

**PROJEKT - UMOWA DZIERŻAWY NR AG.2015-1/16/ /2014**

zawarta w Zamościu w dniu ..... 2014 r., pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Szpitalem Wojewódzkim im. Papieża Jana Pawła II siedzibą w Zamościu** [22-400 Zamość, Al. Jana Pawła II 10], wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000021024, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP: 9222292491, REGON: 006050134, reprezentowanym przez Dyrektora – lek. med. Andrzeja Mielcarka, zwanym dalej **Wydzierżawiającym / Szpitalem**,

a

.....  
.....  
reprezentowanym przez .....,  
zwanym dalej **Dzierżawcą**

Wydzierżawiający i Dzierżawca, na potrzeby umowy, zwani są w dalszej jej części łącznie **Stronami**.

Niniejsza umowa została zawarta w rezultacie dokonania przez Wydzierżawiającego wyboru oferty Dzierżawcy, w trybie pisemnego przetargu ofertowego na wydzierżawienie części nieruchomości gruntowej położonej w Zamościu przy Al. Jana Pawła II 10, o powierzchni 5000 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na budowę przez Dzierżawcę Ośrodka Radioterapii.

Wydzierżawiający oświadcza, że:

- nieodpłatnie i na czas nieokreślony użytkuje działkę o numerze ewidencyjnym 84/8, położoną przy Al. Jana Pawła II 10 w Zamościu, dla której Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZA1Z/00069294 (zw. dalej jako „nieruchomość”);
- właściciel nieruchomości - Województwo Lubelskie, uchwałą z dnia 17.06.2014r. nr CCLI/5245/2014 wyraził zgodę na wydzierżawienie przez Szpital nieruchomości na okres do 25 lat.

Dzierżawca oświadcza, że mocą przedmiotowej umowy przyjmuje w dzierżawę nieruchomość oraz we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych polegających na budowie, a następnie kompleksowym wyposażeniu Ośrodka Radioterapii, celem udzielania świadczeń zdrowotnych co najmniej z zakresu radioterapii i brachyterapii.

Mając na uwadze powyższe, Strony zawierają umowę o następującej treści:

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę część nieruchomości położonej przy Al. Jana Pawła II 10 w Zamościu, o numerze ewidencyjnym 84/8, o powierzchni całkowitej 144935 m<sup>2</sup>, z czego powierzchnia nieruchomości stanowiąca przedmiot dzierżawy wynosi 5000 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Zamościu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZA1Z/00069294 (zw. dalej jako „nieruchomość”, „przedmiot dzierżawy”).
2. Szczegółowa lokalizacja oraz oznaczenie nieruchomości wynika z mapy / planu, stanowiącego załącznik do umowy.

3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan prawny nieruchomości - nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń oraz zapoznał się z odpisem z Księgi Wieczystej nieruchomości, aktualnym na dzień zawarcia umowy.
4. Wyzierżawiający zobowiązuje się do poinformowania Dzierżawcy o jakichkolwiek zmianach w stanie prawnym nieruchomości (przez co rozumie się w szczególności obciążenia, zajęcia w toku postępowania egzekucyjnego oraz rozporządzenie nieruchomością w wyniku działań Szpitala, podmiotu, który utworzył Szpital lub podmiotów trzecich).

## § 2

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokolarnie, w obecności upoważnionych przedstawicieli Stron, w dniu zawarcia umowy.
2. Dzierżawca w terminie do 30 dni (kalendarzowych), licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy, będzie zobowiązany do przedstawienia Wyzierżawiającemu harmonogramu rzeczowego realizacji inwestycji, zawierającego terminy opracowania i przedłożenia Wyzierżawiającemu dokumentacji projektowej, rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych etapów robót budowlanych, a także do każdorazowego przedkładania Wyzierżawiającemu zaktualizowanego harmonogramu rzeczowego.
3. Zakończenie wszystkich etapów robót budowlanych objętych harmonogramem rzeczowym, o którym mowa w ust. 2, czyli wykonanie inwestycji rozumiane jako kompleksowe wyposażenie Ośrodka i uzyskanie prawomocnego (ostatecznego) pozwolenia na jego użytkowanie, wydanego przez właściwy organ administracji, nastąpi w terminie do 3 lat od dnia zawarcia umowy. Termin, o którym mowa w zdaniu poprzednim, obejmuje łącznie czas na mobilizację Dzierżawcy i czas na ukończenie inwestycji.
4. W ramach realizacji założeń harmonogramu rzeczowego, Dzierżawca będzie sporządzał i dostarczał Wyzierżawiającemu miesięczne sprawozdania z postępu robót budowlanych. Załącznikami do sprawozdań będą w szczególności kopie wpisów z dziennika budowy oraz inne dokumenty, potwierdzające stan zaawansowania robót budowlanych i ewentualne okoliczności mające wpływ na terminowość ich ukończenia, za okres objęty sprawozdaniem. Sprawozdania wraz z załącznikami należy składać w formie pisemnej w siedzibie Wyzierżawiającego, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni.
5. Upoważnione przez Wyzierżawiającego osoby, będą uprawnione do nieograniczonego wstępu na teren wydzierżawionej nieruchomości, celem nadzorowania postępu wykonywanej inwestycji oraz będą uprawnione do żądania od Dzierżawcy wszelkich dokumentów mających związek z realizowaną inwestycją oraz przebiegiem robót budowlanych w zgodności z przedstawionym Szpitalowi harmonogramem rzeczowym oraz sprawozdaniami.

## § 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony ..... lat od dnia jej zawarcia, do dnia .....

2. Przed upływem terminu określonego w ust. 1, umowa może zostać rozwiązana na skutek zaistnienia okoliczności wprost w niej przewidzianych oraz przewidzianych w kodeksie cywilnym.
3. Dzierżawca może wystąpić do Wyzierżawiającego z wnioskiem o zawarcie umowy na dalszy okres, nie później niż na rok przed upływem terminu obowiązywania niniejszej umowy wskazanego w ust. 1. Jednocześnie Dzierżawcy nie przysługuje względem Wyzierżawiającego jakiegokolwiek roszczenie o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy.

