Załącznik nr 2

do ogłoszenia o przetargu nr GK.7150.1.2022.HE.2

**Umowa najmu**

W dniu .............2022 r., pomiędzy Gminą Jastków, reprezentowaną przez **Wójta Gminy – Teresę Kot**, zwaną w dalszej treści umowy „Wynajmującym”

a
.................................................................................... reprezentowanym przez ...................................................................... zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą”

w wyniku rozstrzygnięcia przetargu ograniczonego **na najem nieruchomości stanowiącej działkę nr 32/16 o pow. 0,1101 ha, położonej w miejscowości Panieńszczyzna przy ul. Szkolnej Nr 1, zabudowanej budynkiem Ośrodka Zdrowia, stanowiącej własność Gminy Jastków z ptrzeznaczeniem na świadczenie usług w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej z możliwością świadczenia dodatkowych usług zdrowotnych**

została zawarta umowa najmu o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 32/16 o powierzchni 1101 m2 wraz z wybudowanym na niej budynkiem Ośrodka Zdrowia o powierzchni użytkowej 616,15 m2 (I piętro -200,96 m2, parter -207,05 m2 i piwnica 208,14 m2). Nieruchomość położona jest w miejscowości Panieńszczyzna przy ul. Szkolnej 1 w Gminie Jastków, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr KW nr LU1I/00210874/0.

2. Przedmiotem najmu jest cała nieruchomość.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje z dniem ...........roku, a Najemca bierze w najem do używania przedmiot najmu na prowadzenie opieki zdrowotnej, w tym podstawowej opieki zdrowotnej, na podstawie kontraktów z Narodowym Funduszem Zdrowia. Inne świadczenia zdrowotne mogą być udzielane niezależnie od umów z NFZ.

2. Strony zgodnie ustalają, że świadczenia opieki zdrowotnej, o których mowa w ust. 1 będą obejmować co najmniej:

- nieodpłatne świadczenie usług podstawowej opieki zdrowotnej

- świadczenie usług lekarza pediatry …… godzin w tygodniu,

- świadczenie usług pielęgniarki…… godzin w tygodniu,

- świadczenie usług położnej…… godzin w tygodniu,

- funkcjonowanie gabinetu zabiegowego i punktu szczepień…… godzin w tygodniu,

- wykonywanie badań diagnostycznych w zakresie podstawowym,

- zabezpieczenie udzielania świadczeń w warunkach domowych,

.......................................................................................................

3. Najemcę obciąża obowiązek utrzymania nieruchomości w zakresie realizacji przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

4. Obszar działania zakładu opieki zdrowotnej prowadzony przez Najemcę będzie obejmował co najmniej obszar gminy Jastków.

5. W czasie trwania umowy strony dopuszczają zmianę rodzaju i zakresu świadczeń, przy obopólnej zgodzie na podstawie zawartego aneksu.

6. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć lub poddzierżawić osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

7. Najemca po uzyskaniu pisemnej zgody od Wynajmującego może podnajmować pomieszczenia w lokalu tylko i wyłącznie podmiotom świadczącym usługi zdrowotnych.

**§ 3**

W ramach Umowy Najemca zobowiązuje się w szczególności do:

1) udzielania świadczeń zdrowotnych osobom korzystającym ze świadczeń finansowanych ze środków publicznych, nieprzerwanego udzielania tych świadczeń bez ograniczenia ich dostępności,

2) prowadzenia działalności leczniczej w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej 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 2021 r. poz. 1285 ze zm.) lub innych przepisów gwarantujących osobom ubezpieczonym bezpłatne udzielanie świadczeń zdrowotnych w oparciu o umowy zawierane z Narodowym Funduszem Zdrowia lub w przypadku zmiany przepisów - innym odpowiednim podmiotem/następcą prawnym w powyższym zakresie (następca prawnym NFZ). W przypadku zmiany przepisów w zakresie zasad finansowania świadczeń zdrowotnych Najemca zobowiązany jest prowadzić działalność leczniczą (udzielać świadczeń zdrowotnych) zgodnie z zasadami wynikającymi z tych przepisów.

