

## PROJEKT

załącznik nr 1 do dodatkowych warunków przetargu.

### **Umowa najmu nieruchomości nr AG.....2015r.**

Zawarta w dniu..... w Zamościu, pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Szpitalem Wojewódzkim im. Papieża Jana Pawła II** w Zamościu, ul. Aleje Jana Pawła II 10, 22-400 Zamość, NIP 922-22-92-491, REGON:006050134 wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000021024 zwanym w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym” reprezentowanym przez:

- **Dyrektora lek.med. Andrzeja Mielcarka**

a

.....zwanym dalej „Najemcą”

Niniejsza umowa została zawarta na podstawie przeprowadzonego pisemnego przetargu nieograniczonego, którego rozstrzygnięcie nastąpiło w dniu..... i obowiązuje od dnia zawarcia do dnia.....

### **§ 1**

#### **Przedmiot najmu**

1.Przedmiotem najmu jest nieruchomość: komin stalowy kotłowni oraz część działki przy kominie, celem montażu stacji bazowej telefonii komórkowej na działce oznaczonej w rejestrze ewidencyjnym nr 84/8 dla której w Sądzie Rejonowym w Zamościu prowadzona jest Księga Wieczysta nr ZA1Z/00069294/4 zwanym dalej „Przedmiotem najmu”.

Szczegółowy opis Przedmiotu najmu zawiera załącznik nr 1 do niniejszej umowy: „Dodatkowe warunki przetargowe na dzierżawę komina stalowego kotłowni oraz części działki za kominem, celem montażu stacji bazowej telefonii komórkowej”.

2. Wynajmujący oświadcza, że :

2.1. Dysponuje Przedmiotem najmu.

2.2. Przedmiot najmu jest wolny od jakichkolwiek zobowiązań Wynajmującego oraz nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający używanie przez Najemcę.

2.3. Udostępni Najemcy zasilanie w energię elektryczną o mocy ok. 10 kW.

2.4. Najemca zainstaluje na własny koszt i w uzgodnieniu z Wynajmującym licznik energii elektrycznej.

### **§ 2**

#### **Przedmiot umowy**

Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot najmu do używania zgodnie z umową.

### **§ 3**

#### **Czas trwania umowy**

1.Umowa zostaje zawarta na okres 10 (dziesięć ) lat począwszy od dnia przekazania Przedmiotu najmu.

Przekazanie nastąpi w dniu podpisania umowy na podstawie podpisanego przez obie strony protokołu zdawczo – odbiorczego, który będzie określał stan Przedmiotu najmu. Protokół ten będzie stanowił załącznik nr 2 do umowy.

## § 4 Czynsz najmu

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości ..... plus należny podatek VAT miesięcznie, słownie: .....zł.
2. Czynsz najmu płatny będzie z góry w terminie 30dni od daty wystawienia faktury na konto **PEKAO S.A.I O/Zamość 61 1240 2816 1111 0010 3901 3524** lub w kasie Wynajmującego.
3. Płatnik:.....  
Adres wysyłkowy faktur: .....
4. Kwota czynszu nie obejmuje podatku od towarów i usług VAT (dotyczy tylko płatników VAT).
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek płatności, Wynajmujący może żądać odsetek ustawowych od zaległej płatności za czas opóźnienia.
6. Ustalona kwota czynszu wzrasta o wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa GUS na koniec roku, bez konieczności wypowiedzania umowy po pisemnym zawiadomieniu Najemcy. Powiększona opłata czynszowa naliczana będzie od dnia 1 lutego każdego roku trwania umowy.
7. Wszelkie podatki i daniny publiczne obciążające Podmiot najmu ponosi Wynajmujący.
8. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
9. Najemca tytułem należytego wykonania umowy złoży zabezpieczenie wekslowe w dniu jej podpisania w wysokości do **10 000 zł (dziesięć tysięcy zł)**.
10. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty za energię elektryczną w wysokości ustalonej na podstawie odczytu licznika poboru energii elektrycznej zainstalowanego na koszt Najemcy.

## § 5 Skuteczność umowy

Umowa jest skuteczna w zakresie przewidzianym przepisami prawa wobec ewentualnych nabywców Przedmiotu najmu. Wynajmujący zobowiązuje się poinformować na piśmie o tym fakcie każdego ewentualnego nabywcę.

## § 6 Ubezpieczenie

Najemca jest zobowiązany posiadać przez cały okres trwania umowy aktualną polisę ubezpieczeniową na Przedmiot najmu oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Ponadto Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody majątkowe i osobowe wyrządzone w związku z używaniem Przedmiotu najmu i funkcjonowaniem urządzeń na nim zainstalowanych.