#### § 4

1. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy zostanie przez niego we własnym zakresie i na własny koszt zagospodarowany wyłącznie na cel przewidziany niniejszą umową, tj. budowę oraz wyposażenie w sprzęt i aparaturę medyczną Ośrodka Radioterapii z przeznaczeniem na udzielanie świadczeń zdrowotnych co najmniej z zakresu radioterapii i brachyterapii, w tym na rzecz pacjentów objętych powszechnym ubezpieczeniem zdrowotnym w oparciu o umowy o udzielanie świadczeń zdrowotnych zawarte z Narodowym Funduszem Zdrowia lub innym podmiotem finansującym (zw. dalej jako „*inwestycja*”).
2. Dzierżawca zobowiązuje się, że:
  - 1) wszystkie roboty budowlane, celem realizacji inwestycji, wykona zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, z wypisem i wyrysem z **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zamościa, decyzją o warunkach zabudowy z dnia 03.08.2007 (Nr PPBiOZ 7327/323/2007 )**, **pozwoleniem na budowę**, a ponadto w szczególności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. **Prawo budowlane [tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1409]**, przepisami **Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą [Dz. U. z 2012 r., poz. 739]** oraz innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa (mając na względzie cel i charakter inwestycji);
  - 2) podczas realizacji robót budowlanych będzie stosował wyłącznie wyroby i materiały dopuszczone do stosowania w budownictwie zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. **Prawo budowlane [tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1409]** oraz ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych [Dz. U. z 2004 r., Nr 92, poz. 881 ze zm.], jak również posiadające atesty higieniczne, jeśli są wymagane;
  - 3) do realizacji robót budowlanych, w wymaganym zakresie, zaangażuje osoby posiadające odpowiednie uprawnienia oraz doświadczenie, gwarantujące należyte i terminowe wykonanie inwestycji;
  - 4) opracowana we własnym zakresie i na koszt Dzierżawcy dokumentacja projektowa, jak i sama inwestycja będą uwzględniały co najmniej poniższe założenia i wymagania Wyzierżawiającego:

<ol style="list-style-type: none"><li>a) ciągi pieszo-jezdne, parkingi, wejścia do Ośrodka Radioterapii oraz węzły sanitarne będą dostosowane dla osób niepełnosprawnych;</li><li>b) budynki Ośrodka Radioterapii będą połączone z Zespołem Budynków Głównych Szpitala tunelem komunikacyjnym ;</li></ol>
---

- c) budynki Ośrodka Radioterapii będą zaprojektowane w metodzie masywnej z dachem spadowym na zewnątrz, o okresie trwałości konstrukcji jak dla budownictwa szpitalnego (minimum 120 lat);
- d) instalacje sanitarne i elektryczne będą zaprojektowane z wykorzystaniem istniejącego uzbrojenia terenu, chyba że warunki przyłączenia do sieci uzyskanego przez Dzierżawcę będą inne;
- e) drogi dojazdowe oraz parkingi przy Ośrodku Radioterapii będą zaprojektowane z dwustronnym dojazdem - układ dróg oraz ilość parkingów przed zaprojektowaniem będzie uzgodniony z Wydzierżawiającym;
- f) zieleń i mała architektura będą dostosowane do budownictwa szpitalnego;
- g) wyposażenie Ośrodka Radioterapii w zakresie radioterapii w co najmniej następujące urządzenia i systemy:
- dwa megawoltowe aparaty terapeutyczne, w tym jeden przyspieszacz liniowy generujący promieniowanie fotonowe i elektronowe; wiązka fotonowa powinna posiadać co najmniej dwie energie nominalne; jedną między 4 MeV i drugą nie niższą niż 15 MeV; wiązka elektronowa powinna posiadać co najmniej trzy energie od 6 MeV wzwyż
  - symulator lub TK z opcją symulacji wirtualnej,
  - system dwu – i trójwymiarowego planowania radioterapii co najmniej z 2 stacjami planowania,
  - bezpośredni (sieciowy) dostęp do TK,
  - dwa zestawy urządzeń do kalibracji i dozymetrii aparatury terapeutycznej,
  - zestaw do unieruchamiania pacjenta,
  - system stwarzający możliwość wykonywania osłon indywidualnych lub dwa zestawy bloków osłon standardowych (nie dotyczy teleradiologii śródoperacyjnej),
  - analizator pola napromieniowania wiązkami fotonów i elektronów,
  - dwa zestawy do wykonywania zdjęć sprawdzających zgodność pola napromienianego z planowanym;
- h) wyposażenie Ośrodka Radioterapii w zakresie brachyterapii w co najmniej następujące urządzenia i systemy:
- urządzenie do zdalnego wprowadzania źródeł promieniotwórczych z zestawem co najmniej standardowych aplikatorów,
  - aparat rentgenowski do weryfikacji położenia aplikatorów, źródeł promieniotwórczych oraz wykonywania zdjęć lokalizacyjnych,
  - komputerowy system planowania brachyterapii,

- bezpośredni (sieciowy) dostęp do TK, USG,
- dawkomierz z komorą jonizacyjną,
- system do monitorowania dawki w czasie napromieniania z zastosowaniem mocy dawki większej od 12 grejów na godzinę (Gy/h),
- aparat do znieczulania.

