

Załącznik nr 1
do uchwały nr 241/2016
Zarządu Powiatu w Pułtusk
z dnia 18 maja 2016r

**Umowa poddzierżawy i dzierżawy
nieruchomości i ruchomości**

zawarta w Pułtusk dniapomiędzy:

Szpitałem Powiatowym w Pułtusk Sp. z o.o., z siedzibą w Pułtusk, przy ulicy Teofila Kwiatkowskiego 19 (06-100), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000472325; NIP: 5681616554; REGON: 000311645, o kapitale zakładowym w wysokości 1.210.000,00 zł, reprezentowaną przez Bogdana Mossakowskiego – Prezesa Zarządu,
zwaną dalej „**Spółką**”

a

Szpitałem Powiatowym GAJDA–MED sp. z o.o., z siedzibą w Pułtusk, przy ul. Teofila Kwiatkowskiego 19 (06-100 Pułtusk), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000560865; NIP: 5681617967, REGON: 361505810, o kapitale zakładowym w wysokości 30.000.000,00 zł, reprezentowaną przez Roberta Gajdę – Prokurenta samoistnego,
zwaną dalej „**Nową Spółką**”
zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a oddzielnie „**Stroną**”.

Zważywszy że:

- 1) na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 3300/2015 z dnia 24 kwietnia 2015 r. zawartego pomiędzy Szpitałem Powiatowym w Pułtusk Sp. z o.o. a Robertem Andrzejem Gajdą zawiązana została spółka: Szpital Powiatowy Gajda – Med Sp. z o.o.;
- 2) na mocy ww. aktu notarialnego Szpital Powiatowy w Pułtusk Sp. z o.o. pokrył udział w kapitale zakładowym Szpitala Powiatowego Gajda – Med Sp. z o.o. wkładem niepieniężnym w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa, w której Szpital Powiatowy w Pułtusk Sp.

z o.o. wykonywał działalność leczniczą za pomocą przedsiębiorstwa „Szpital w Pułtusk” oraz „Przychodnia Rejonowa w Pułtusk”;

3) w dniu 16 marca 2015 r. została zawarta pomiędzy Szpitalem Powiatowym Sp. z o.o. a Robertem Andrzejem Gajdą Umowa w celu konsolidacji podmiotów leczniczych i współpracy w zakresie ochrony i promocji zdrowia na obszarze powiatu pułtuskiego, na mocy której Szpital Powiatowy w Pułtusk Sp. z o.o. zobowiązał się do udostępnienia Szpitalowi Powiatowemu Gajda – Med Sp. z o. posiadanych zasobów, w tym zwłaszcza nieruchomości i ruchomości (dalej „**Umowa konsolidacyjna**”);

4) od dnia 1 sierpnia 2015 r. Szpital Powiatowy Gajda - Med Sp. z o.o. przejął dotychczas wykonywane przez Szpital Powiatowy w Pułtusk Sp. z o.o. zadania związane z wykonywaniem działalności leczniczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych;

5) w dniu 11 września 2013 r. została zawarta pomiędzy Powiatem Pułtuskim a Szpitalem Powiatowym w Pułtusk Sp. z o.o. Umowa dzierżawy nieruchomości i ruchomości, zmieniona następnie aneksem nr 1 z dnia 10 czerwca 2014 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 6 sierpnia 2015 r.;

6) Szpital Powiatowy w Pułtusk Sp. z o.o. w ramach projektu współfinansowanego z Unii Europejskiej nabył mienie, które jest niezbędne do prowadzenia działalności leczniczej;

7) Szpital Powiatowy w Pułtusk Sp. z o.o. oraz Szpital Powiatowy Gajda – Med Sp. z o.o. zawarły umowę użyczenia mienia, o którym mowa w pkt 6 powyżej, na czas okresu trwałości projektu.

