

**UCHWAŁA NR XLIII/312/2023
RADY POWIATU SZTUMSKIEGO**

z dnia 22 lutego 2023 r.

**w sprawie zmiany uchwały Rady Powiatu Sztumskiego Nr XLI/305/2023 z dnia 25.01.2023 roku
w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie porozumienia rozwiązującego umowę dzierżawy z dnia 25 lipca
2009 roku oraz wyrażenia zgody na dzierżawę w trybie bezprzetargowym nieruchomości, na których
znajduje się szpital w Sztumie.**

Na podstawie art. 12 pkt. 8 lit. a, ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1526), art. 13 ust. 1, art. 25b, art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Powiatu Sztumskiego nr XIX/106/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, zmienioną uchwałą Rady Powiatu Sztumskiego nr XXXIII/180/2017 z dnia 28 sierpnia 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, Rada Powiatu Sztumskiego uchwala, co następuje:

§ 1.

W uchwale Rady Powiatu Sztumskiego Nr XLI/305/2023 z dnia 25.01.2023 roku w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie porozumienia rozwiązującego umowę dzierżawy z dnia 25 lipca 2009 roku oraz wyrażenia zgody na dzierżawę w trybie bezprzetargowym nieruchomości, na których znajduje się szpital w Sztumie wprowadza się następującą zmianę: § 1 ust. 2 otrzymuje brzmienie: Wyraża się zgodę na dzierżawę w drodze bezprzetargowej na zasadach określonych w umowie dzierżawy, będącej załącznikiem do niniejszej uchwały, nieruchomości położonych w Sztumie przy ul. Reja 12, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków działkami: nr 403/11 o pow. 0,0387 ha, położona w obrębie II miasta Sztum dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD2I/00001449/8 – zabudowana budynkiem uzdatniania wody o pow. zabudowy 149,2 m², nr 403/16 o pow. 4,2500 ha, położona w obrębie II miasta Sztum dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD2I/00001449/8 – zabudowana: budynkiem administracyjnym, budynkiem prosektorium, budynkiem szpitala, budynkiem rehabilitacji, budynkiem tlenowni oraz budowli znajdujących się na przedmiotowej działce, na rzecz operatora, który przejmie od dotychczasowego dzierżawcy Szpitali Polskich S.A. z siedzibą w Katowicach kontrakty z Narodowym Funduszem Zdrowia na świadczenie usług medycznych ww. obiektach oraz zobowiązań wynikających postanowienia Sądu Rejonowego w Katowicach, X Wydziału Gospodarczego sygn. akt KA1K/GRz/1/2022 z dnia 9 września 2022 r.

§ 2.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Sztumskiego.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Powiatu Sztumskiego

Dariusz Browarczyk

Załącznik
do Uchwały nr XLIII/312/2023
Rady Powiatu Sztumskiego
z dnia 22.02.2023 r.

UMOWA DZIERŻAWY

zwana dalej: „Umową”, zawarta dnia 22.02.2023 roku w Sztumie, pomiędzy:

Powiatem Sztumskim z siedzibą w Sztumie przy ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum,

NIP: 5792230929 REGON: 192638080, reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Sztumskiego w osobach:

- **Leszka Sarnowskiego** – Przewodniczącego Zarządu Powiatu Sztumskiego
- **Kazimierza Szewczuna** – Członka Zarządu Powiatu Sztumskiego

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

a

American Heart of Poland Spółką Akcyjną z siedzibą w Ustroniu, adres: ul. Sanatoryjna 1, 43-450 Ustroń, adres do doręczeń: ul. Francuska 34, 40-028 Katowice, pod numerem KRS:0000398373, NIP:5482277894, REGON:072347621 wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, kapitał zakładowy: 28.005.750,00 złotych wpłacony w całości, reprezentowana przez:

- **Adama Szlachtę** – Prezesa Zarządu,
- **Pawła Kaźmierczaka** – Członka Zarządu,
- **Marcina Bruszewskiego** – Członka Zarządu,

(Umowa zostanie podpisana przez dwóch ze trzech wyżej wskazanych reprezentantów)

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

§ 1.

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w Sztumie przy ulicy Mikołaja Reja 12, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami:

- 1.1. 403/11 o powierzchni 0,0387 ha,
- 1.2. 403/16 o powierzchni 4,25 ha,

dla których Sąd Rejonowy w Kwidzynie, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie, prowadzi księgę wieczystą o numerze: **GD2I/00001449/8** (dalej: „**Nieruchomość**”), opisanych szczegółowo w **Załączniku nr 1** do Umowy. Działki nr 403/11 i nr 403/16 obciążone są nieodpłatną służebnością gruntową przechodu i przejazdu. Ograniczone prawo rzeczowe zostało opisane w dziale III księgi wieczystej nr **GD2I/00001449/8**.

Treść **Załącznika nr 1** zostanie zaktualizowana, po zakończeniu prac związanych z inwentaryzacją architektoniczno – budowlaną budynków, wykonaną przez Wydierżawiającego.

2. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków część Nieruchomości, określoną szczegółowo w **Załączniku nr 1** do Umowy. Umowa obejmuje również prawo Dzierżawcy do współkorzystania z parkingów zlokalizowanych na Nieruchomości, dróg dojazdowych oraz części wspólnych budynków niezbędnych do korzystania z Przedmiotu Dzierżawy (wejście, klatka schodowa, ciągi komunikacyjne, itp.).
 3. Przedmiotem Dzierżawy jest również sprzęt medyczny i wyposażenie. Wykaz sprzętu i wyposażenia zostanie przez Strony ustalony odrębnym dokumentem, po dokonaniu inwentaryzacji, w terminie 3 miesięcy od dnia przejęcia Cesji od NFZ przez Dzierżawcę.
 4. Przedmiot Dzierżawy opisany w ust. 1, 2 i 3 będzie dzierżawiony łącznie (**„Przedmiot Dzierżawy**). Stan Przedmiotu Dzierżawy zostanie określony w protokole zdawczo – odbiorczym.
 5. Przedmiot Dzierżawy będzie przeznaczony na prowadzenie działalności związanej z udzielaniem świadczeń zdrowotnych (i akcesoryjnych do nich, jak badania laboratoryjne, badania medycyny pracy, itp.), na terenie Powiatu Sztumskiego w postaci zakładu leczniczego jaki zostanie utworzony przez Dzierżawcę.
 6. Zamiarem Dzierżawcy, akceptowanym przez Wyzierżawiającego, jest przeprowadzenie kompleksowego remontu infrastruktury stanowiącej Przedmiot Dzierżawy i racjonalizacja wykorzystania powierzchni polegająca m. in., na:
 - 6.1. przeprowadzeniu remontu pomieszczeń tzw. Budynku Głównego oraz Budynku Rehabilitacji, stacji uzdatniania wody oraz tlenowni;
 - 6.2. optymalizację i skupienie całej działalności szpitala docelowo w trzech budynkach (Budynku Głównym, Budynku Rehabilitacji oraz budynku w którym zlokalizowana jest obecnie działalność spółki Karetka Sztumskie sp. z o.o., której pakiet 49% udziałów zamierza nabyć Dzierżawca);
 - 6.3. przejściu przez Dzierżawcę pomieszczeń w Budynku Rehabilitacji zajmowanych dotychczas przez Pomorską Medyczną Szkołą Policealną w Sztumie, które zostaną wydane Dzierżawcy w terminie 18 miesięcy od Daty Cesji, a działalność medyczna Dzierżawcy w opróżnionych pomieszczeniach zostanie podjęta po przeprowadzeniu remontu i adaptacji pomieszczeń.
 - 6.4. przeniesienie posiadania ww. części nieruchomości zostanie każdorazowo stwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym. Pod pojęciem Przedmiotu Dzierżawy w danym czasie rozumie się powierzchnię wynikającą z **Załącznika nr 1** oraz potwierdzoną protokołami zdawczo – odbiorczymi.
- Powyższe zmiany w zakresie części nieruchomości stanowiącej Przedmiot Dzierżawy (zgodnie z opisem w **Załączniku nr 1**) nie skutkują zmianą stawki Czynnosu Dzierżawnego. Zakres i harmonogram inwestycji oraz harmonogram czynności zostały opisane w **Załączniku nr - 2** do Umowy.
7. Po zawarciu Umowy dopuszcza się możliwość zakupu sprzętu i wyposażenia określonego o którym mowa w ust. 3 powyżej, przez Dzierżawcę po cenach ustalonych przez rzeczoznawcę majątkowego, pod warunkiem, że Dzierżawca wykupi całość dzierżawionego sprzętu i wyposażenia. Nie podlega wykupieniu sprzęt i wyposażenie otrzymane nieodpłatnie na rzecz podmiotów prowadzących działalność medyczną w szpitalu w Sztumie. W przypadku wykupu sprzętu i wyposażenia przez Dzierżawcę, w dalszym okresie obowiązywania Umowy

pod pojęciem Przedmiotu Dzierżawy rozumiana będzie powierzchnia wskazana w ust. 1 i 2 oraz **Załączniku nr 1**, jednocześnie wygaśnie obowiązek uiszczania czynszu dzierżawnego za korzystanie ze sprzętu i wyposażenia określonego w §9 ust. 1 pkt 1.2 Umowy (na skutek konfuzji praw).

8. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy zapoznał się ze stanem prawnym, w tym celu wydane mu zostały wszelkie dokumenty potwierdzające ten stan, oraz stanem technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń oraz nie będzie zgłaszał z tego tytułu żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego w przyszłości.

§ 2.

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, a także wymogami prawidłowej gospodarki. Dzierżawca zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1.1. Podjęcia działań zmierzających do przejęcia realizacji zadań szpitala tj. przejęcia praw i obowiązków wynikających z umów zawartych pomiędzy dotychczasowym operatorem – „Szpitale Polskie” Spółką Akcyjną a Pomorskim Oddziałem Wojewódzkim Narodowego Funduszu Zdrowia („NFZ”) oraz umów zawartych z podwykonawcami świadczeń zdrowotnych wynikających z umów z NFZ.
w przypadku przejęcia, o którym mowa w punkcie 1.1. powyżej do:
 - 1.2. Kontynuacji udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie działalności szpitala w sposób ciągły, nieprzerwany, z zachowaniem co najmniej dotychczasowej 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, z uwzględnieniem zasad wykonywania obowiązków Dzierżawcy opisanych w § 5 Umowy.
 - 1.3. 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 lub innych przepisów gwarantujących osobom ubezpieczonym bezpłatne udzielanie świadczeń zdrowotnych w oparciu o umowy zawierane z Narodowym Funduszem Zdrowia (lub jego następcą prawnym).
 - 1.4. Wykonania przez Dzierżawcę prac inwestycyjnych, zgodnie z **Załącznikiem nr 2** do Umowy w dzierżawionych budynkach i budowlach, o szacunkowej wartości wynoszącej co najmniej 70.000.000 PLN (słownie: siedemdziesiąt milionów złotych), w okresie 60 miesięcy od Daty Cesji z Narodowym Funduszem Zdrowia, celem ich dostosowania do obecnych standardów i warunków prowadzenia działalności leczniczej.
 - 1.5. W uzasadnionych przypadkach zakłada się możliwość zmiany zakresu inwestycji, do których zobowiązany jest Dzierżawca, za zgodą Zarządu Powiatu Sztumskiego.
 - 1.6. Wyposażenia Przedmiotu Dzierżawy w niezbędny sprzęt i wyposażenie o szacunkowej wartości wynoszącej ok. 20.000.000,00 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych) – niezależnie od wartości sprzętu i wyposażenia przejętego od „Szpitali Polskich” S.A.

2. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy, przy czym dopuszcza się częściowe wykorzystanie Przedmiotu Dzierżawy na prowadzenie innej działalności, pod następującymi warunkami:
 - 2.1. tego rodzaju działalność Dzierżawcy nie będzie pozostawiać w sprzeczności i nie będzie powodować jakichkolwiek utrudnień w udzielaniu świadczeń zdrowotnych przez Dzierżawcę,
 - 2.2. Wyzierżawiający udzieli Dzierżawcy uprzedniej pisemnej zgody na podjęcie działalności danego rodzaju, przy czym Wyzierżawiający będzie uprawniony do żądania od Dzierżawcy informacji i dokumentacji dotyczącej danego rodzaju działalności.
3. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania podmiotom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie. Wyzierżawiający nie odmówi bezpodstawnie zgody na oddanie Przedmiotu Dzierżawy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania jeżeli:
 - 3.1. będzie to zgodne z wymaganiami prawidłowej gospodarki mieniem Wyzierżawiającego,
 - 3.2. będzie to zgodne z założeniami i celami Umowy.