## § 7 Utrzymanie i używanie Przedmiotu najmu

1. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele techniczne związane z funkcjonowaniem sieci telekomunikacyjnej telefonii komórkowej, na co Wynajmujący wyraża zgodę.
2. Najemca ma prawo wzniesienia na Przedmiocie najmu zabudowań niezbędnych do prowadzenia działalności. W tym celu Wynajmujący zobowiązuje się współdziałać

z Najemcą w celu uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń. Wszelkie urządzenia i maszyny wzniesione przez Najemcę a wchodzące w skład przedsiębiorstwa Najemcy pozostają jego własnością.

3. Wszelkie zmiany wykonywane przez Najemcę a nie objęte projektem technicznym w Przedmiocie najmu muszą uzyskać uprzednio pisemną zgodę Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu szczegółowy opis prac wraz z projektem technicznym urządzeń i instalacji celem uzgodnienia. Prace instalacyjne i budowlane zostaną wykonane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

5. Wszelkie zmiany w sposobie używania Przedmiotu najmu przez Wynajmującego, które mogą mieć wpływ na działalność Najemcy oraz podjęcie przez Wynajmującego wszelkich działań mogących mieć wpływ na funkcjonowanie urządzeń technicznych Najemcy zainstalowanych w Przedmiocie najmu będą dokonywane w porozumieniu z Najemcą i z odpowiednim wyprzedzeniem.

6. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem Przedmiotu najmu obciążają Najemcę.

7. Najemca zobowiązuje się, że nie podnajmie oraz nie odda Przedmiotu najmu do używania innym osobom bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

8. Wynajmujący wyraża zgodę na doprowadzenie do Przedmiotu najmu wszelkich potrzebnych instalacji, niezbędnych do funkcjonowania naniesień na Przedmiocie najmu.

9. Najemca zobowiązuje się do wymiany powierzonych przez Wynajmującego żarówek sygnalizacyjnych zainstalowanych na kominie.

## **§ 8**

### **Dostęp**

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy swobodny dostęp do Przedmiotu najmu przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni w roku, także w niedziele i święta. W każdym przypadku jedynie Najemca i jego zleceniobiorcy mogą mieć dostęp do Przedmiotu najmu, poprzez wstęp na teren stacji bazowej telefonii komórkowej, po okazaniu przepustki, której wzór stanowi załącznik do niniejszej umowy.

Wynajmujący zastrzega sobie możliwość w każdym czasie i o każdej porze bezpieczny dostęp służb technicznym Szpitala (lub działających na zlecenie Szpitala) do komina, celem dokonywania napraw, konserwacji i modernizacji.

2. Ograniczenia, o których mowa w punkcie 1 nie dotyczą sytuacji awaryjnych i siły wyższej.

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe z winy osób trzecich lub nieupoważnionych przez Najemcę.

## **§ 9**

### **Zakłócenia**

1. Wynajmujący uzgodni z Najemcą z odpowiednim wyprzedzeniem projektowane umieszczenie urządzeń i instalacji, które zamierza zainstalować, a których praca mogłaby zakłócić emisję lub odbiór stacji telefonii komórkowej zainstalowanych przez Najemcę.

2. Najemca zapewnia, iż urządzenia radiowe i anteny składające się na ogólne wyposażenie stacji telefonii komórkowej posiadają świadectwa homologacji.

3. Najemca zobowiązuje się przedstawić Wynajmującemu wszystkie wymagane prawem pozwolenia, wyniki pomiarów.

4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wszystkich obowiązujących u Wynajmującego wewnętrznych aktów prawnych związanych z systemem bezpieczeństwa środowiska, bhp, bezpieczeństwa informacji.

## **§ 10**

### **Rozwiązanie umowy**

**1.** W czasie trwania umowy strony mogą ją rozwiązać w drodze wzajemnego porozumienia.

**2.** W czasie trwania umowy każda ze Stron może ją rozwiązać za 12 – miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec ostatniego dnia miesiąca. Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy następuje za pisemnym potwierdzeniem odbioru listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

Wynajmujący gwarantuje, że w okresie 5 –ciu lat trwania umowy, umowa nie będzie wypowiedziana z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, nie dotyczy to przyczyn związanych z prowadzeniem działalności statutowej Wynajmującego.

**3.** Jeżeli wypowiedzenie następuje w okresie 5- ciu lat trwania umowy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego – zobowiązany jest on do pokrycia kosztów jakie poniósł Najemca na wybudowanie i uruchomienie stacji bazowej, nie dotyczy to przyczyn związanych z prowadzeniem statutowej działalności Wynajmującego.

