypadku niespełnienia warunków określonego w ust. 1 w terminie do **31 grudnia 2022 roku**. Umowa nie wchodzi w życie, a Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wydierżawiającego.
4. Przedmiot Dzierżawy w chwili zawarcia niniejszej Umowy znajduje się w dzierżawie „Szpitali Polskich” Spółki Akcyjnej z siedzibą w Katowicach, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000313329, NIP: 7781436597, REGON: 300308384, o kapitale zakładowym w wysokości 3.952.000 PLN wpłaconym w całości, na mocy umowy dzierżawy nr 350/2011 z dnia 20 grudnia 2011 r. zawartej pomiędzy „Szpitale Polskie” S.A. oraz Powiatem Drawskim i na mocy odrębnego trójstronnego porozumienia o rozwiązaniu ww. umowy, zostanie przekazany nowemu Dzierżawcy z dniem wejścia w życie niniejszej Umowy. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na mocy protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Wydierżawiającego, Dzierżawcę i „Szpitale Polskie” S.A. w Dacie Cesji.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§16

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy zastosowanie będą mieć przepisy kodeksu cywilnego i ustawy o działalności leczniczej.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania Umowy rozstrzygać będzie właściwy dla Wyzierżawiającego sąd powszechny.
4. Wszelkie wymienione w Umowie załączniki, stanowią integralną część niniejszej Umowy.
5. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią:
 - a) **Załącznik nr 1** – Wykaz i opis nieruchomości stanowiących Przedmiot Dzierżawy;
 - b) **Załącznik nr 2** – Wykaz sprzętu i wyposażenia stanowiącego Przedmiot Dzierżawy;
 - c) **Załącznik nr 3** – Zakres inwestycji.
 - d) **Załącznik nr 4** – Deklaracja wekslowa.

§17

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Dzierżawcy i jednym dla Wyzierżawiającego.

Załącznik nr 1

Wykaz i opis nieruchomości stanowiących Przedmiot Dzierżawy

1. Działki nr 388/2 i 389/2 o łącznej powierzchni 0,2789 ha (KO1D/00022062/9) zabudowane budynkiem stacji dializ z kotłownią o numerze 875 i 874 i powierzchni użytkowej 1.396,30 m², **z wyłączeniem stacji dializ o powierzchni użytkowej 780 m²,**
2. Działka nr 392/4 o powierzchni 0,2584 ha (KO1D/00022063/6) zabudowana budynkiem Przychodni o numerze 847 i powierzchni użytkowej 2.183,58 m², z następującymi obciążeniami:
 - 1) Pomieszczenie Oddziału Dziennego Rehabilitacji Kariologicznej o powierzchni użytkowej 141,42 m²,
 - 2) Powiatowy Dzienny Dom Samopomocy Ośrodek Rehabilitacyjno-Kulturalny o powierzchni użytkowej 618,5 m², **który zostaje wyłączony z Przedmiotu Dzierżawy**
 - 3) Filia Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego w Szczecinie o powierzchni użytkowej 94,20 m²,
 - 4) Regionalne Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa w Szczecinie o powierzchni użytkowej 94,2 m²,
 - 5) pozostałe gabinety w budynku Przychodni wynajęte podmiotom zewnętrznym,
 - 6) pozostałe pomieszczenia użytkowane przez Szpital.
3. Działka nr 392/3 o powierzchni 2,7566 ha (KO1D/00022063/6) zabudowana:
 - 1) budynkiem Szpitala Powiatowego w Drawsku Pomorskim o numerze 840 i powierzchni użytkowej 4.306,06 m²;
 - 2) budynkiem Centrum Sercowo – Naczyniowego (m. in. Oddział Kardiologii, Pracownia Hemodynamiki, Chirurgia Naczyń, Poradnia Kardiologiczna, Administracja, Oddział Anestezjologii i Intensywnej Terapii) o powierzchni 2.252,76 m² z galerią komunikacyjną o numerze 849;
 - 3) budynkiem laboratorium o numerze 833 i powierzchni użytkowej 118,35 m²,
 - 4) budynkiem prosektorium o numerze 835 i powierzchni użytkowej 140 m²;
 - 5) budynkiem apteki o numerach 843 i 844 z magazynem rezerw materiałowych i pomieszczeniami technicznymi tj. gazy medyczne - 14 m² w tym: pomieszczenia techniczne 59,06 m², magazyn rezerw materiałowych 168,26 m², apteka 164,82 m²;
 - 6) budynkiem agregatorowi o numerze 837 i powierzchni użytkowej 63,7 m²,
 - 7) budynkiem garażowym o numerze 834 i powierzchni 18 m²
 - 8) budynkiem kiosku o numerze 842 i powierzchni użytkowej 24,4 m².
4. Działka nr 389/5 o powierzchni 0,0696 ha (KO1D/00024298/6 zabudowana stacją redukcyjno – pomiarową gazu – 6 m² wraz z działką nr 389/9 o pow. 0,0064 ha. (KO1D/00021938/4).
5. Działka nr 389/8 i 389,9 o łącznej powierzchni 0,0659 ha (KO1D/00021938/4).