§ 3.

ZASADY WSPÓLPRACY

1. Dzierżawca oświadcza i zapewnia, że:
 - 1.1. Posiada możliwości: finansowe, organizacyjne i techniczne dla prawidłowego wykonania umowy dzierżawy z należytą starannością i do takiego oraz terminowego wykonania Umowy się zobowiązuje.
 - 1.2. Wszelkie czynności wynikające z niniejszej Umowy, a w szczególności w zakresie świadczeń zdrowotnych, będą wykonywane przez osoby posiadające wszystkie niezbędne uprawnienia wymagane obowiązującymi przepisami prawa.
 - 1.3. Zobowiązuje się do udzielania w oparciu o Przedmiot Dzierżawy świadczeń zdrowotnych oraz do wykonywania wszelkich innych czynności wynikających z Umowy z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz aktualną wiedzą.
 - 1.4. Zobowiązuje się do przestrzegania i stosowania wszelkich wymaganych przepisami prawa wymogów prowadzenia działalności w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych oraz innej działalności, jaką będzie prowadził w Przedmiocie Dzierżawy;
 - 1.5. Zobowiązuje się do niezwłocznego (nie później niż w terminie 14 dni) powiadamiania Wyzierżawiającego o następujących okolicznościach mogących mieć wpływ i znaczenie dla należytego wykonywania Umowy:
 - 1.5.1. złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości;
 - 1.5.2. otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego;
 - 1.5.3. wypowiedzeniu przez Pomorski Oddział Wojewódzki Narodowego Funduszu Zdrowia kontraktu na udzielanie świadczeń udzielanych w Przedmiocie

Dzierżawy.

2. Strony oświadczają i zapewniają, że:
 - 2.1. Współpraca Stron w zakresie objętym Umową opierać się będzie na zasadzie lojalności względem drugiej strony i poszanowania sfery ich prawnie chronionych interesów majątkowych oraz dóbr osobistych;
 - 2.2. Strony zobowiązują się wzajemnie do zachowania w poufności wszelkich danych pozyskanych w związku z niniejszą Umową od drugiej Strony, w tym dotyczących współpracy Stron, tajemnicy handlowej drugiej Strony i osób trzecich, których ujawnienie skutkowałoby powstaniem szkody w sferze majątkowej lub naruszenie dóbr osobistych drugiej Strony lub osób trzecich. Na każdej ze Stron ciąży obowiązek zabezpieczenia wszelkich informacji, o których mowa wyżej, przed dostępem do nich osób niepowołanych. Powyższy obowiązek nie dotyczy przypadku:
 - 2.2.1. gdy Dzierżawca zobowiązany jest ujawnić określone informacje upoważnionym do tego organom i sądom,
 - 2.2.2. gdy informacje te stały się publiczne za zgodą Stron Umowy lub osoby trzeciej,
 - 2.2.3. gdy informacje te stały się publiczne w skutek okoliczności za które Strony nie ponoszą odpowiedzialności,
 - 2.2.4. gdy Strona jest zobowiązana ujawnić określone informacje na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności na podstawie przepisów ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej.

§ 4.

1. Wdzierżawiający jest uprawniony do kontroli sposobu i terminowości wykonania niniejszej Umowy przez Dzierżawcę, z zastrzeżeniem, że taka kontrola Wdzierżawiającego nie będzie negatywnie wpływać lub zakłócać wykonywania działalności Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązuje się umożliwić przeprowadzenie tej kontroli, w tym w szczególności zapewnić wstęp przedstawicieli Wdzierżawiającego na Przedmiot Dzierżawy, udostępnić w toku kontroli dokumenty związane z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę oraz przekazać istotne informacje niezbędne do oceny sposobu i terminowości wykonywania Umowy. Prawo kontroli będzie wykonywane z odpowiednim wyprzedzeniem.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do obecności jego przedstawiciela pełniącego funkcję Członka Zarządu lub członka dyrekcji placówki prowadzonej w Przedmiocie Dzierżawy, na posiedzeniu Rady Powiatu i Komisji Zdrowia, jednokrotnie w ciągu każdego roku obowiązywania Umowy, w terminie ustalonym między Stronami z odpowiednim wyprzedzeniem.
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 pisemnej zgody Wdzierżawiającego do:
 - 4.1. Przenoszenia jakichkolwiek praw lub obowiązków, które wynikają z Umowy na osoby

trzecie.

4.2. Powierzenia jakichkolwiek czynności wynikających z Umowy na rzecz osób trzecich.

§ 5.

ZASADY WYKONYWANIA OBOWIĄZKÓW DZIERŻAWCY

Dzierżawca oświadcza, że rozpoczął rozmowy z obecnym operatorem zakładu leczniczego „Szpitalami Polskimi” S.A., celem przejęcia działalności leczniczej prowadzonej w Szpitalu Powiatowym w Sztumie, w przypadku dojścia do skutku transakcji nabycia aktywów, jest obowiązany:

1. Do przejęcia praw i obowiązków wynikających z umów o udzielanie świadczeń zdrowotnych zawartych między dotychczasowym operatorem szpitala – „Szpitale Polskie” Spółką Akcyjną, a realizowanych w zakładzie leczniczym „Szpital Polski Sztum” w Sztumie, w wyniku czego z dniem określonym w decyzji Narodowego Funduszu Zdrowia oraz umowach cesji kontraktów zawartych pomiędzy „Szpitale Polskie” Spółką Akcyjną z siedzibą w Katowicach, Narodowym Funduszem Zdrowia oraz Dzierżawcą nastąpi przejście praw i obowiązków z ww. umów na udzielanie świadczeń zdrowotnych ("**Cesja**").
2. Do udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie co najmniej wynikającym z umów z Narodowym Funduszem Zdrowia wskazanych w pkt 1) powyżej, przy czym Dzierżawca pozostaje uprawniony w okresie obowiązywania Umowy do dokonywania zmian w strukturze zakładu leczniczego polegających na racjonalizacji zakresu udzielanych świadczeń i dostosowania ich zakresu do potrzeb epidemiologicznych.
3. Przejęcia pracowników zakładu leczniczego „Szpital Polski Sztum” w trybie art. 23¹ Kodeksu pracy, w Dacie Cesji. Dzierżawca zobowiązuje się również do przejęcia zawartych na zasadach rynkowych kontraktów medycznych oraz umów zlecenia z personelem „Szpitala Polskiego Sztum” (chyba, że zainteresowani członkowie personelu nie wyrażą zgody potwierdzonej pisemnie lub odmówią zawarcia umów z Dzierżawcą jako nowym operatorem). Obowiązek przewidziany w zdaniu jeden i dwa niniejszego punktu rozciąga się na umowy zawarte z innymi podmiotami współpracującymi z zakładem leczniczym „Szpital Polski Sztum”, niezbędnymi do płynnego przejęcia działalności leczniczej.
4. 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 lub innych przepisów gwarantujących osobom ubezpieczonym bezpłatne udzielanie świadczeń zdrowotnych w oparciu o umowy zawierane z Narodowym Funduszem Zdrowia (lub jego następcą prawnym).
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 zakresem rzeczowym i harmonogramem w **Załączniku nr 2** do Umowy.
6. Do sporządzenia na własny koszt dokumentacji wymaganej prawem, w tym prawem budowlanym dla wykonania prac inwestycyjnych oraz uzyskania na własny koszt wszelkich wymaganych prawem zezwoleń, pozwoleń i uzgodnień,
7. Do przeprowadzania 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.

8. Do utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt czystości i porządku Przedmiotu Dzierżawy, w tym parkingów, dróg dojazdowych, placów i podjazdów.
9. Do zapewnienia personelowi stawek wynagrodzenia, nie gorszych niż stawki minimalne wynikające z ustawy z 8 czerwca 2017 r. ustawy o sposobie ustalania najniższego wynagrodzenia zasadniczego niektórych pracowników zatrudnionych w podmiotach leczniczych (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2139) oraz niektórych innych ustaw,
10. Dzierżawca niezależnie o czynszu dzierżawnego zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich opłat, podatków związanych z nieruchomością i prowadzoną działalnością.
11. Zawarcia umów dotyczących dostawy energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy.
12. Złożenia deklaracji za wywóz nieczystości, podatków lokalnych w ciągu 15 dni od dnia przejęcia Cesji od NFZ oraz uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami.

§ 6.

Dzierżawca będzie wykorzystywał Przedmiot Dzierżawy wyłącznie do celów udzielania świadczeń zdrowotnych (i akcesoryjnych do nich, jak badania laboratoryjne, badania medycyny pracy, itp.), 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. Wydierżawiający udzieli Dzierżawcy uprzedniej pisemnej zgody na podjęcie działalności danego rodzaju, przy czym Wydierżawiający będzie uprawniony do żądania od Dzierżawcy informacji i dokumentacji dotyczącej danego rodzaju działalności.

§ 7.

1. Dzierżawca jest uprawniony do przeprowadzenia prac inwestycyjnych przewidzianych w **Załączniku nr 2** Umowy. Na przeprowadzenie prac inwestycyjnych wskazanych w **Załączniku nr 2** oraz inwestycji polegających na odnowieniu infrastruktury, Dzierżawca nie musi uzyskiwać odrębnej zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca jest uprawniony do przeprowadzenia prac inwestycyjnych innych niż wskazane w pkt 1 powyżej, na własny koszt i ryzyko, po uprzedniej pisemnej akceptacji Wydierżawiającego. Akceptacja Wydierżawiającego może być udzielona po przedstawieniu przez Dzierżawcę szczegółowego zakresu prac zgodnie z wymogami obowiązującego prawa.
3. Dokonane przez Dzierżawcę w Przedmiocie Dzierżawy zmiany, ulepszenia, remonty, wszelkie nakłady inwestycyjne i odtworzeniowe, 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. Powyższe nie znajduje zastosowania w przypadku niezgodnego z prawem lub postanowieniami Umowy jej rozwiązania przez Wydierżawiającego.

4. 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.
5. W przypadku zakończenia Umowy lub jej rozwiązania w jakimkolwiek trybie, Dzierżawca jest zobowiązany do zwrotu Wyzierżawiającemu Przedmiotu Dzierżawy najpóźniej w dniu zakończenia umowy.

§ 8.

UBEZPIECZENIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

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 ust. 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Do ubezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych na sumę ubezpieczeniową nie mniejszą niż 25.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć milionów złotych).
4. Wyboru na rynku ubezpieczeń, dla celów określonych w ust. 1 - 3 niniejszego paragrafu, zakładu ubezpieczeń, który daje rękojmię należytego wykonania umów ubezpieczenia.
5. Do przedłożenia dokumentów dowodzących zawarcie i obowiązywanie umów ubezpieczenia zgodnie z ust. 1. - 3 niniejszego paragrafu w każdym czasie i na każde żądanie Wyzierżawiającego.

§ 9.

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

1. Dzierżawca jest zobowiązany uiszczać zryczałtowaną miesięczną stawkę czynszu dzierżawnego ("**Czynsz Dzierżawny**"):
 - 1.1. w kwocie 140.000,00 zł netto (słownie: sto czterdzieści tysięcy złotych) z tytułu dzierżawy nieruchomości będących Przedmiotem Dzierżawy, określonym w załączniku nr 1 powiększonego o należyty podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami ("**Czynsz Bazowy**");
 - 1.2. w kwocie 2.687,00 zł netto (słownie: dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt siedem złotych) z tytułu dzierżawy sprzętu i wyposażenia będącego Przedmiotem Dzierżawy, powiększonego o należyty podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami (odpłatnej dzierżawie nie podlega sprzęt i wyposażenie otrzymane nieodpłatnie na rzecz podmiotów prowadzących działalność medyczną w szpitalu w Sztumie).
2. Czynsz określony w §9 ust. 1 pkt 1.1. podlegał będzie raz w roku waloryzacji o wskaźnik

wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w Dzienniku Urzędowym GUS na podstawie pisemnego zawiadomienia Wydierżawiającego skierowanego do Dzierżawcy. Zmiana wysokości czynszu w terminie określonym wyżej nie jest zmianą niniejszej Umowy. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu może nastąpić w roku 2024. 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.