Strony postanowiły zawrzeć Umowę o następującej treści:

§ 1

Spółka oświadcza, że:

1) na zasadach przewidzianych w Umowie dzierżawy nieruchomości i ruchomości z dnia 11 września 2013 r., zmienionej aneksem nr 1 z dnia 10 czerwca 2014r. oraz aneksem nr 2 z dnia 6 sierpnia 2015r. dzierżawi od Powiatu Pułtuskiego:

a) nieruchomość położoną w Pułtusk przy ul. Teofila Kwiatkowskiego 19 w obrębie 28, w skład której wchodzi działki gruntu oznaczone numerami: 90/2, 91/2, 92/2, 93/2, 94/2, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104/1, 105/2, 105/15, 106/6, 107/1, 108/1, 117/1, 117/2, 118/1, 119/1, 120/1, 121/1, 122/1 o łącznej powierzchni 6,4304 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wyszkowie VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg

Wieczystych z siedzibą w Pułtuskach prowadzi księgę wieczystą nr KW OS1U/00039218/9, wraz z budynkami i budowlami;

- b) nieruchomość położoną w Pułtuskach przy ulicy 3 Maja w obrębie 13, w skład której wchodzi działka gruntu oznaczona nr 114 o powierzchni 0,5725 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wyszkowie VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg wieczystych z siedzibą w Pułtuskach prowadzi księgę wieczystą nr KW OS1U/00028041/7, wraz z budynkami i budowlami;
- c) majątek ruchomy przekazany lub oddany w dzierżawę Spółce na podstawie uchwał Zarządu Powiatu w Pułtuskach wymienionych w Aneksie nr 1 oraz w Aneksie nr 2 do Umowy dzierżawy z dnia 11 września 2013 r.

Odpis umowy dzierżawy wraz z aneksem nr 1 i aneksem nr 2 stanowi Załącznik nr 1 do Umowy.

- 2) posiada pisemną zgodę Powiatu Pułtuskiego na poddzierżawę nieruchomości i ruchomości określonych w pkt 1 Nowej Spółki, jak również na dalsze dysponowanie nimi przez Nową Spółkę, poprzez odpłatne: poddzierżawianie, oddawanie w najem lub przekazywanie do używania osobom trzecim części przedmiotu niniejszej Umowy, na zasadach i w celach wynikających z niniejszej Umowy. Uchwała Nr ... Rady Powiatu w Pułtuskach z dnia ... oraz Nr ... Zarządu Powiatu w Pułtuskach z dnia stanowią Załącznik nr 2 do Umowy;
- 3) nabyła mienie, w szczególności aparaturę i sprzęt medyczny oraz inne przedmioty wyposażenia w ramach realizacji projektu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej. Spis poszczególnych składników nabytych przez Spółkę stanowi Załącznik nr 3 do Umowy;
- 4) na dzień zawarcia Umowy Spółce nie są znane żadne okoliczności uniemożliwiające lub ograniczające oddanie nieruchomości i ruchomości określonych w pkt 1 w poddzierżawę, a rzeczy te są wolne od wad prawnych.

§ 2

- 1. Spółka oddaje, a Nowa Spółka przyjmuje do używania i pobierania pożytków nieruchomości i ruchomości wskazane w §1 pkt 1 Umowy, za wyjątkiem budynku D (o powierzchni zabudowy 2207,37m²), zlokalizowanego w kompleksie przy ul. Kwiatkowskiego 19 w Pułtuskach (poddzierżawa).