**4.** Najemca w celu wykorzystania Przedmiotu najmu na cele techniczne związane z funkcjonowaniem sieci telekomunikacji telefonii komórkowej, wystąpi o uzyskanie wszystkich potrzebnych pozwoleń od właściwych organów administracji oraz przedłoży wymagane prawem pomiary kontrolne. Najemca na wniosek Wynajmującego poinformuje o uzyskanych pozwoleń i o wynikach pomiarów. W przypadku braku zgody odpowiedniego organu administracji lub negatywnych wynikach pomiarów, Najemca ma prawo do odstąpienia od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

**5.** W przypadku określonym w ust.4 niniejszego paragrafu Najemca zobowiązuje się uiścić czynsz za okres od objęcia Przedmiotu najmu w posiadanie zgodnie z § 3 do daty powiadomienia Wynajmującego o odstąpieniu od umowy.

**6.** Oświadczenie woli Najemcy o odstąpieniu od umowy nastąpi w formie listu poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru pod rygorem nieważności.

**7.** Najemca ma prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

-zmian w przedmiocie najmu lub jego sąsiedztwie, które będą miały wpływ na działalność stacji bazowej

-zmian technicznych systemu lub jego elementów towarzyszących sieci, które nie dopuszczają do prawidłowego funkcjonowania stacji bazowej

-utruty koncesji na świadczenie usług telekomunikacyjnych wraz z zezwoleniem na zakładanie i używanie urządzeń w sieci i przydziału częstotliwości lub w przypadku nie otrzymania, wygaśnięcia lub utraty jakiegokolwiek pozwolenia.

**8.** Najemca ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia i odszkodowania dla Wynajmującego jeżeli działanie podjęte przez Wynajmującego lub jego pracownika lub agenta, czy inną osobę działającą w jego imieniu, jest przeszkodą w prawidłowym funkcjonowaniu stacji bazowej.

**9.** Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia bez odszkodowania określonego w § 10 pkt.3 niniejszej umowy w następujących przypadkach:

**a)** negatywnego wpływu działania stacji bazowej telefonii komórkowej na prawidłowe funkcjonowanie urządzeń zainstalowanych przez Wynajmującego a związanych ze statutową działalnością tegoż.

**b)** z ważnych przyczyn technicznych jak demontaż zespołu kominów, zmiana dostawcy energii cieplnej.

10. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia i odszkodowania dla Najemcy jeżeli, będzie wykorzystywał Przedmiot najmu na inne cele niż określone w niniejszej umowie oraz dokona zmian w Przedmiocie najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

11. W przypadku braku płatności przez okres trzech miesięcy Wynajmujący ma prawo odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym po upływie tego okresu oraz prawo uruchomienia weksla.

## **§ 11**

### **Zwrot Przedmiotu najmu**

1. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci Przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie Przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.

2. Najemca zdemontuje i usunie z Przedmiotu najmu w okresie jednego miesiąca od dnia rozwiązania umowy urządzenia i obiekty zainstalowane przez Najemcę i wchodzące w skład prowadzonego przez niego przedsiębiorstwa na własny koszt, chyba że Strony postanowią inaczej. W przypadku nieusunięcia urządzeń Najemcy w uzgodnionym przez Strony terminie Wynajmujący ma prawo zdemontować urządzenia Najemcy i zabezpieczyć je na koszt Najemcy.

## **§ 12**

### **Poufność**

Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z niniejszą Umową w zakresie działalności gospodarczej umawiających się Stron pod rygorem skutków prawnych (załącznik nr 3 do niniejszej umowy).

## **§ 13**

### **Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie ma Kodeks Cywilny.

2. Wszelkie zmiany umowy będą dokonywane za zgodą obu Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności w postaci aneksów do umowy.

3. Ewentualne spory wynikające z umowy będzie rozstrzygał właściwy dla Wynajmującego sąd powszechny.

4. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

5. Umowa sporządzona została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

6. Najemca pokrywa opłaty skarbowe z tytułu zawarcia umowy (nie dotyczy płatników podatku VAT).

### **Załączniki:**

1. Ogłoszenie o przetargu
2. Dodatkowe warunki przetargowe....
3. Przedmiot najmu
4. Protokół zdawczo – odbiorczy
5. Porozumienie o nieujawnianiu.
6. Wzór przepustki

**NAJEMCA:**

**WYNAJMUJĄCY:**