3. Czynsz określony w §9 ust. 1 pkt 1.1. stanowi Czynsz Bazowy, który ulegnie obniżeniu do wysokości stanowiącej 25% stawki Czynszu Bazowego w okresie od kolejnego miesiąca następującego po miesiącu, w którym zrealizowana zostanie przez Dzierżawcę ostatnia inwestycja wskazana w **Załączniku nr 2** do Umowy, w kwocie nie mniejszej niż zawartej w §2 ust. 1.4 (70.000.000,- zł) do końca okresu obowiązywania Umowy.
4. Czynsz Dzierżawy będzie płatny w okresach miesięcznych z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca na rachunek wskazany przez Wydierżawiającego i na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego.
5. Na podstawie art. 106n ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz.U. z 2018, poz. 2174) Dzierżawca wyraża zgodę na stosowanie faktur w formie elektronicznej i ich doręczanie na adres e-mail: **faktury_bos@ahop.pl**.
6. W pierwszym i ostatnim miesiącu obowiązywania niniejszej Umowy, Czynsz Dzierżawny zostanie obliczony proporcjonalnie, w stosunku do liczby dni obowiązywania Umowy w danym miesiącu do liczby dni tego miesiąca.
7. Dzierżawcę niezależnie od czynszu dzierżawnego obciążają wszystkie inne koszty utrzymania Przedmiotu Dzierżawy, ubezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy, podatek oraz inne opłaty związane z eksploatacją Przedmiotu Dzierżawy, w tym na podstawie umów za media po cenach dostawców. Dzierżawcy przysługuje prawo wglądu do oryginalnych dokumentów źródłowych (umów i faktur głównych) potwierdzających wysokość opłat za dostawę mediów. Faktury obejmujące należności za dostarczane media będą płatne w terminie do 14 dni od dnia ich doręczenia na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego. Należności zostaną powiększone o należną stawkę podatku VAT.
8. Za zachowanie terminu płatności uważa się datę wpływu czynszu w pełnej wysokości na wskazany rachunek Wydierżawiającego. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.
9. Strony dopuszczają możliwość przedpłaty Czynszu Dzierżawnego na za cały rok kalendarzowy (tj. za okres do 31 grudnia każdego roku), na podstawie odrębnego porozumienia.

§ 10.

ZAKAZ KONKURENCJI

1. Wydierżawiający zobowiązuje się w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, z wyłączeniem okresu biegu terminu wypowiedzenia, nie podejmować działalności konkurencyjnej wobec działalności Dzierżawcy (samodzielnie jak również przez podmioty powiązane z osobowo lub kapitałowo) na obszarze powiatu sztumskiego (a przypadku zmiany podziału administracyjnego kraju, na obszarze kraju odpowiadającym powierzchni powiatu sztumskiego w dniu zawarcia Umowy).

2. Przez działalność konkurencyjną rozumie się również prowadzenie w ww. okresie przygotowań do podjęcia działalności konkurencyjnej, w szczególności udział w konkursach na udzielanie świadczeń finansowanych ze środków publicznych w zakresie tożsamym chociażby w części z zakresem działalności Dzierżawcy oraz prowadzenie inwestycji polegających na pozyskiwaniu lub dostosowaniu bazy lokalowej i sprzętowej do prowadzenia takiej działalności, a także wydzierżawienie, wynajęcie lub udostępnienie na jakiegokolwiek podstawie faktycznej lub prawnej powierzchni Nieruchomości innemu podmiotowi, na cele prowadzenia takiej działalności.

§ 11.

ZABEZPIECZENIE UMOWY. KARY UMOWNE.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązków wynikających z Umowy – zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3** do umowy. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego i doręczone Wydzierżawiającemu w terminie najpóźniej 1 (jednego) miesiąca od dnia podpisania umowy i stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Strony zgodnie oświadczają, że ostateczna treść oświadczenia będzie podlegać konsultacji z notariuszem i może ulec zmianie w zakresie wskazanym przez notariusza. Jeśli powyższe oświadczenie nie zostanie dostarczone w podanym terminie oznacza to, że umowa nie zostanie zawarta.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy. W przypadku wystąpienia wobec Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego z odpowiedzialności.
3. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę:
 - 3.1. obowiązków określonych w §5 ust. 2-7, §5 ust. 9, §6, §8 ust. 5, Wydzierżawiający 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, lecz po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy i zakreśleniu mu dodatkowego 14 dniowego terminu na wykonanie określonego powyżej obowiązku oraz bezskutecznym upływie tego terminu,
 - 3.2. obowiązków określonych w §3 ust. 1 pkt 5 niniejszej Umowy Wydzierżawiający 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,
 - 3.3. w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy z przyczyn zawinionych przez Dzierżawcę, Wydzierżawiający będzie uprawniony do żądania od Dzierżawcy kary umownej w wysokości 1.500.000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych).
4. W przypadku naruszenia przez Wydzierżawiającego zobowiązania wynikającego z § 1 ust. 6.3 umowy Dzierżawca ma prawo do żądania kary umownej w wysokości 1.500.000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych).

5. W przypadku naruszenia przez którąkolwiek ze Stron obowiązku określonego w §3 ust. 2 pkt 2.2. Umowy, Strona dopuszczająca się naruszenia zobowiązana jest zapłacić na rzecz drugiej Strony karę umowną w wysokości 50.000,00 zł za każdy stwierdzony, jednostkowy przypadek naruszenia tych postanowień.

§ 12.