- 5) przedstawi Wyzierżawiającemu kopię kompletnej dokumentacji projektowej (opracowanej celem wystąpienia o udzielenie pozwolenia na budowę), w terminie wynikającym ze złożonego harmonogramu rzeczowego, celem wniesienia przez Wyzierżawiającego w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia przedłożenia w/w dokumentacji, ewentualnych uwag i zastrzeżeń co do przedstawionych rozwiązań projektowych. Dzierżawca będzie zobligowany do zastosowania się do zgłoszonych przez Wyzierżawiającego uwag i zastrzeżeń, o ile nie stoją one w sprzeczności z ogólnymi założeniami wskazanymi w pkt 4 lit. a- h.
- 6) poniesie wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotowej inwestycji, w szczególności koszty opracowania dokumentacji projektowej, robót przygotowawczych, opłaty i inne daniny publicznoprawne wymagane przez uprawnione podmioty (w tym organy administracji) celem wydania niezbędnych zgód, pozwoleń i zezwoleń na roboty budowlane, użytkowanie Ośrodka Radioterapii i prowadzenie działalności we wskazanym co najmniej minimalnym zakresie, a także inne koszty konieczne dla wyposażenia i uruchomienia Ośrodka Radioterapii zgodnie z warunkami umowy;
- 7) prowadzona przez Dzierżawcę działalność w ramach Ośrodka Radioterapii, nie będzie konkurencyjna dla działalności Szpitala, nie będzie polegała na udzielaniu tych samych świadczeń, które są udzielane przez Szpital, ani nie będzie utrudniała jego funkcjonowania, w tym uzyskania kontraktów na świadczenia zdrowotne, jak również nie będzie prowadziła do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Szpital;
- 8) będzie prowadził w wybudowanym przez niego na terenie wydzierżawionej nieruchomości Ośrodka Radioterapii działalność tylko i wyłącznie w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych z zakresu radioterapii i brachyterapii;
- 9) zapewni odpowiednie warunki lokalowe oraz spełni co najmniej minimalne wymagania dotyczące wyposażenia pomieszczeń podmiotów udzielających świadczenia zdrowotne z zakresu radioterapii i brachyterapii w niezbędny celem prowadzenia działalności co najmniej o w/w profilu sprzęt i aparaturę medyczną, przewidziane w szczególności w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 7 kwietnia 2006 r. w sprawie minimalnych wymagań dla zakładów opieki zdrowotnej ubiegających się o wydanie zgody na prowadzenie działalności związanej z narażeniem na promieniowanie jonizujące w celach medycznych, polegającej na udzielaniu świadczeń zdrowotnych z zakresu radioterapii onkologicznej [tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 847], Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie minimalnych wymagań dla jednostek ochrony zdrowia udzielających świadczeń zdrowotnych z zakresu rentgenodiagnostyki, radiologii zabiegowej oraz diagnostyki i terapii radioizotopowej chorób nienowotworowych [Dz. U. z 2008 r., Nr 59, poz. 365 ze zm.] oraz **Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny**

**odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą [Dz. U. z 2012 r., poz. 739]** lub innych przepisach prawnych powszechnie obowiązujących i aktualnych na dzień wypełnienia tego obowiązku;

- 10) **uzyska wszelkie wymagane prawem zezwolenia i zgody, określone w szczególności w ustawie z dnia 29 listopada 2000 r. Prawo atomowe [tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 264 ze zm.], związane z wykonywanym w ramach zamierzonej i minimalnej działalności Ośrodka Radioterapii procesem narażenia organizmu ludzkiego na działanie promieniowania jonizującego;**
  - 11) dopełni warunków formalnych przewidzianych przez Narodowy Fundusz Zdrowia lub inny podmiot finansujący wobec Świadczeniodawców ubiegających się o zawarcie umowy w przedmiocie udzielania świadczeń zdrowotnych z zakresu radioterapii i brachyterapii, ustalonych na podstawie obowiązujących przepisów (w tym m.in. Zarządzeń Prezesa Narodowego Funduszu Zdrowia lub innych wydanych przez właściwe podmioty finansujące);
  - 12) w Ośrodku Radioterapii będzie prowadził działalność z zachowaniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa (m.in. w obszarze ochrony środowiska, zagospodarowania odpadów, przepisów sanitarnych), stosując się do wytycznych, zaleceń, zarządzeń i innych wiążących aktów prawnych oraz decyzji wydanych przez uprawnione podmioty i każdorazowo, niezwłocznie zawiadomi Wydierżawiającego o stwierdzonym przez podmiot trzeci naruszeniu prawa w jakimkolwiek obszarze funkcjonowania i we własnym zakresie usunie stwierdzone naruszenia;
  - 13) w terminie nie dłuższym niż 24 godziny powiadomi Wydierżawiającego o zaistnieniu jakiegokolwiek okoliczności mającej wpływ na realizację przedmiotu umowy, w tym w szczególności w zakresie obowiązków Stron, terminów umownych oraz innych zdarzeń bądź incydentów wymagających niezwłocznej interwencji Szpitala.
3. Prowadzenie przez Dzierżawcę innej działalności niż określona w ust. 2 pkt 8, jest dopuszczalne wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego z winy Dzierżawcy.
  4. Dzierżawca w ramach realizacji inwestycji, przekaze Wydierżawiającemu:
    - 1) kopię kompletnej dokumentacji projektowej wraz z kopią prawomocnego pozwolenia na budowę (i ewentualnymi aktualizacjami tych dokumentów) – w terminie do 14 dni od dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę oraz niezwłocznie po aktualizacji tych dokumentów;
    - 2) kopię dokumentacji powykonawczej wykonanych robót budowlanych – w terminie do 14 dni od dnia wykonania inwestycji, określonego wg. § 2 ust. 3 umowy;
    - 3) w razie rozwiązania umowy lub odstąpienia od umowy przez Wydierżawiającego bądź Dzierżawcę z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy w trakcie wykonywania inwestycji (czyli od rozpoczęcia robót budowlanych na nieruchomości do zakończenia realizacji inwestycji, rozumianej jako uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie), oryginał kompletnej dokumentacji budowy w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy Prawo budowlane **[tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1409]** wraz z **oświadczeniem Dzierżawcy, zgodnie z treścią którego przenosi na Wydierżawiającego wszelkie prawa i obowiązki przysługujące inwestorowi, jako uczestnikowi procesu budowlanego, w tym prawa autorskie do projektu budowlanego** - w terminie do 14 dni od dnia doręczenia drugiej stronie oświadczenia o rozwiązaniu lub odstąpieniu od umowy.
    - 4) listę majątkowych składników ruchomych znajdujących się w Ośrodku Radioterapii w terminie do 14 dni od dnia rozpoczęcia realizacji umów zawartych przez Dzierżawcę z

Narodowym Funduszem Zdrowia lub innym podmiotem finansującym (Dzierżawca będzie zobowiązany do stałego niezwłocznego informowania Wydzierżawiającego na piśmie o wszelkich zmianach zachodzących na tej liście. Wydzierżawiający będzie miał prawo zweryfikowania w/w listy oraz informacji o jej zmianach pod kątem zgodności ze stanem rzeczywistym, w tym celu Dzierżawca zapewni Wydzierżawiającemu stosowny dostęp do pomieszczeń Ośrodka Radioterapii).