2. Łączna powierzchnia nieruchomości nieobjętej poddzierżawą wynosi ok. 1,2650 ha, z czego ok. 0,07ha zostanie przejęte przez Gminę Pułtusk, w wyniku zatwierdzenia projektu podziału działek nr 107/1 i 108/1, jako teren przeznaczony pod drogę publiczną tj. ul. Graniczną. Dokładne powierzchnie zostaną określone w operacie jednostkowym z podziału działek. Podział zostanie zatwierdzony decyzją Burmistrza Miasta Pułtusk. Jednocześnie Nowa Spółka udostępni możliwość przejazdu i przechodu do terenu nieobjętego poddzierżawą od strony ul. T. Kwiatkowskiego. Na załączniku graficznym, który stanowi załącznik nr 4, przedstawiono teren nieobjęty poddzierżawą.
3. Z dniem zakończenia okresu trwałości projektu (tj. najpóźniej z dniem 28 września 2018 r.), Nowa Spółka przyjmuje do używania i pobierania pożytków mienie określone w § 1 pkt 3 Umowy (dzierżawa), pod warunkiem, że umowa użyczenia, o której mowa w pkt 7 preambuły niniejszej Umowy nie zostanie uprzednio wypowiedziana/rozwiązana oraz zobowiązania z niej wynikające zostaną wykonane.
4. Nieruchomości i ruchomości oddane Nowej Spółce w poddzierżawę zgodnie z ust. 1 oraz mienie oddane Nowej Spółce w dzierżawę zgodnie z ust. 3 będą w dalszej treści Umowy łącznie nazywane „**Przedmiotem Umowy**”.
5. Nowa Spółka używać będzie Przedmiotu Umowy w związku z wykonywaną przez nią działalnością leczniczą oraz drobną działalnością wynikającą z zaspokajania potrzeb pacjentów, ich rodzin oraz osób odwiedzających, w celu wykonywania zadań i zobowiązań Inwestora (tj. Roberta Gajdy) i Nowej Spółki wynikających z Umowy konsolidacyjnej oraz Umowy Spółki Szpitala Powiatowego Gajda – Med Sp. z o.o.
6. Bez uprzedniej pisemnej zgody Powiatu Pułtuskiego oraz Spółki, Nowa Spółka nie jest uprawniona do zmiany przeznaczenia lub dokonywania zmian w substancji rzeczy stanowiącej Przedmiot Umowy, dokonywania wymagających uzyskania pozwolenia na budowę prac budowlano-adaptacyjnych, wznoszenia budynków, budowli i innych urządzeń. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu, rozbudowę lub przebudowę istniejącego budynku oraz wzniesienie jakichkolwiek obiektów trwale i nietrwale związanych z gruntem nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Nową Spółkę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Spółki lub Powiatu Pułtuskiego po wygaśnięciu umowy.
7. Nowa Spółka w ramach Przedmiotu Umowy zobowiązuje się udostępnić nieodpłatnie (wraz z dostawą mediów, takich jak woda, energia elektryczna oraz centralne ogrzewanie, a także możliwością korzystania z linii telekomunikacyjnej oraz toalety) Spółce powierzchnię w

budynku przy ul. 3 maja 5 (20-30 m²) na prowadzenie biura Spółki i działalności statutowej oraz zobowiązuje się do niepodejmowania działań mogących zakłócić, utrudnić lub uniemożliwić działalność Spółki.

§ 3

1. Spółka zobowiązuje się wydać Przedmiot Umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku, udzielać Nowej Spółce wszelkich niezbędnych informacji do wykonania Umowy i współpracować przy jej wykonywaniu. Wydanie przedmiotu poddzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który stanowi Załącznik nr 5 do Umowy. Nowa Spółka ponosi odpowiedzialność za wszelkie zdarzenia związane z wykonywaniem umowy dzierżawy nieruchomości i ruchomości z dnia 11 września 2013 r., które powstały od dnia obowiązywania niniejszej Umowy, przejmuje wszelkie zobowiązania i obciążenia z tym związane.
2. W przypadku zgłoszonej przez Nową Spółkę konieczności uzyskania jakichkolwiek zezwoleń, pozwoleń, zgód lub jakichkolwiek innych aktów administracyjnych Spółka zobowiązuje się współpracować w celu ich uzyskania.
3. Spółka zobowiązuje się zapewnić stały i niezakłócony dostęp do Przedmiotu Umowy i nie podejmować żadnych działań mogących naruszyć lub utrudnić wykonywanie przez Nową Spółkę poddzierżawy i dzierżawy na podstawie Umowy.

§ 4

1. Nowa Spółka zobowiązana jest do:

- 1) korzystania z Przedmiotu Umowy w sposób zgodny z Umową i jego przeznaczeniem z zastrzeżeniem § 2 ust. 6 niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności, w sposób nieprowadzący do jego pogorszenia w stopniu wykraczającym poza zużycie będące wynikiem prawidłowego używania, w szczególności przestrzegania zasad eksploatacji budynków, urządzeń, instalacji wbudowanych lub zainstalowanych na terenie Przedmiotu Umowy objętego poddzierżawą;
- 2) dokonywania na własny koszt wszelkich napraw, prac remontowych i konserwacji, niezbędnych do zachowania Przedmiotu Umowy w stanie niepogorszonym;
- 3) powiadamiania Spółki o wszelkich szkodach zaistniałych na terenie Przedmiotu Umowy oraz podejmowania racjonalnych działań, niezbędnych w celu ograniczenia stopnia uszkodzenia Przedmiotu Umowy oraz jego następstw;