OKRES TRWANIA UMOWY. ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 20 lat, począwszy od Daty Cesji.
2. Poniesienie przez Dzierżawcę w okresie obowiązywania Umowy nakładów inwestycyjnych na Przedmiot Dzierżawy lub dokonanie prac remontowych dotyczących Przedmiotu Dzierżawy ponad zadeklarowaną kwotę, wymienioną §2 ust 1.4 umowy, o łącznej wartości co najmniej 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych), powoduje automatyczne przedłużenie okresu obowiązywania Umowy według następujących zasad:
 - 2.1. każdy pełen 1.000.000,00 PLN (jeden milion złotych) nakładów poniesionych przez Dzierżawcę, powoduje automatyczne przedłużenie okresu obowiązywania Umowy o kolejne 12 miesięcy, potwierdzony podpisanym aneksem,
 - 2.2. kwota określona w pkt 2.1 powyżej będzie naliczana narastająco (sumowana), z uwzględnieniem wszystkich inwestycji i remontów dokonanych przez Dzierżawcę, bez względu na ich jednostkową wartość.
3. Dzierżawca będzie przedstawiał Wydierżawiającemu 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 potwierdzający wysokość kosztów wykonania tych robót oraz dokonanie zapłaty za ich wykonanie. W przypadku wątpliwości dotyczących złożonej informacji Wydierżawiający może w terminie miesiąca od jej otrzymania złożyć Dzierżawcy pisemne uzasadnione zastrzeżenia, a Dzierżawca w terminie miesiąca od otrzymania zastrzeżeń Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającemu 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.
5. Wydierżawiającemu służy prawo rozwiązania Umowy w przypadku:
 - 5.1. Zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą Czynszu za dwa kolejne okresy płatności po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego 14 dniowego do zapłaty zaległego Czynszu oraz po bezskutecznym upływie tego terminu,
 - 5.2. Oddania Przedmiotu Dzierżawy w poddierżawę albo do używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do usunięcia naruszeń i wyznaczenia dodatkowego 14 dniowego terminu na ich usunięcie oraz po bezskutecznym upływie tego terminu,
 - 5.3. Używania Przedmiotu Dzierżawy w sposób sprzeczny z Umową i przeznaczeniem,

po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do usunięcia naruszeń i wyznaczenia dodatkowego 14 dniowego terminu na ich usunięcie oraz po bezskutecznym upływie tego terminu,

- 5.4. Niezrealizowania inwestycji określonych w **Załącznik nr 2** do Umowy w terminie 60 miesięcy od Daty Cesji, po uprzednim pisemnym wezwaniu i zakreśleniu Dzierżawcy dodatkowego 12 miesięcznego terminu na usunięcia naruszeń.
6. 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.
7. Dzierżawcy przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 6 - miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zaistnienia jednego z niżej wymienionych zdarzeń:
 - 7.1. wprowadzenia rozwiązań prawnych uniemożliwiających Dzierżawcy prowadzenie działalności leczniczej w Przedmiocie Dzierżawy;
 - 7.2. 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);
 - 7.3. jeżeli korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy stanie się obiektywnie niemożliwe lub poważnie utrudnione z innych przyczyn niż opisano w 6.2 powyżej.

§ 13.

WYDANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY. WEJŚCIE W ŻYCIE UMOWY.

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 Pomorskiego Oddziału Wojewódzkiego NFZ a realizowanych dotychczas w zakładzie leczniczym prowadzonym przez „Szpitale Polskie” S.A. pod nazwą „Szpital Polski Sztum ” przy ul. Reja 12 w mieście Sztum w oparciu o nieruchomości stanowiące Przedmiot Dzierżawy oraz zawarcia umowy cesji ww. kontraktów pomiędzy „Szpitale Polskie” S.A., Dzierżawcą oraz Pomorskim Oddziałem Wojewódzkim Narodowego Funduszu Zdrowia (**Warunek Zawieszający**), z dniem określonym w decyzji Narodowego Funduszu Zdrowia i umowie jako data przejścia praw i obowiązków z ww. umów na udzielanie świadczeń zdrowotnych (**Data Cesji**). Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego przekazania informacji o dacie podpisania umowy cesji, która jest dniem wejścia w życie umowy i realizacji wzajemnych zobowiązań.
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

lecniczej szpitala w dotychczasowym zakresie.

3. W przypadku nie spełnienia warunku określonego w ust. 1 w terminie **do 1 lipca 2023 roku**. Umowa nie wchodzi w życie, a Strony zrzekają się wzajemnie wszelkich roszczeń z jej tytułu.
4. Przedmiot Dzierżawy w chwili zawarcia niniejszej Umowy znajduje się w dzierżawie „Szpitali Polskich” Spółki Akcyjnej w restrukturyzacji 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 29.877.880,00 PLN wpłaconym w całości, na mocy umowy dzierżawy z dnia 25 lipca 2009 r. zawartej pomiędzy „Szpitale Polskie” S.A. oraz powiatem sztumskim 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.
5. Dzierżawca jest zobowiązany w dniu wygaśnięcia umowy do przekazania Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo odbiorczym.

§ 14.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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 Wydierżawiającego 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** – Zakres inwestycji;
 - c) **Załącznik nr 3** – wzór oświadczenia do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego

§ 15.

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

ZAŁĄCZNIK NR 1 – Przedmiot Dzierżawy

WYKAZ I OPIS NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. **Nieruchomości położone w Sztumie przy ulicy Reja 12** o łącznej powierzchni 4,2887 ha, położone w obrębie 2 miasta Sztum obejmujące działki:
 - nr 403/11 o powierzchni 0,0387 ha,
 - nr 403/16 o powierzchni 4,2500 ha,dla których prowadzona jest księga wieczysta nr GD2I/00001449/8 w Sądzie Rejonowym w Kwidzynie Zamiejscowym VIII Wydziale Ksiąg Wieczystych w Sztumie.
2. Nieruchomości, o których mowa w pkt 1 załącznika, są w pełni uzbrojone, ogrodzone, oświetlone, z utwardzonymi ciągami komunikacyjnymi, placami, podjazdami i parkingami oraz są zabudowane budynkami, będącymi przedmiotem dzierżawy:

1) BUDYNEK GŁÓWNY

- Adres budynku - ul. Reja 12 82-400 Sztum
- Sposób zabudowy - Wolnostojący
- Powierzchnia użytkowa – 5884,0 m² (bez SOR)
- Procent podpiwniczenia - 100%
- Ilość kondygnacji nadziemnych - 4
- Ilość kondygnacji podziemnych – 1

Zestawienie wydzierżawionych powierzchni:

1 119	[m ²] powierzchnia piwnic
1 268	[m ²] powierzchnia parteru bez SOR
1 193	[m ²] powierzchnia I piętra
1 204	[m ²] powierzchnia II piętra
1 100	[m ²] powierzchnia III piętra
	SOR

2) BUDYNEK REHABILITACJI

- Adres budynku - ul. Reja 12 82-400 Sztum
- Sposób zabudowy - Wolnostojący
- Powierzchnia użytkowa – 4776,0 m²
- Procent podpiwniczenia - 100%
- Ilość kondygnacji nadziemnych - 4
- Ilość kondygnacji podziemnych – 1