## § 5

1. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu przez Dzierżawcę, na zasadach określonych szczegółowo w Kodeksie cywilnym.
2. W razie stwierdzenia zaistnienia szkody, Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do jej usunięcia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia wezwania.
3. Nie usunięcie przez Dzierżawcę szkód w wyznaczonym zgodnie z ust. 2 terminie, będzie skutkowało uprawnieniem Wydzierżawiającego do ich usunięcia na koszt Dzierżawcy.
4. Dzierżawca oświadcza, że zwalnia Wydzierżawiającego z jakiegokolwiek odpowiedzialności prawnej z tytułu szkód wobec osób trzecich, powstałych w związku z realizowaną inwestycją, jak również będących konsekwencją prowadzonej przez Dzierżawcę działalności z zakresu radioterapii i brachyterapii w Ośrodku Radioterapii, zarówno w obszarze szkód majątkowych, jak i osobowych powstałych w trakcie obowiązywania niniejszej umowy.

## § 6

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się wobec Dzierżawcy do udzielenia stosownych pełnomocnictw, upoważniających Dzierżawcę do występowania przed organami administracji, sądami powszechnymi oraz administracyjnymi, we wszelkich sprawach dotyczących realizacji inwestycji.
2. Opłaty związane z udzielaniem pełnomocnictw, o których mowa w ust. 1 ponosi wyłącznie Dzierżawca.

## § 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się, że w okresie trwania niniejszej umowy będzie ponosić wszelkie opłaty eksploatacyjne, podatki i inne obciążenia związane z realizowaną inwestycją oraz funkcjonowaniem Ośrodka Radioterapii, należne m.in. Szpitalowi, Skarbowi Państwa, samorządom, bądź bezpośrednio dostawcom mediów, w skład których wchodzi w szczególności:
  - 1) opłaty z tytułu dostawy energii elektrycznej;
  - 2) opłaty z tytułu zużycia wody;
  - 3) opłaty z tytułu centralnego ogrzewania;
  - 4) opłaty z tytułu odprowadzania ścieków;
  - 5) opłaty z tytułu odbioru i zagospodarowania odpadów;
  - 6) oraz podatek od nieruchomości plus VAT;

2. W razie konieczności uiszczenia przez Wydzierżawiającego jakichkolwiek kosztów lub opłat mających związek z wykonywaną umową, Dzierżawca będzie zobowiązany do zwrotu na rzecz Wydzierżawiającego poniesionych przez niego kosztów lub opłat w określonym przez Szpital terminie.
3. Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych bądź innych należności, będą płatne przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia wystawienia i doręczenia faktury (w przypadku refakturowania przez Wydzierżawiającego).
4. Zmiany wysokości cen świadczeń o których mowa w ust. 1, które są niezależne od Wydzierżawiającego przedkładane będą Dzierżawcy w formie pisemnej informacji. Nowe stawki są obligatoryjne dla Dzierżawcy.
5. W przypadku uchybienia umownym terminom płatności, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki w płatności.
6. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.

## § 8

1. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania miesięcznego czynszu składającego się z:
  - 1) składnika stałego stanowiącego iloczyn 5000 m<sup>2</sup> oraz kwoty ... zł za 1 m<sup>2</sup> dzierżawionej nieruchomości powiększonej o wartość należnego podatku VAT,
  - 2) składnika zmiennego w wysokości 1,5% osiągniętych i wykazywanych przychodów netto z tytułu realizacji umów zawartych przez Dzierżawcę z Narodowym Funduszem Zdrowia lub innym podmiotem finansującym.
2. Stały składnik czynszu dzierżawnego należny Wydzierżawiającemu za cały okres trwania niniejszej umowy wynosi, zgodnie z Ofertą Dzierżawcy oraz z zastrzeżeniem poniższych postanowień dopuszczających jego waloryzację, ..... zł netto/5000 m<sup>2</sup>.
3. Miesięczny czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca, z zastrzeżeniem ust. 8.
4. Zapłata stałego składnika czynszu dzierżawnego nastąpi na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury VAT, przelewem – na rachunek bankowy Szpitala wskazany na fakturze.
5. Za dzień zapłaty czynszu uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
6. Strony zgodnie ustalają, że obowiązek zapłaty stałego składnika czynszu dzierżawnego powstaje z chwilą zawarcia niniejszej umowy.
7. Wysokość stałego składnika czynszu dzierżawnego określonego w ust. 1 będzie podlegała waloryzacji, począwszy od 1 stycznia danego roku wg. rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza waloryzacja będzie miała miejsce począwszy od 1 stycznia 2020 r. i będzie dokonana z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w latach 2015 – 2019. Waloryzacja stałego składnika czynszu dzierżawnego nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Wydzierżawiający zaznaczy na fakturze, na podstawie którego komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego określił nową wartość stałego składnika czynszu. Jeśli powyższy komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego zostanie ogłoszony z opóźnieniem, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty wyrównania stałego składnika czynszu w zwaloryzowanej wysokości począwszy od 1 stycznia danego roku.



8. W terminie do 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, na podstawie otrzymanej faktury, Dzierżawca uiszcza na rzecz Wydierżawiającego jednorazowo kwotę stanowiącą równowartość bezzwrotnego stałego składnika czynszu dzierżawnego określonego zgodnie z ust. 1 pkt 1 i naliczonego za okres 5 lat trwania umowy. Kwota, o której mowa w zdaniu poprzednim, jako świadczenie bezzwzględnie bezzwrotne na rzecz Wydierżawiającego, nie podlega zwrotowi ani zaliczeniu na poczet innych należności przysługujących Wydierżawiającemu od Dzierżawcy. Dzierżawca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń wobec Wydierżawiającego o zwrot przedmiotowej kwoty, również w przypadku rozwiązania niniejszej umowy lub odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron przed upływem 5 lat od dnia jej zawarcia.
9. Niezależnie od obowiązku przewidzianego w ust. 1 pkt 1 oraz ust 6, po rozpoczęciu udzielania świadczeń zdrowotnych na rzecz pacjentów w ramach umowy/-ów zawartej/-ych z Narodowym Funduszem Zdrowia lub innym podmiotem finansującym, Dzierżawca będzie zobowiązany do uiszczania na rzecz Wydierżawiającego comiesięcznego zmiennego składnika czynszu w wysokości brutto określonej w ust 1 pkt 2.
10. Przychód, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, rozumiany jest jako podstawa opodatkowania, określona zgodnie z art. 29a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług [tekst jednolity: Dz. U. z 2011 r., Nr 177, poz. 1054 ze zm.] lub na podstawie późniejszych przepisów.
11. Wykazanie osiągniętych przychodów, celem uiszczania zmiennego składnika czynszu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, będzie następowało w oparciu o składaną do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni ewidencję sprzedaży ośrodka radioterapii dla podmiotów wymienionych w ust. 9, podpisaną przez upoważnione osoby.
12. Na podstawie dokumentów finansowych i po ich zweryfikowaniu, Wydierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę VAT. Wydierżawiający będzie zobowiązany do uiszczania zmiennego składnika czynszu wynikającego z wystawionej faktury w terminie do 30 dni od dnia jej otrzymania. Dniem zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
13. W razie zwłoki Dzierżawcy w ustalonych terminach płatności, zapłaci on na rzecz Wydierżawiającego odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki, ponad wyznaczony termin na zapłatę.