- 4) utrzymywania na własny koszt Przedmiotu Umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności: we właściwym stanie technicznym, w należyтым stanie sanitarno-porządkowym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a także zobowiązuje się do korzystania i zabezpieczenia obiektów, zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Inspekcji Sanitarnej, w sposób właściwy dla Przedmiotu Umowy. Nową Spółkę obciążają wszelkie koszty i opłaty związane z eksploatacją Przedmiotu Umowy, według faktycznego zużycia;
 - 5) regulowania zobowiązań publicznoprawnych związanych z Przedmiotem Umowy, w tym w szczególności w zakresie podatku od nieruchomości;
 - 6) zawarcia na własny koszt i utrzymywania przez cały okres poddzierżawy umów dotyczących ubezpieczenia, wywozu śmieci, dostawy energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania celu Umowy;
 - 7) przestrzegania obowiązków wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących prawa geodezyjnego i kartograficznego;
 - 8) utrzymania istniejącego drzewostanu;
 - 9) wykonywania obowiązków obciążających właściciela nieruchomości dzierżawionej wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w tym utrzymania czystości i porządku przez: uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości dzierżawionej, przy czym za chodnik uznaje się wydzieloną część drogi publicznej służącą dla ruchu pieszego położoną bezpośrednio przy granicy nieruchomości dzierżawionej,
 - 10) zapewnienia zachowania okresu trwałości projektu pn.: „Działania energooszczędne w budynku użyteczności publicznej Powiatu Pułtuskiego”, objętego umową nr 108/2015/Wn07/OA-XN-04/D z dnia 25 maja 2015r. (stanowiącą Załącznik nr 6 do niniejszej Umowy). Nowa Spółka ponosi wszelkie konsekwencje za naruszenie przez nią oraz podmioty z nią współdziałające ww. zasady trwałości.
2. Nowa Spółka zobowiązuje się do udostępnienia terenu/pomieszczeń w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawioną nieruchomość.
3. Niezbędny zasięg terenu w przypadkach, o których mowa w ust. 2, określa wykonawca ww. prac.

4. Nowej Spółce nie przysługuje od Spółki jakiegokolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 2, wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

§ 5

1. Niniejszym Spółka wyraża zgodę na to, że Nowa Spółka może odpłatnie: poddzierżawiać, oddawać w najem lub przekazywać do używania osobom trzecim część Przedmiotu Umowy, bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody Spółki lub Powiatu Pułtuskiego w zakresie działalności leczniczej oraz drobnej działalności wynikającej z zaspokajania potrzeb pacjentów, ich rodzin oraz osób odwiedzających, w celu o którym mowa w § 2 ust. 5 Umowy. W pozostałych przypadkach konieczna będzie zgoda Powiatu Pułtuskiego lub Spółki.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 zawierana z osobami trzecimi, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta niniejsza Umowa i jej przedmiot musi być zgodny z przeznaczeniem określonym w niniejszej Umowie.
3. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie Umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody Spółki oraz Powiatu Pułtuskiego.
4. Spółka nie będzie zgłaszała w stosunku do Nowej Spółki roszczeń w zakresie prawa do czynszu z podnajmu, poddzierżawy lub przekazania do użytkowania, przysługującego z tytułu tych umów, z zastrzeżeniem ust. 7.
5. Wszelkie czynsze wynikające z umów najmu/poddzierżawy oraz innych o podobnym charakterze, w tym zawartych przed dniem cesji kontraktu z NFZ na Nową Spółkę, jak również w przypadku ich kontynuacji po dniu cesji na podstawie aneksów lub kolejnych umów stanowią przychód Nowej Spółki. Niniejsze postanowienie nie obejmuje kwot czynszów, które do dnia zawarcia niniejszej Umowy zostały zapłacone na rzecz Spółki lub Powiatu.
6. Nowa Spółka zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie na zawarcie, której uzyskała zgodę o której mowa w ust. 1, postanowień zgodnie z którymi umowa ulegnie rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy przed upływem okresu, na który została zawarta. W przypadku umów obowiązujących na dzień zawarcia niniejszej Umowy Nowa Spółka dostosuje jej postanowienia do wymogów wynikających ze zd. 1 w terminie 1 miesiąca od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Treść takiej umowy nie może utrudniać korzystania z przedmiotu Umowy przez Powiat Pułtuski lub Spółkę.