3) zapewnienia wykonania badań diagnostycznych niezbędnych do realizacji zadań wynikających z umów zawartych przez Najemcę z NFZ obejmujących podstawową opiekę zdrowotną, ambulatoryjną w miejscu wykonywania działalności na bazie siedziby stanowiącej przedmiot umowy.

**§ 4**

1. Najemca płacić będzie czynsz ustalony na kwotę ................zł netto +podatek VAT według obowiązujących stawek (słownie: ....................), plus 23% podatek VAT = ............................brutto.
2. Zapłata czynszu będzie następować z góry w terminie do 10-tego każdego miesiąca na konto w **Banku Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna (Bank PeKaO SA) numer 76 1240 5497 1111 0010 6615 2726**
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany stawek czynszu. Zmiana stawki czynszu może być dokonywana raz w roku ze skutkiem od 1 stycznia o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, ogłoszony przez Prezesa GUS, bez potrzeby sporządzania aneksu, przy czym za okresy płatności poprzedzające miesiąc ogłoszenia obwieszczenia wystawiona będzie faktura z wyrównaniem wartości czynszu.

**§5**

1. Strony zgodnie ustalają, iż bieżące utrzymanie nieruchomości, a w szczególności wynajmowanych lokali w Ośrodku Zdrowia należy do Najemcy i odbywa się na jego koszt.
2. W ramach obowiązku określonego w ust. 1 Najemca w szczególności uiszcza na podstawie odrębnie zawartych umów opłaty za dostawy energii elektrycznej, wody, ścieków, telefon, usuwanie odpadów, podatek od nieruchomości i ubezpieczenia obowiązkowe budynków.

**§ 6**

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny budynku .

2. Najemca ma prawo dokonania remontów i modernizacji przedmiotu najmu, tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i uzgodnieniu z nim na piśmie sposobu rozliczania kosztów i nakładów poniesionych w związku z remontem kapitalnym i ulepszeniami.

3. W wypadku braku pisemnej zgody Wynajmującego co do sposobu rozliczeń kosztów i pisemnych uzgodnień, o których mowa w ust. 2 Najemca nie może żądać i zrzeka się zwrotu poniesionych na przedmiot najmu kosztów nakładów, bez względu na ich rodzaj i wysokość.

4. Prowadzenie prac związanych z modernizacją przedmiotu umowy, nie może ograniczać zakresu zadań Najemcy związanych z udzielaniem świadczeń medycznych.

**§ 7**

Najemca będzie ubezpieczał przedmiot umowy przez okres trwania niniejszej umowy od szkód, jakie wywołać mogą siły natury lub działania osób trzecich. Ponadto, Najemca zobowiązany jest do zawarcia pozostałych ubezpieczeń przewidzianych dla przedsięwzięć gospodarczych, w szczególności ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności medycznej.

**§ 8**

Umowa zostaje zawarta na okres od dnia ..........................................

**§ 9**

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji gdy Najemca zmniejszy zakres świadczonych usług medycznych w stosunku do zapisów zawartych w § 2 pkt. 2 bez zgody Wynajmującego.

**§ 10**

1. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie w trybie porozumienia stron.

2. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia jeżeli Najemca:

 a) używa przedmiotu najmu niezgodnie z jej przeznaczeniem,

 b) zalega z płatnością czynszu co najmniej za dwa okresy płatności,

 c) nie będzie posiadał zawartego kontraktu na świadczenie usług medycznych w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na dany rok, zawartego z NFZ.

 d) zaprzestał lub ograniczył realizację świadczeń do których się zobowiązał.

 e) dokona remontów bądź ulepszeń bez zgody Wynajmującego.

3.W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy Wynajmujący nie zwraca nakładów poniesionych na przebudowę i remont budynku- przechodzą one na własność Wynajmującego bez zapłaty dla Najemcy.

**§ 11**

 Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu po zakończeniu umowy przedmiot najmu zgodnie z warunkami niniejszej umowy w stanie niepogorszonym.

**§ 12**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 13**

Wszystkie spory pozostałe w związku ze stosowaniem niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

**§ 14**

Umowa została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego i jeden egzemplarz dla Najemcy.

 Wynajmujący : Najemca:

 ………………………….. …………………..................