## § 9

W ramach zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej umowy, Dzierżawca w dniu zawarcia umowy zobowiązuje się:

- 1) Tytułem **kaucji**, uiszczyć na numer rachunku bankowego Wydierżawiającego, tj. 61 1240 2816 1111 0010 3901 3524 prowadzony przez Bank PEKAO S.A. Oddział Zamość, kwotę stanowiącą zryczałtowaną wartość miesięcznego stałego składnika czynszu dzierżawnego określonego zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 umowy, naliczonego z góry za okres 3 lat dzierżawy i zabezpieczającą wszelkie roszczenia Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy, mogące wystąpić w ramach wykonywanej inwestycji, w tym koszty usunięcia wad wykonanej inwestycji, należności, odszkodowania, kary umowne, opłaty i inne obciążenia, do poniesienia których Dzierżawca jest zobligowany [zw. jako „zobowiązania”] na mocy niniejszej umowy wobec Wydierżawiającego. Do kaucji będą miały zastosowanie następujące zasady:

- a) Wyzierżawiający będzie uprawniony do skorzystania z zabezpieczenia, o którym mowa w pkt 1 w przypadku uchybienia przez Dzierżawcę jakimkolwiek terminowi płatności zobowiązania powstałego w związku z realizowaną umową, względem Wyzierżawiającego i w wyznaczonym przez niego terminie.
  - b) Wyzierżawiający zastrzega, że w sytuacji, gdy wniesiona kaucja (złożona na oprocentowanym rachunku bankowym i w kwocie pomniejszonej o koszty prowadzenia tego rachunku), nie będzie wystarczająca dla pokrycia rzeczywistych kosztów należnych Wyzierżawiającemu zobowiązań, Szpital będzie uprawniony do żądania od Dzierżawcy kwoty przewyższającej wartość wniesionej i oprocentowanej kaucji.
  - c) Kaucja, o której mowa w pkt 1, zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 30 dni od dnia wykonania inwestycji, zgodnie z terminem określonym w § 2 ust. 3 umowy.
  - d) Zwrot kaucji nastąpi na wskazany przez Dzierżawcę numer rachunku bankowego, z zastrzeżeniem, że kaucja zostanie powiększona o odsetki należne z tytułu prowadzonego rachunku, na którym kaucja była przechowywana, a także pomniejszona, o kwoty wykorzystane przez Wyzierżawiającego zgodnie z lit. a), o koszty prowadzenia rachunku bankowego, na którym kaucja była przechowywana oraz o koszty przelewu tej kwoty na rachunek bankowy Dzierżawcy.
  - e) W dniu zawarcia umowy, jednakże przed podpisaniem umowy, Dzierżawca przedłoży Wyzierżawiającemu dokument potwierdzający wniesienie kaucji, o której mowa w pkt 1 (przez dokument potwierdzający wniesienie kaucji rozumie się w szczególności potwierdzenie dokonania przelewu na rachunek Wyzierżawiającego [obciążenie rachunku Dzierżawcy]).
- 2) Tytułem **zabezpieczenia wszelkich roszczeń przysługujących Wyzierżawiającemu z tytułu realizacji niniejszej umowy**, do wystawienia oraz przekazania Wyzierżawiającemu weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową o treści określonej w załączniku do niniejszej umowy. Wyzierżawiający będzie uprawniony do wypełnienia weksla in blanco na maksymalną kwotę ..... zł, stanowiącą wartość stałego składnika czynszu dzierżawnego brutto, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 1 umowy, naliczonego za okres 1 roku trwania umowy dzierżawy.

## § 10

1. Bez uprzedniej, wyrażonej pod rygorem nieważności w formie pisemnej, zgody Wyzierżawiającego, Dzierżawca nie jest uprawniony do oddawania w bezpłatne używanie, podnajmowania ani oddawania w dzierżawę innym podmiotom lub osobom trzecim, w jakimkolwiek celu, przedmiotu dzierżawy.
2. Wyzierżawiający w razie wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 1, zastrzega sobie prawo do określenia wiążących dla Dzierżawcy warunków podnajmu oraz poddzierżawy przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca nie jest uprawniony do przenoszenia na inny podmiot jakichkolwiek praw lub/i obowiązków z tytułu wykonywania niniejszej umowy bez uprzedniej, wyrażonej po rygorem nieważności w formie pisemnej, zgody Wyzierżawiającego.
4. W razie niedotrzymania przez Dzierżawcę warunków uzyskania zgody Wyzierżawiającego zgodnie z ust. 1 i 3, podjęte przez Dzierżawcę czynności prawne będą nieskuteczne wobec Wyzierżawiającego. Jednocześnie niedopełnienie obowiązku uzyskania zgody Wyzierżawiającego w sytuacji określonej w ust. 1 i 3,

będzie stanowiło podstawę do rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego bez zachowania terminów wypowiedzenia z winy Dzierżawcy.

