

Projekt umowy
Umowa najmu nieruchomości nr AG.2014.1. .2020

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:

p.o. Dyrektora lek. med. Martę Węgrzyn – Bąk

a zwaną dalej „Najemcą”, reprezentowaną przez:

.....
.....

Niniejsza umowa została zawarta na podstawie § 6 ust.1 uchwały Uchwała nr XIX/255/2012 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie określenia zasad na jakich samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej może dokonać zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenia aktywów trwałych, dla których podmiotem tworzącym zakład jest Województwo Lubelskie (Dz.Urz.Woj. Lub. Z 2012r., poz.943) w drodze przetargu przeprowadzonego na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego.

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest nieruchomość: **pomosty robocze, poziom II i III na zespole kominów stalowych kotłowni oraz część działki o powierzchni 15 m² (5 x 3 m) 7 m od podstawy kominów za czopuchami wentylacyjnymi oraz część działki o powierzchni 15 m² (5 x 3 m) 4 m od podstawy kominów z drugiej strony** 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”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot najmu, określony w ust.1 niniejszego paragrafu, do użytkowania zgodnie z umową, a Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu najmu, o którym mowa w § 3 ust.1 umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że:
 - 1) dysponuje Przedmiotem najmu,
 - 2) Przedmiot najmu jest wolny od jakichkolwiek zobowiązań Wynajmującego oraz nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający używanie przez Najemcę,
 - 3) udostępni Najemcy zasilanie w energię elektryczną o mocy ok. 10 kW,

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na okres **10 (dziesięć) lat** począwszy od dnia
2. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy, a Najemca odebrać Przedmiot najmu w terminie dni od dnia zawarcia 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.

3. W przypadku nieprzystąpienia przez Najemcę do odbioru Przedmiotu najmu, czynsz najmu, o którym mowa w § 3 ust.1 będzie naliczany, od dnia następnego po upływie terminu, o którym mowa w ust.2.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości plus należny podatek VAT miesięcznie, słownie zł
2. Czynsz najmu będzie naliczany od dnia odebrania Przedmiotu najmu przez Najemcę zgodnie z § 2 ust.2 umowy, a w przypadku nieodebrania Przedmiotu najmu od dnia określonego w § 2 ust.3.
3. Czynsz najmu płatny będzie z góry w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury na konto wskazane przez Wynajmującego lub w kasie Wynajmującego.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek płatności, Wynajmujący może żądać odsetek ustawowych od zaległej płatności za czas opóźnienia.
5. 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.
6. Wszelkie podatki i daniny publiczne obciążające Przedmiot najmu ponosi Wynajmujący.
7. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
8. Najemca tytułem należytego wykonania umowy przy zawarciu umowy zobowiązany jest do złożenia kaucji w wysokości **10 000 zł (dziesięć tysięcy zł)**.
4. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty za energię elektryczną w wysokości ustalonej na podstawie odczytu licznika poboru energii elektrycznej. Najemca zobowiązuje się do zainstalowania licznika energii elektrycznej na własny koszt i w uzgodnieniu z Wynajmującym.

§ 4

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.

§ 5

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 użytkowaniem Przedmiotu najmu i funkcjonowaniem urządzeń na nim zainstalowanych.

§ 6

1. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele techniczne związane z funkcjonowaniem sieci telekomunikacyjnej telefonii komórkowej tj. instalacje urządzeń stacji bazowej na co Wynajmujący wyraża zgodę.
2. Najemca ma prawo wzniesienia na Przedmiocie najmu instalacji i urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności, o której mowa w ust.1. 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 używaniem 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 urządzeń na Przedmiocie najmu, z zastrzeżeniem ust. 3.

§ 7

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 inne dni ustawowo wolne od pracy. 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.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo w każdym czasie i o każdej porze do bezpiecznego dostępu służb technicznym Szpitala (lub działających na zlecenie Szpitala) do pomostów roboczych kominów stalowych, celem dokonywania napraw, konserwacji i modernizacji komina.
3. Ograniczenia, o których mowa w ust. 1 zdanie drugie, nie dotyczą sytuacji awaryjnych i siły wyższej.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe z winy osób trzecich lub nieupoważnionych przez Najemcę.

§ 8

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 oraz wyniki pomiarów.