Zestawienie wydzierżawionych powierzchni:

1 070	[m ²] powierzchnia piwnic
1 252	[m ²] powierzchnia parteru
846	[m ²] powierzchnia I piętra
846	[m ²] powierzchnia II piętra
762	[m ²] powierzchnia III piętra

3) BUDYNEK STACJI UZDATNIANIA WODY

- Adres budynku - ul. Reja 12 82-400 Sztum
- Sposób zabudowy - Wolnostojący
- Procent podpiwniczenia - 0%
- Ilość kondygnacji nadziemnych - 1
- Ilość kondygnacji podziemnych - 0

4) BUDYNEK TLENOWNI

- Adres budynku - ul. Reja 12 82-400 Sztum
- Sposób zabudowy - Wolnostojący
- Procent podpiwniczenia - 0%
- Ilość kondygnacji nadziemnych - 1
- Ilość kondygnacji podziemnych - 0

5) BUDYNEK PROSEKTORIUM

- Adres budynku - ul. Reja 12 82-400 Sztum
- Sposób zabudowy - Wolnostojący
- Procent podpiwniczenia - 0%
- Ilość kondygnacji nadziemnych - 1
- Ilość kondygnacji podziemnych – 0

6) BUDYNEK ADMINISTRACYJNY

- Adres budynku - ul. Reja 12 82-400 Sztum
- Sposób zabudowy - Wolnostojący
- Powierzchnia użytkowa – 1203 m²
- Procent podpiwniczenia - 0%
- Ilość kondygnacji nadziemnych - 1
- Ilość kondygnacji podziemnych – 0

7) Pomieszczenia znajdujące się w budynku administracyjno-mieszkalnym (budynek Starostwa nie podlegający dzierżawie w całości)

Zestawienie wydzierżawionych powierzchni:

- lokal użytkowy - przychodnia przyszpitalna parter budynku – o powierzchni 225,80 m²,
- lokal użytkowy – Dział Techniczny – piwnice wysokie – o powierzchni 244,39 m²
- lokal użytkowy – Dyspozytornia Pogotowia Ratunkowego – parter budynku – o pow. 33,74 m²
- lokal użytkowy – Apteka Przyszpitalna – I piętro budynku o powierzchni 234,97 m²
- lokal użytkowy – przychodnie kardiologiczne AHP – parter budynku o powierzchni – 145,45 m²
- lokal użytkowy – piwnice wysokie – o powierzchni 155,78 m²,
- Lokal użytkowy – Archiwum szpitala – piwnice niskie- o powierzchni 233,89 m²,

3. Budowle usytuowane na działkach opisanych w pkt 1 załącznika:

- a) Ogrodzenie
 - b) Drogi, chodniki, place utwardzone
 - c) Kanały ciepłownicze,
 - d) Sieć gazowa średniego ciśnienia,
 - e) Zbiornik p.poż,
 - f) Lampy uliczne,
 - g) Sieci i instalacje wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej
- 1) Budowle wymienione w pkt 3 załącznika nie podlegają obowiązkowi opłacenia czynszu dzierżawnego

ZAŁĄCZNIK NR 2
ZAKRES INWESTYCJI

LP	Przedmiot	Szacunkowy budżet (mln PLN)	Harmonogram wykonywania prac (przedział czasowy od – do w latach)
1	Remont i adaptacja budynku głównego <ul style="list-style-type: none"> ➤ Wzmocnienie konstrukcji, izolacja fundamentów; ➤ Wyburzenia, demontaże, rozbiórki, wywóz gruzu; ➤ Prace adaptacyjne i wykończeniowe, drzwi wewnętrzne, windy, wyposażenie; ➤ Elewacje, okna, drzwi wewnętrzne; ➤ Instalacje sanitarne (wod-kan, hydrantowa, HVAC); ➤ Instalacje elektryczne i niskoprądowe; ➤ Instalacje gazów medycznych 	1,5 0,8 18,9 2,0 6,3 6,5 1,5	01.01.2024- 31.12.2027
2	Remont i adaptacja budynku rehabilitacji <ul style="list-style-type: none"> ➤ Wzmocnienie konstrukcji, izolacja fundamentów ➤ Wyburzenia, demontaże, rozbiórki, wywóz gruzu; ➤ Prace adaptacyjne i wykończeniowe drzwi wewnętrzne, windy, wyposażenie ➤ Elewacje, okna, drzwi zewnętrzne; ➤ Instalacje sanitarne (wod-kan, hydrantowa, HVAC); ➤ Instalacje elektryczne i niskoprądowe; ➤ Instalacje gazów medycznych 	1,3 0,6 15,2 2,9 4 5 1,2	01.01.2025- 31.12.2027
3	Prace remontowe poza budynkami: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Remont stacji uzdatniania wody z wymianą wyposażenia; ➤ Remont budynku tlenowni z wyposażeniem 	0,55 0,35	2023 (od daty Cesji)- 31.12.2024
4	Inne koszty związane z przygotowaniem, utrzymaniem i organizacją placu budowy oraz dostarczeniem wymaganych form zabezpieczenia finansowanego przez generalnego wykonawcę	4,9	01.01.2024- 31.12.2028

ZAŁĄCZNIK NR 3

*treść do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego
o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 §1 pkt 4 i 5 kpc*

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 §1 PKT 4 I PKT 5 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