## § 11

1. Dzierżawca najpóźniej w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy przedłoży Wydzierżawiającemu opłaconą - co najmniej na dzień przedstawienia Szpitalowi - polisę OC, potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie robót budowlanych realizowanych celem budowy Ośrodka Radioterapii na dzierżawionej nieruchomości, na kwotę nie mniejszą niż 5 000 000 zł, obejmującą również odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkód, które mogą powstać w związku z wykonywaną inwestycją. Jeśli w/w polisa będzie potwierdzała zawarcie umowy ubezpieczenia OC na okres krótszy niż okres prowadzenia w/w robót budowlanych, Dzierżawca będzie zobowiązany do przedłożenia Wydzierżawiającemu kolejnej opłaconej polisy/polis potwierdzającej zawarcie umowy ubezpieczenia OC na dalszy okres prowadzenia robót budowlanych, w terminie przed upływem okresu, na który została zawarta dotychczasowa umowa ubezpieczenia OC, pod rygorem rozwiązania przez Wydzierżawiającego umowy bez wypowiedzenia z winy Dzierżawcy.
2. Dzierżawca po wykonaniu inwestycji (w znaczeniu określonym w § 2 ust. 3 umowy), zawrze umowę ubezpieczenia powstałego Ośrodka Radioterapii, według jego wartości oszacowanej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, od szkód powstałych w szczególności wskutek pożaru, huraganu, powodzi, gradu, uderzenia pioruna lub awarii wodnej i w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy ubezpieczenia, przedstawi Wydzierżawiającemu dokument potwierdzający ochronę ubezpieczeniową w w/w zakresie, w tym dowód opłacenia wymagalnej na dzień przedłożenia dokumentu ubezpieczenia, składki ubezpieczeniowej. Dzierżawca będzie zobowiązany do przedkładania Wydzierżawiającemu dokumentów potwierdzających zawarcie umowy ubezpieczenia w powyższym zakresie na dalsze okresy objęte ubezpieczeniem, w tym dowodów opłacenia składki ubezpieczeniowej wymagalnej na dzień przedłożenia dokumentu ubezpieczenia, w terminie przed upływem okresu, na który została zawarta dotychczasowa umowa ubezpieczenia, pod rygorem rozwiązania przez Wydzierżawiającego umowy bez wypowiedzenia z winy Dzierżawcy.

## § 12

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego kar umownych w następujących okolicznościach:
  - 1) w przypadku opóźnienia w przedstawieniu harmonogramu rzeczowego w terminie określonym w § 2 ust. 2 umowy, w wysokości stanowiącej równowartość 1% miesięcznego stałego składnika czynszu brutto wskazanego w § 8 ust. 1 pkt 1 umowy za każdy dzień zwłoki, ponad przewidziany termin;
  - 2) w przypadku opóźnienia terminu wykonania inwestycji z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, w wysokości stanowiącej 3% miesięcznego stałego składnika czynszu brutto wskazanego w § 8 ust. 1 pkt 1 umowy za każdy dzień zwłoki, ponad termin określony w § 2 ust. 3 umowy;
  - 3) w przypadku opóźnienia w przedłożeniu sprawozdań wraz załącznikami, o których

- mowa w § 2 ust. 4 umowy w określonym terminie, w wysokości stanowiącej równowartość 1% miesięcznego stałego składnika czynszu brutto wskazanego w § 8 ust. 1 pkt 1 umowy za każdy dzień zwłoki, ponad wyznaczony termin;
- 4) w przypadku nieuwzględnienia uwag Wydzierżawiającego do przedstawionej na podstawie § 4 ust. 2 pkt 5 dokumentacji projektowej, w wysokości stanowiącej równowartość miesięcznego stałego składnika czynszu brutto wskazanego w § 8 ust. 1 pkt 1 umowy;
  - 5) w przypadku nieprzedłożenia dokumentacji, o której mowa w § 4 ust. 4 pkt 1 – 4 umowy, we wskazanych terminach, w wysokości stanowiącej równowartość 1% miesięcznego stałego składnika czynszu brutto wskazanego w § 8 ust. 1 pkt 1 umowy za każdy dzień zwłoki, ponad przewidziany termin;
  - 6) za niedostarczenie w terminie, o którym mowa w § 8 ust. 11 umowy dokumentów finansowych, w wysokości 1% wartości miesięcznego stałego składnika czynszu brutto wskazanego w § 8 ust. 1 pkt 1 umowy za każdy dzień zwłoki, ponad termin określony w § 8 ust. 11 umowy;
  - 7) za niedostarczenie w terminie, o którym mowa w § 9 umowy (tj. w dniu zawarcia umowy) dokumentu lub dokumentów potwierdzających wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w wysokości 3% wartości miesięcznego stałego składnika czynszu brutto wskazanego w § 8 ust. 1 pkt 1 umowy za każdy dzień zwłoki, ponad termin określony w § 9 ust. 1 umowy;
  - 8) za niedostarczenie dokumentów potwierdzających zawarcie umowy/-ów ubezpieczenia wraz z dowodem uiszczenia wymagalnych składek ubezpieczeniowych, w wysokości stanowiącej równowartość 1% miesięcznego stałego składnika czynszu brutto wskazanego w § 8 ust. 1 pkt 1 umowy za każdy dzień zwłoki, ponad termin określony w § 11 ust. 1 lub/i ust.2 umowy;
  - 9) za naruszenie postanowień umowy dotyczących zachowania poufności (§ 16 umowy), w wysokości stanowiącej równowartość miesięcznego stałego składnika czynszu brutto wskazanego w § 8 ust. 1 pkt 1 umowy, za każde stwierdzone naruszenie.
2. W przypadku odstąpienia Wydzierżawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 10-krotności stawki miesięcznej stałego składnika czynszu wskazanej w § 8 ust. 1 pkt 1 umowy.
  3. W przypadku odstąpienia Dzierżawcy od umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 10-krotności stawki miesięcznej stałego składnika czynszu wskazanej w § 8 ust. 1 pkt 1 umowy. Odstąpienie od umowy przez Dzierżawcę lub Wydzierżawiającego z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy w ciągu 5 lat od dnia jej zawarcia, nie stanowi podstawy do żądania od Wydzierżawiającego zwrotu wniesionej kwoty stanowiącej równowartość bezzwrotnego stałego składnika czynszu dzierżawnego naliczonego za okres 5 lat trwania umowy, o której mowa w § 8 ust. 8 umowy.
  4. Jeżeli zastrzeżona kara umowna nie pokryje w całości poniesionej szkody, Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kary umownej.