7. Pożytki uzyskiwane przez Nową Spółkę z czynności o których mowa w ust. 1 będą przeznaczane przez Nową Spółkę wyłącznie na cele prowadzonej działalności leczniczej.
8. Spółka oraz Powiat nie ponoszą jakiegokolwiek odpowiedzialności za ewentualne roszczenia osób trzecich, o których mowa w ust. 1.

§ 6

1. Strony ustalają czynsz dzierżawny w kwocie netto 10.000,00 zł miesięcznie (słownie: dziesięć tysięcy złotych). Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o podatek VAT, ustalony według obowiązującej stawki w dniu wystawienia faktury VAT, która w dniu zawarcia umowy wynosi 23%. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi 12.300,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy trzysta złotych), w tym VAT 2.300,00 zł (słownie: dwa tysiące trzysta złotych). Czynsz będzie płatny z góry, w terminie do 10 - tego dnia każdego miesiąca, na podstawie doręczonej prawidłowo wystawionej faktury, na rachunek bankowy w niej wskazany.
2. Za datę płatności uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Nowej Spółki.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Spółka naliczy odsetki ustawowe.
4. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Nowa Spółka, po upływie udzielonego jej w formie pisemnej dodatkowego miesięcznego terminu, nie dokona zapłaty zaległego czynszu wraz z odsetkami.
5. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, Nowa Spółka zobowiązuje się do zapłaty Spółce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200 % czynszu brutto miesięcznie, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia Umowy do dnia wydania nieruchomości.
6. Nowa Spółka nie jest uprawniona do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Spółki lub Powiatu Pułtuskiego.
7. Nowa Spółka przeznaczy podczas trwania Umowy łącznie 10 659 985, 40 zł brutto (słownie: dziesięć milionów sześćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych 40/100) na inwestycje związane z prowadzoną przez nią działalnością leczniczą, ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania lub rozbudowy infrastruktury Nowej Spółki, w tym naprawy lub zakupu sprzętu medycznego.



8. Nowa Spółka kwotę określoną w ust. 7 przeznaczy w 4 transzach na cele wskazane w ust. 7 Umowy, każda w kwocie 2 664 996, 35 zł brutto (słownie: dwa miliony sześćset sześćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych 35/100). Nowa Spółka przeznaczy po jednej transzy w każdym z trzech pełnych pięcioletnich okresów trwania Umowy liczonych od dnia 1 sierpnia 2020 r. oraz ostatnim okresie trwania Umowy (trwającym ponad 5 lat do dnia 31 grudnia 2040 r.).
9. Zobowiązania Nowej Spółki określone w ust. 8, Nowa Spółka jest uprawniona wykonać we wcześniejszym czasie. Jakikolwiek kwoty przeznaczone przez Nową Spółkę na cele określone w ust. 7 we wcześniejszym czasie niż wynika to z harmonogramu inwestycji wskazanego w ust. 8, ulegają zaliczeniu na poczet zobowiązań Nowej Spółki określonych w ust. 8 i pomniejszają odpowiednio kwotę zobowiązań Nowej Spółki w okresie lub okresach (jeśli kwota przewyższa zobowiązania z jednego okresu), o których mowa w ust. 8. Zaliczenie kwot przeznaczonych przez Nową Spółkę we wcześniejszym czasie, o których mowa w zdaniach poprzednich, następuje w pierwszej kolejności na poczet zobowiązań Nowej Spółki, które byłyby najwcześniej wymagalne.
10. Po zakończeniu każdego z okresów, o których mowa w ust. 8, Nowa Spółka w terminie 30 dni od jego upływu, przedstawi Spółce pisemne sprawozdanie z wydatkowania transzy/kwoty, o której mowa w ust. 8, wraz z operatem/wyceną poniesionych nakładów, sporządzoną przez uprawnionego rzeczoznawcę lub opinią sporządzoną przez biegłego rewidenta na zlecenie Nowej Spółki, z zastrzeżeniem, że w zakresie kwot przeznaczonych przez Nową Spółkę zgodnie z ust. 9 wydatkowanie części lub całości transzy/kwoty, o której mowa w ust. 8 może wynikać z wcześniej złożonych sprawozdań.
11. W przypadku nie przedstawienia przez Nową Spółkę w terminie, o którym mowa w ust. 10 dokumentów, o których mowa w tymże ustępie albo gdy z ww. dokumentów nie będzie wynikało przeznaczenie przez Nową Spółkę środków finansowych zgodnie z ust. 8-9, Nowa Spółka zwróci Spółce kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy kwotą, którą Nowa Spółka była zobowiązana zgodnie z ust. 8-9 przeznaczyć w danym okresie trwania Umowy na cele określone w ust. 7, a kwotą przeznaczoną przez Nową Spółkę na cele wskazane w ust. 7 w danym okresie trwania Umowy, z zastrzeżeniem ust. 9.
12. Kwota, o której mowa w ust. 11 zostanie zwrócona przez Nową Spółkę w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. Spółka będzie uprawniona do przekazania wezwania do zapłaty po upływie terminu na przedłożenie przez Nową Spółkę pisemnego sprawozdania z wydatkowania transzy/kwoty, o którym mowa w ust. 10.