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

§ 9

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.
3. Wynajmujący gwarantuje, że w okresie 5–ciu lat trwania umowy, umowa nie będzie wypowiedziana z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, za wyjątkiem przyczyn związanych z prowadzeniem działalności statutowej Wynajmującego.
4. 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, za wyjątkiem sytuacji, gdy przyczyna wypowiedzenia jest związana z prowadzeniem statutowej działalności Wynajmującego.
5. 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 pozwoleńiach i o wynikach pomiarów. W przypadku braku zgody odpowiedniego organu administracji lub negatywnych wynikach pomiarów, Najemca ma prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.
6. W przypadku określonym w ust.5 niniejszego paragrafu Najemca zobowiązuje się uiścić czynsz za okres od objęcia Przedmiotu najmu zgodnie z § 2 ust.2 do daty powiadomienia Wynajmującego o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem natychmiastowym.
7. Najemca ma prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) zmian w przedmiocie najmu lub jego sąsiedztwie, które będą miały wpływ na działalność stacji bazowej,
 - 2) zmian technicznych systemu lub jego elementów towarzyszących sieci, które nie dopuszczają do prawidłowego funkcjonowania stacji bazowej
 - 3) utraty 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 wypowiedzieć umowę z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia bez odszkodowania dla Najemcy w następujących przypadkach:
 - 1) negatywnego wpływu działania stacji bazowej telefonii komórkowej na prawidłowe funkcjonowanie urządzeń zainstalowanych przez Wynajmującego a związanych ze statutową działalnością tegoż,
 - 2) z ważnych przyczyn technicznych, w szczególności takich jak: demontaż zespołu kominów, zmiana dostawcy energii cieplnej.

10. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym i bez odszkodowania dla Najemcy, jeżeli Najemca 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 wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym po upływie tego okresu oraz prawo zaspokojenia swoich roszczeń ze złożonej kaucji, o której mowa w § 3 ust.8.
12. Oświadczenia o wypowiedzeniu lub rozwiązaniu umowy, o których mowa w niniejszym paragrafie, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

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 zainstalowane urządzenia w terminie 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 odciąć zasilanie od zamontowanych urządzeń i/lub zdemontować urządzenia Najemcy i zabezpieczyć je na koszt Najemcy.
3. Demontaż, o którym mowa w ust.2, zostanie potwierdzony protokołem, podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli obu Stron.

§ 11

1. Strony prowadzą współpracę związaną z realizacją Przedmiotu najmu i w związku z tym Wynajmujący udostępnia informacje i materiały dotyczące zakresu współpracy.
2. Korespondencja prowadzona między Stronami w związku z wykonywaniem Umowy oraz wszelkie informacje i materiały uzyskane przez Najemcę (jego personel lub podwykonawców) odnoszące się do realizacji Umowy, mogą być wykorzystane wyłącznie w celu wykonania przedmiotu Umowy.
3. Wszelkich informacji na temat realizacji przedmiotu umowy, udziela osobom trzeci oraz podmiotom i instytucjom nie związanym z realizacją Umowy, wyłącznie Wynajmujący lub osoby przez niego pisemnie upoważnione, z tym zastrzeżeniem, że Najemca jest uprawniony do udzielania informacji na temat realizacji przedmiotu umowy w zakresie, w jakim jest to konieczne do realizacji przepisów prawa nakazujących ujawnienie takich informacji. Postanowienia o poufności wymienione powyżej nie będą stanowiły przeszkody dla Najemcy w ujawnieniu informacji, jeżeli Wynajmujący lub osoba działająca w imieniu Wynajmującego uzna, że informacje mogą być ujawnione i udzieli w tym celu pisemnej zgody lub obowiązek ujawnienia takich informacji wynikał będzie z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
4. W przypadku naruszenia powyższego zobowiązania przez Najemcę lub osoby bądź podmioty działających na jego zlecenie, w wyniku czego Wynajmujący poniósłby szkodę, Najemca ponosił będzie pełną odpowiedzialność cywilnoprawną z tego tytułu.
5. W celu realizacji postanowień niniejszego paragrafu ustala się, że „informacja poufna” oznacza informację techniczną, technologiczną, organizacyjną i/lub handlową otrzymaną lub uzyskaną

w sposób zamierzony lub niezamierzony od drugiej strony w formie pisemnej, ustnej, czy też elektronicznej, w związku z realizacją niniejszej umowy. „Informacje poufne” to w szczególności informacje, które strony otrzymały bezpośrednio od siebie nawzajem, a także za pośrednictwem osób działających w imieniu drugiej strony lub osób trzecich, nieujawnione przez stronę, której dotyczą do publicznej wiadomości w sposób umożliwiający zapoznanie się z nimi przez nieoznaczony krąg osób. Za informację poufną strony uznają również wszelkie dane osobowe które zostały powzięte przez Strony w toku realizacji przedmiotowej umowy. Do ochrony danych osobowych mają zastosowanie przepisy art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119.1), i odpowiednio przepisy niniejszego paragrafu.

6. Obowiązek zachowania tajemnicy informacji poufnych obciąża strony przez okres obowiązywania umowy a także, przez okres 5 lat licząc od daty zakończenia jej obowiązywania.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
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 sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
4. Najemca jest zobowiązany do pokrycia opłat skarbowych z tytułu zawarcia umowy.
5. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część:
 - 1) Dodatkowe warunki przetargowe
 - 2) Protokół zdawczo – odbiorczy
 - 3) Wzór przepustki
6. Umowa sporządzona została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

.....
NAJEMCA

.....
WYNAJMUJĄCY