### § 13

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają zgody Wydzierżawiającego i będą dokonywane w formie pisemnego aneksu – pod rygorem

- nieważności.
2. W przypadku gdy inicjatorem dokonania zmiany umowy jest Dzierżawca, Dzierżawca ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić Wydzierżawiającego o ewentualnej potrzebie dokonania zmiany.
  3. W przypadku gdy inicjatorem dokonania zmiany umowy jest Dzierżawca, Dzierżawca przedłoży Wydzierżawiającemu pisemny wniosek dotyczący proponowanych zmian. Wniosek powinien zawierać co najmniej:
    - 1) dokładny opis proponowanych przez Dzierżawcę zmian;
    - 2) uzasadnienie dla dokonania zmian w zakresie przedmiotu umowy lub/i inwestycji, w tym korzyści dokonania zmiany dla Wydzierżawiającego;
    - 3) czas potrzebny dla wykonania zmiany oraz jego wpływ na ustalone terminy realizacji umowy.
  4. Wydzierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemną odpowiedź odnośnie proponowanej zmiany w terminie do 7 dni licząc od dnia otrzymania pisma.
  5. Nie stanowi zmiany umowy:
    - 1) zmiana danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną umowy (np. zmiana nr rachunku bankowego);
    - 2) zmiana danych teleadresowych, zmiany osób reprezentujących Strony,
    - 3) waloryzacja stałego składnika czynszu dzierżawnego.
  6. Wydzierżawiający dopuszcza zmianę podmiotową po stronie Dzierżawcy wyłącznie po wyrażeniu, pod rygorem nieważności, pisemnej zgody w tym przedmiocie.

#### § 14

1. Wydzierżawiający będzie uprawniony do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli:
  - 1) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą stałego lub zmiennego składnika czynszu dzierżawnego co najmniej za dwa pełne okresy płatności, po wcześniejszym uprzedzeniu Dzierżawcy o przysługującym Szpitalowi prawie do rozwiązania umowy we wskazanym trybie i udzieleniu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty czynszu;
  - 2) Dzierżawca prowadzi działalność konkurencyjną wobec działalności Szpitala bądź utrudniającą jego działalność;
  - 3) wobec Dzierżawcy zostanie wszczęte postępowanie likwidacyjne lub zostanie wydane prawomocne postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości;
  - 4) Dzierżawca nie uiści na rzecz Wydzierżawiającego kwoty stanowiącej równowartość bezzwrotnego stałego składnika czynszu dzierżawnego naliczonego za okres 5 lat trwania umowy, o której mowa w § 8 ust. 8 umowy;
  - 5) Dzierżawca nie wykonała inwestycji w terminie przewidzianym w § 2 ust. 3 umowy;
  - 6) Dzierżawca odda w bezpłatne używanie, podnajmie lub poddzierżawi nieruchomości bez zgody Wydzierżawiającego, udzielonej w trybie określonym w § 10 ust. 1 umowy.
  - 7) Dzierżawca naruszy postanowienie § 13 ust. 6 umowy.
  - 8) Dzierżawca naruszy postanowienia § 11.
2. Wydzierżawiający będzie uprawniony do rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w razie zaistnienia jednej z poniżej wskazanych okoliczności:
  - 1) zaprzestania przez Dzierżawcę, niezależnie z jakich przyczyn, udzielania świadczeń zdrowotnych z zakresu radioterapii i brachyterapii przez okres co najmniej trzech miesięcy kalendarzowych;

- 2) konieczności zwrotu przedmiotu dzierżawy jego właścicielowi;
- 3) naruszeń przez Dzierżawcę jego obowiązków umownych wymienionych w § 12 ust. 1 pkt 1- 8 umowy.
- 4) naruszenia przez Dzierżawcę jego obowiązków wynikających z w § 4 ust 4 pkt 4 umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się wobec Wydierżawiającego oraz właściciela nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy i zobowiązuje się nie dochodzić od nich jakichkolwiek roszczeń o zwrot poniesionych nakładów (w tym roszczeń o zwrot wartości ulepszeń) związanych z wykonaniem umowy dzierżawy, w tym wybudowaniem Ośrodka Radioterapii oraz zagospodarowania całej infrastruktury, w przypadku rozwiązania niniejszej umowy w każdym czasie oraz w jakimkolwiek trybie lub w przypadku odstąpienia od umowy przez Wydierżawiającego bądź Dzierżawcę z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, z zastrzeżeniem ust 12. W związku z powyższym w przypadku rozwiązania niniejszej umowy w każdym czasie oraz w jakimkolwiek trybie lub w przypadku odstąpienia od umowy przez Wydierżawiającego bądź Dzierżawcę z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy budynek/budynki Ośrodka Radioterapii lub części tego budynku/budynków, a także wszelkie urządzenia trwale związane z nieruchomością pozostają nieodpłatnie własnością właściciela wydierżawionej nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy. W takim przypadku wszystkie składniki majątkowe ruchome znajdujące się w Ośrodku Radioterapii stają się nieodpłatnie własnością Wydierżawiającego z zastrzeżeniem ust 12.
4. Po rozwiązaniu umowy lub w przypadku odstąpienia od umowy przez Wydierżawiającego bądź Dzierżawcę z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawca zobowiązuje się w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego eksploataowania i używania nieruchomości wraz z wybudowanym Ośrodkiem Radioterapii, jak również do usunięcia w określonym terminie ewentualnych szkód, powstałych w wyniku normalnej eksploatacji i używania nieruchomości.
5. W razie zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 4 Dzierżawca przekaze Wydierżawiającemu wszystkie rzeczy ruchome stanowiące wyposażenie Ośrodka Radioterapii w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego eksploataowania i używania. Powyższe przekazanie zostanie stwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli Stron w terminie maksymalnie 30 dni od dnia rozwiązania lub odstąpienia od umowy.
6. Zwrot przedmiotu dzierżawy zostanie stwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli Stron w terminie maksymalnie 30 dni od dnia rozwiązania lub odstąpienia od umowy.
7. W przypadku rozwiązania umowy lub w przypadku odstąpienia od umowy przez Wydierżawiającego bądź Dzierżawcę z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy przed upływem 5 lat od dnia jej zawarcia czynsz, o którym mowa w § 8 ust. 8 nie podlega zwrotowi w żadnej części
8. W przypadku rozwiązania umowy lub odstąpienia od umowy przez Wydierżawiającego bądź Dzierżawcę z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy przed zakończeniem inwestycji, Dzierżawca na żądanie Wydierżawiającego w odpowiednim określonym przez Wydierżawiającego terminie będzie zobowiązany

do całkowitego przywrócenia stanu pierwotnego wydzierżawionej nieruchomości (co będzie się wiązać z całkowitym usunięciem wszelkich elementów niezakończonych inwestycji) lub do częściowego przywrócenia stanu pierwotnego wydzierżawionej nieruchomości (co będzie się wiązać z koniecznością wykonania przez Dzierżawcę prac wskazanych przez Wydzierżawiającego).