Załącznik nr 2

Wykaz sprzętu i wyposażenia stanowiącego Przedmiot Dzierżawy

Załącznik nr 3
Zakres inwestycji

LP	Przedmiot	Szacunkowy budżet (mln PLN)
1	Lądowisko dla helikopterów, remont SOR	5,0
2	Remonty nieruchomości obejmujące m in > OIOM, zwiększenie łóżek > szatnia dla personelu > piwnica > dokończenie remontu oddziału chirurgii > przeniesienie opieki nocnej i świątecznej > dokończenie remontu pediatrii i neonatologii > adaptacja i modernizacja pomieszczeń po kotłowni w przypadku przeniesienia Powiatowego Dziennego Domu Samopomocy Powiatowego Ośrodka Rehabilitacyjno – Kulturalnego w Drawsku Pomorskim > inne	7,2
3	Laboratorium - remont i modernizacja zakresu świadczonych badań	2,5
4	Modernizacja Oddziału Ortopedii, doposażenie bloku operacyjnego	0,5
5	Rozbudowa diagnostyki obrazowej o pracownie RTG i Rezonansu magnetycznego	5,0
6	Pracownia Endoskopii	1,5
7	Sala hybrydowa z możliwością wykonywania skomplikowanych operacji	6,0
8	Digitalizacja (systemy HIS/RIS/LIS/ePACS) i wymiana infrastruktury informatycznej	2,5

Załącznik nr 4

Deklaracja wekslowa

DEKLARACJA WEKSLOWA

Jako zabezpieczenie prawidłowej realizacji umowy dzierżawy z dnia [...] dotyczącej nieruchomości zabudowanych, położonych w obrębie 11 miasta Drawsko Pomorskie przy ulicy Bolesława Chrobrego 4, o powierzchni łącznej 2,9558 ha, składających się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami:

- g) 388/2 i 389/2 o łącznej pow. 0,2789 ha, księga wieczysta numer KO1D/00022062/9,
- h) 392/4 o pow. 0,2584 ha, księga wieczysta numer KO1D/00022063/6,
- i) 392/3 o pow. 2,7566 ha, księga wieczysta numer KO1D/00022063/6,
- j) 389/5 o pow. 0,0696 ha, księga wieczysta numer KO1D/00024298/6,
- k) 389/9 o pow. 0,0064 ha, księga wieczysta numer KO1D/00021938/4,
- l) 389/8 i 389,9 o łącznej pow. 0,0659 ha, księga wieczysta numer KO1D/00021938/4,

oraz sprzętu medycznego i wyposażenia („Umowa Dzierżawy”),

działając w imieniu Dzierżawcy – NAFIS Spółki Akcyjnej z siedzibą w Poznaniu, adres: ul. św. Wawrzyńca 1c/38, 60-539 Poznań, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000261283, NIP: 7781436597, REGON: 300308384, o kapitale zakładowym w wysokości 3.952.000 PLN wpłaconym w całości,

składamy do dyspozycji Wydierżawiającego - Powiatu Drawskiego (Starostwo Powiatowe, Plac Elizy Orzeszkowej 3, 78-500 Drawsko Pomorskie) 10 weksli in blanco z wystawienia „Dzierżawcy” z wpisaną datą i miejscem wystawienia tj. Katowice, dnia [...] z klauzulą „bez protestu” i wpisaniem miejsca płatności, tj. Drawsko Pomorskie, które Wydierżawiający lub inny posiadacz weksli ma prawo wypełnić w każdym czasie z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy Dzierżawy na łączną kwotę do 6.500.000,00 zł

Posiadacz weksli – Powiat Drawski lub inny posiadacz, opatrzone datą płatności według swego uznania, zrealizuje, zawiadamiając Dzierżawcę o tym fakcie listem poleconym pod niżej wskazanym adresem. List ten powinien być wysłany przynajmniej na 14 dni przed terminem płatności weksli.

Jako miejsce płatności weksli wskazujemy **Drawsko Pomorskie**

W przypadku niespełnienia się warunku zawieszającego w terminie określonym w §15 ust. 3 Umowy Dzierżawy lub rozwiązania Umowy Dzierżawy, Wydierżawiający zwróci wystawcy niewykorzystane weksle.

(Pieczęć firmowa, adres i podpis wystawcy weksła)

Podpisy powyższe zostały złożone przez osoby upoważnione do reprezentowania Dzierżawcy.