13. W przypadku braku zapłaty przez Nową Spółkę kwoty, o której mowa w ust. 11 w terminie wynikającym z ust. 12, Spółka będzie uprawniona do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, co nie zwalnia Nowej Spółki z obowiązku zapłaty, o którym mowa w ust. 11.
14. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Nowej Spółki (poza przypadkiem opisanym w ust. 13), Nowa Spółka w terminie 30 dni od dnia rozwiązania Umowy przedstawi Spółce dokumenty, o których mowa w ust. 10 z wydatkowania transzy/kwoty, o której mowa w ust. 8, obliczonej proporcjonalnie do czasu trwania Umowy w okresie, w którym nastąpiło jej rozwiązanie.
15. W przypadku nie przedstawienia przez Nową Spółkę w terminie, o którym mowa w ust. 14 dokumentów, o których mowa w tymże ustępie albo gdy z ww. dokumentów nie będzie wynikało przeznaczenie przez Nową Spółkę środków finansowych zgodnie z ust. 8-9 (z uwzględnieniem proporcjonalności zobowiązań Nowej Spółki do czasu trwania Umowy w okresie, w którym nastąpiło jej rozwiązanie), Nowa Spółka zwróci Spółce kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy kwotą, którą Nowa Spółka była zobowiązana zgodnie z ust. 8 przeznaczyć na cele określone w ust. 7 w tym okresie trwania Umowy, w którym nastąpiło jej rozwiązanie (obliczoną proporcjonalnie do czasu trwania Umowy w tym okresie) a kwotą przeznaczoną przez Nową Spółkę na cele wskazane w ust. 7 w tym okresie trwania Umowy, z zastrzeżeniem ust. 9. Zapłata przez Nową Spółkę nastąpi w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez nią wezwania do zapłaty. Spółka będzie uprawniona do przekazania wezwania do zapłaty po upływie terminu na przedłożenie przez Nową Spółkę pisemnego sprawozdania z wydatkowania transzy/kwoty, o którym mowa w ust. 14.

§ 7

1. Spółka oraz Powiat Pułtuski nie ponoszą odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.
2. Spółka oraz Powiat Pułtuski nie ponoszą odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.
3. Spółka oraz Powiat Pułtuski są uprawnieni do dokonywania kontroli wykonywania Umowy i do wstępu w tym celu na teren nieruchomości, w tym do żądania wszelkich dokumentów i uzyskania informacji dotyczących przedmiotu Umowy, po uprzednim



poinformowaniu Nowej Spółki o zamiarze przeprowadzenia kontroli, z 30 dniowym wyprzedzeniem. Jednorazowa kontrola nie może trwać dłużej niż 14 dni. Kontrola musi być przeprowadzana w sposób niezakłócający bieżącej działalności Nowej Spółki.