9. W przypadku całkowitego lub częściowego braku realizacji przez Dzierżawcę jego obowiązku wskazanego w ust. 8 w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający będzie uprawniony do wykonania prac wynikających z obowiązku Dzierżawcy wymienionego w ust. 8 na koszt Dzierżawcy, przy czym koszt ten może być zaspokojony z kaucji lub innej formy zabezpieczenia, o której mowa w § 9 umowy.
10. W przypadku rozwiązania umowy lub odstąpienia od umowy przez Wydzierżawiającego bądź Dzierżawcę z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy przed zakończeniem inwestycji, Dzierżawca będzie zobowiązany do bezpłatnego przeniesienia na Wydzierżawiającego majątkowych praw autorskich do dokumentacji projektowej (w tym projektu budowlanego) dotyczącej inwestycji na wszystkich polach eksploatacji koniecznych do kontynuowania inwestycji.
11. W przypadku rozwiązania umowy lub odstąpienia od umowy przez Wydzierżawiającego bądź Dzierżawcę z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy przed zakończeniem inwestycji (czyli od rozpoczęcia robót budowlanych na nieruchomości do zakończenia realizacji inwestycji, rozumianej jako uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie) do kwestii poniesionych przez Dzierżawcę nakładów będzie miał odpowiednie zastosowanie ust 3, co oznacza między innymi, że budynek/budynki Ośrodka Radioterapii lub części tego budynku/budynków, a także wszelkie urządzenia, elementy niezakończonych inwestycji trwale związane z nieruchomością pozostają nieodpłatnie własnością właściciela wydzierżawionej nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy, natomiast elementy ruchome niezakończonych inwestycji stają się nieodpłatnie własnością Wydzierżawiającego.
12. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy z przyczyn nieleżących po stronie Dzierżawcy, Wydzierżawiający zapłaci Dzierżawcy kwotę odpowiadającą wartości nakładów będących ulepszeniami w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu. W takim przypadku wszystkie składniki majątkowe ruchome znajdujące się w Ośrodku Radioterapii pozostają własnością Dzierżawcy.

## § 15

Strony w ramach wykonywania przedmiotu umowy oraz celem dalszego określenia ewentualnych praw i obowiązków Stron, a także doprecyzowania zasad prowadzenia przez Dzierżawcę działalności polegającej na udzielaniu świadczeń zdrowotnych co najmniej z zakresu radioterapii i brachyterapii, jak i ewentualnej współpracy Stron, zobowiązują się do zawarcia w przyszłości i w miarę obustronnych możliwości, stosownych Porozumień, umów o współpracy bądź innych zobowiązań, szczegółowo regulujących te kwestie.

## § 16

1. Strony prowadzą współpracę związaną z realizacją przedmiotu umowy i w związku z tym Wydzierżawiający udostępni Dzierżawcy informacje i materiały dotyczące zakresu współpracy.

2. Korespondencja prowadzona między Stronami w związku z wykonywaniem umowy oraz wszelkie informacje i materiały uzyskane przez Dzierżawcę, odnoszące się do realizacji umowy, mogą być wykorzystane wyłącznie w celu wykonania przedmiotu umowy.
3. Dzierżawca będzie zachowywać zasady poufności w stosunku do wszystkich dokumentów, materiałów i opracowań wykonanych na rzecz i zlecenie Wydierżawiającego oraz uzyskanych w ramach realizacji niniejszej umowy i nie będzie udostępniał ich osobom trzecim w jakikolwiek sposób, w okresie prowadzonej współpracy oraz po jej zakończeniu.
4. Postanowienia o poufności wymienione powyżej nie będą stanowiły przeszkody dla Dzierżawcy w ujawnieniu informacji, jeżeli osoba działająca w imieniu Wydierżawiającego uzna, że informacje mogą być ujawnione i udzieli w tym celu pisemnej zgody lub obowiązek ujawnienia takich informacji wynikał będzie z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
5. W przypadku naruszenia powyższego zobowiązania do zachowania poufności przez Dzierżawcę, jego personel lub inne osoby/podmioty uczestniczące w realizacji umowy po stronie Dzierżawcy, w wyniku którego Wydierżawiający poniósłby szkodę, Dzierżawca będzie ponosił pełną odpowiedzialność cywilnoprawną z tego tytułu.

#### § 17

1. Osobą uprawnioną do nadzorowania realizacji umowy ze strony Wydierżawiającego jest: ..... dane kontaktowe - .....
2. Osobą uprawnioną do nadzorowania realizacji umowy ze strony Dzierżawcy jest: ..... dane kontaktowe - .....

#### § 18

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W zakresie praw i obowiązków Stron niniejszej umowy integralną część umowy stanowią WPO pisemnego przetargu ofertowego na „*Wydierżawienie części nieruchomości gruntowej położonej w Zamościu przy. Al. Jana Pawła II 10, o powierzchni 5000 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na budowę Ośrodka Radioterapii [Znak sprawy: AG.2015-1/16/2014]*” i oferta Dzierżawcy.
3. Wszelkie prawa i obowiązki przysługujące Wydierżawiającemu, tj. Samodzielnemu Publicznemu Szpitalowi im. Papieża Jana Pawła II w Zamościu, z tytułu realizacji niniejszej umowy, przechodzą na podmiot utworzony w wyniku przekształceń podmiotowych po stronie Wydierżawiającego, w szczególności w przypadku połączenia dokonanego na podstawie art. 66 ust. 1 bądź przekształcenia zgodnie z art. 69 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej [tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 217] lub innego późniejszego aktu prawnego regulującego kwestię przekształceń podmiotowych po stronie Wydierżawiającego.
4. Ewentualne spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**WYDIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**



.....

Załączniki:

- 1) Mapa zasadnicza i plan nieruchomości;
- 2) Odpis z księgi wieczystej nieruchomości;
- 3) Weksel własny in blanco i deklaracja wekslowa;
- 4) .....