1. Pan/Pani [.....], działając w imieniu i na rzecz reprezentowanego Dzierżawcy:
 - a) oświadcza, że zawarł/a z Wydierżawiającym w dniu [.....] Umowę dzierżawy nieruchomości zabudowanej, położonej w Sztumie przy ulicy Mikołaja Reja 12, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami:
 - 403/11 o powierzchni 0,0387 ha;
 - 403/16 o powierzchni 4,2500 ha,dla których Sąd Rejonowy w Kwidzynie, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie, prowadzi księgę wieczystą o numerze: GD2I/00001449/8, na potwierdzenie czego okazany został notariuszowi oryginał Umowy;
 - b) zobowiązuje się przestrzegania praw i obowiązków Stron określonych w Umowie Dzierżawy;
 - c) zobowiązuje się jest do zapłaty odszkodowań, kar umownych, w przypadkach oraz terminach określonych w Umowie, jak również innych należności zgodnie z postanowieniami Umowy;
 - d) jest w sposób nieograniczony oraz zgodny z prawem upoważniony/a do poddania Dzierżawcy, którego reprezentuję, egzekucji wprost z tego aktu zgodnie z ust. 2 poniżej;
 - e) oświadcza, że Dzierżawca nie utracił osobowości prawnej ani nie został postawiony w stan upadłości, ani też nie toczy się wobec niego postępowanie likwidacyjne, restrukturyzacyjne lub upadłościowe;
 - f) oświadcza, że zasady reprezentacji Dzierżawcy nie uległy zmianie do chwili obecnej oraz upoważnienie stawającego/ej do reprezentowania Dzierżawcy nie wygasło do chwili obecnej;
 - g) jest upoważniony/a do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji będącego przedmiotem niniejszego aktu,
2. Pan/Pani [.....], działając w imieniu i na rzecz Dzierżawcy oświadcza, że Dzierżawca zobowiązuje się:
 - a) zapłacić Wydierżawiającemu, wszelkie kwoty należne Wydierżawiającemu od Dzierżawcy wynikające z Umowy, oraz co do tego obowiązku poddaje Dzierżawcę działającego pod firmą American Heart of Poland Spółką Akcyjną z siedzibą w Ustroniu, adres: ul. Sanatoryjna 1, 43-450 Ustroń, adres do doręczeń: ul. Francuska 34, 40-028 Katowice, pod numerem KRS:0000398373, NIP:5482277894, REGON:072347621 wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, kapitał zakładowy: 28.005.750,00 złotych wpłacony w całości, wprost z tego aktu egzekucji na rzecz Powiatu Sztumskiego z siedzibą: 82-400 Sztum, ul. Mickiewicza 31, NIP: 5792230929 REGON: 192638080, zgodnie z art. 777 §1 pkt 4 i pkt 5 k.p.c. do maksymalnej kwoty 1.500.000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych);

- b) poddać się egzekucji wprost z niniejszego aktu - stosownie do treści art. 777 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku wydania nieruchomości opisanej w ust.1 po zakończeniu dzierżawy, jak również w dniu następującym po upływie terminu rozwiązania umowy w trybie określonym w § 12 umowy;
3. Wyzierżawiający jako wierzyciel może złożyć wniosek o nadanie temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w czasie trwania umowy oraz w okresie 12 miesięcy od dnia zakończenia umowy. W tym okresie Wyzierżawiający ma prawo wielokrotnego składania takiego wniosku tj. za każdym razem, kiedy wystąpi zdarzenie, o którym mowa powyżej. Dzierżawca postanawia, że okolicznością warunkującą wykonanie obowiązku będzie nadanie przez Wyzierżawiającego za pomocą przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2188) pisemnego oświadczenia Wyzierżawiającego stwierdzającego wystąpienie przewidzianej w Umowie (lub z jej niewykonania lub nienależytego wykonania wynikającej) podstawy żądania zapłaty określonej kwoty i w związku z tym wzywającego do wykonania tego obowiązku w oznaczonym terminie, zaś udowodnienie powyższego zdarzenia przez Wyzierżawiającego jako wierzyciela nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w poświadczonej notarialnie kopii: powyższego oświadczenia Wyzierżawiającego oraz potwierdzenia nadania wyżej wymienionej przesyłki rejestrowanej na ujawniony w dacie nadania we właściwym rejestrze adres Dzierżawcy, które to potwierdzenie nadania, stosowanie do art. 17 Prawo pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego.

UZASADNIENIE

W dniu 25.01.2023 roku Rada Powiatu Sztumskiego w oparciu o art. 12 pkt. 8 lit. a, ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1526), art. 13 ust. 1, art. 25b, art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Powiatu Sztumskiego nr XIX/106/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, zmienioną uchwałą Rady Powiatu Sztumskiego nr XXXIII/180/2017 z dnia 28 sierpnia 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, podjęła uchwałę Nr XLI/305/2023 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie porozumienia rozwiązującego umowę dzierżawy z dnia 25 lipca 2009 roku oraz wyrażenia zgody na dzierżawę w trybie bezprzetargowym nieruchomości, na których znajduje się szpital w Sztumie.

Biorąc pod uwagę Postanowienie Sądu Rejonowego w Katowicach, X Wydziału Gospodarczego sygn. akt KA1K/GRz/1/2022 z dnia 9 września 2022 r. o zatwierdzeniu układu częściowy dłużnika, którym są „SZPITALA POLSKIE” spółka akcyjna, Zarząd Powiatu Sztumskiego pozytywnie ocenił ofertę przesłaną do Starostwa Powiatowego w Sztumie przez American Heart of Poland Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ustroniu.

Oferta spełniła następujące wymagania:

- obejmuje kontynuację działalności ww. placówki medycznej, gwarantującej pacjentom powiatu sztumskiego dostęp do specjalistycznej opieki zdrowotnej, przy zachowaniu ciągłości udzielania świadczeń;
- obejmuje przejęcie realizacji zadań szpitala tj. przejęcia praw i obowiązków wynikających z umów zawartych pomiędzy dotychczasowym operatorem – „Szpitale Polskie” Spółką Akcyjną a Pomorskim Oddziałem Wojewódzkim Narodowego Funduszu Zdrowia („NFZ”) oraz umów zawartych z podwykonawcami świadczeń zdrowotnych wynikających z umów z NFZ;
- obejmuje przejęcie zespołu składników materialnych i niematerialnych związanych z prowadzeniem ww. zakładu leczniczego;
- zobowiązuje do wykonania przez Dzierżawcę prac inwestycyjnych ze wskazaniem kwot;
- zobowiązuje do wyposażenia przez Dzierżawcę, szpitala w niezbędny sprzęt i wyposażenie ze wskazaniem kwot;
- obejmuje przejęcie pracowników zakładu leczniczego „Szpital Polski Sztum” w trybie art. 23¹ Kodeksu pracy, oraz do przejęcia zawartych na zasadach rynkowych kontraktów medycznych oraz umów zlecenia z personelem „Szpitala Polskiego Sztum”;
- wskazuje kwotę czynszu dzierżawnego.

Zarząd Powiatu Sztumskiego, po przeprowadzeniu negocjacji z przedstawicielami American Heart of Poland Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ustroniu, przygotował projekt umowy dzierżawy, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.