4. Spółka oraz Powiat Pułtuski nie ponoszą odpowiedzialności za wszelkie szkody i wypadki, jakie zdarzą się na terenie przedmiotu dzierżawy, w szczególności związane z wykonywaniem przez Nową Spółkę działalności leczniczej. Spółka oraz Powiat nie ponoszą odpowiedzialności za majątek Nowej Spółki znajdujący się na terenie przedmiotu dzierżawy i jakiegokolwiek szkody w nim wyrządzone.

§ 8

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 1 sierpnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2040 r. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy Nowa Spółka powinna złożyć Spółce pisemny wniosek przed datą zakończenia umowy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.
2. Umowa może zostać rozwiązana:
 - 1) w każdym czasie za porozumieniem Stron;
 - 2) przez Spółkę, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, po uprzednim wezwaniu Nowej Spółki do usunięcia przyczyny wypowiedzenia i bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu (nie krótszego niż 30 dni), w przypadku:
 - a) rozwiązania przez publicznego płatnika (NFZ) umowy w rodzaju leczenie szpitalne w zakresie chorób wewnętrznych lub chirurgii lub ginekologii i położnictwa lub anestezjologii i intensywnej terapii, na skutek sposobu wykonywania umowy z dnia 16 marca 2015r. zawartej w celu konsolidacji podmiotów leczniczych i współpracy w zakresie ochrony i promocji zdrowia na obszarze powiatu pułtuskiego lub działania lub zaniechania Inwestora (tj. p. Roberta Gajdy),
 - b) utraty płynności finansowej powodującej konieczność złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości „Nowej Spółki”;
 - c) naruszenia przez Nową Spółkę postanowień Umowy tj. § 2 ust. 5 - 6, § 5 ust. 1 - 2, ust. 6 - 7.
3. Każda ze stron może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku:



- 1) ujawnienia złożenia przez drugą stronę jakichkolwiek niezgodnych z rzeczywistym stanem faktycznym lub prawnym oświadczeń, o ile wykluczają lub utrudniają możliwość korzystania z Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2) wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej używanie Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, trwającej przez okres powyżej 30 dni,
- 3) zawieszenia lub zakończenia prowadzenia działalności leczniczej/udzielania świadczeń zdrowotnych bezpośrednio przez Nową Spółkę.

4. Umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku nie dokonania przez Inwestora (tj. Roberta Gajdę) zapłaty środków, o których mowa w § 3 ust. 4 umowy użyczenia z dnia 29 marca 2016r. na zasadach w niej określonych oraz rozwiązania umowy z dnia 16 marca 2015r. zawartej w celu konsolidacji podmiotów leczniczych i współpracy w zakresie ochrony i promocji zdrowia na obszarze powiatu pułtuskiego.

§ 9

1. Po zakończeniu Umowy, w tym także w przypadku jej wygaśnięcia przed upływem terminu zakończenia Umowy, Nowa Spółka jest zobowiązana zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym (za wyjątkiem zużycia rzeczy będącego wynikiem prawidłowego jej używania). W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy, Spółka będzie uprawniona do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Nowej Spółki.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.
3. W przypadku nie dokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 2, Spółce przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 6 ust. 5. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie naliczone będzie od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy, do dnia faktycznego zwrotu nieruchomości lub eksmisji.

§ 10

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:
Spółka –
Nowa Spółka –



2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na adres wskazany w ust. 1 bądź w ostatnim powiadomieniu i dwukrotnie awizowanej przez pocztę bądź innego operatora za skutecznie doręczoną.
3. Korespondencja będzie doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysyłana za pośrednictwem poczty bądź innego operatora za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

§ 11

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności.

§ 12

Nowa Spółka oświadcza, że znany jest jej fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Spółki.

§ 14

Umowa została zawarta w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 egzemplarze otrzymuje Spółka, a 2 egzemplarze Nowa Spółka.

SPÓŁKA

NOWA SPÓŁKA

RADCA PRAWNY

Jacek Godlewski
nr Wz-5413