

**UMOWA NAJMU NR ...../ZO/N-1/2304/2/2019**

W dniu .....roku w Białej Podlaskiej, pomiędzy:

**Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym w Białej Podlaskiej z siedzibą w Białej Podlaskiej** przy ul. Terebelskiej 57-65, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000136017, reprezentowanym przez Dyrektora mgr inż. Dariusza Oleńskiego, zwanym dalej WYNAJMUJĄCYM

a

.....  
 .....  
 reprezentowaną przez: .....

została zawarta umowa o następującej treści:

## § 1

Przedmiotem najmu jest część dachu o powierzchni 26,95 m<sup>2</sup> budynku szpitala 1 A przy ul. Terebelskiej 57-65 w Białej Podlaskiej pod urządzenia ..... wraz z niezbędną infrastrukturą.

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) przysługuje mu tytuł prawny do przedmiotu najmu, oraz, iż dysponuje przedmiotem najmu.
  - 2) wynajęcie Najemcy przedmiotu najmu nie narusza jakichkolwiek praw przysługujących osobom trzecim.
  - 3) przedmiot najmu jest wolny od jakichkolwiek zobowiązań Wynajmującego oraz nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający używanie przez Najemcę.
2. Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić Najemcy zasilanie w energię elektryczną o mocy ok. .... kW.

## § 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem nieruchomość opisaną w §1 umowy, niezbędną do zainstalowania i utrzymania urządzeń ..... wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym....., zgodnie z pisemnie zaakceptowanym przez Wynajmującego Planem sytuacyjnym określającym aktualny sposób wykorzystania przedmiotu najmu tj. konfiguracje sprzętu oraz rozwiązania techniczne wraz z określeniem sposobu i miejsca posadowienia na dachu, stanowiącym Załącznik Nr 1 do umowy.

2. Najemca oświadcza, iż niniejsza umowa nie stanowi tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Wynajmujący wyda ewentualną zgodę na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, po zapoznaniu się z rodzajem i zakresem prac budowlanych i ich akceptacji. Wszelkie koszty związane z wydaniem takiej zgody poniesie Najemca.

## § 3

Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia **06.05.2019 r.** do dnia **05.05.2022 r.**

## § 4

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości ..... PLN (słownie złotych: .....) netto plus obowiązujący podatek VAT.
2. Czynsz najmu jest płatny z dołu, w okresach miesięcznych na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, którą Wynajmujący **ma obowiązek wystawić w terminie do piątego dnia miesiąca następującego po tym miesiącu, za który ma być dokonana płatność czynszu.**
3. Czynsz płatny jest w złotych polskich, **przelewem bankowym w ciągu 21 dni od daty wystawienia faktury** na rachunek bankowy Wynajmującego w **Banku Spółdzielczym Biała Podlaska Nr konta 10 8025 0007 0024 1650 2000 0020.** Zapłata Czynszu przez Najemcę następuje w dniu złożenia w banku polecenia przelewu.
4. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 będzie podwyższany począwszy od 01 stycznia każdego roku (pierwszy raz w styczniu 2020 r.) w formie aneksu w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podany za ubiegły rok kalendarzowy, publikowany w formie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku opóźnienia w publikacji w/w wskaźnika wyrównanie czynszu nastąpi przy kolejno wystawianej fakturze. Najemca będzie zobowiązany do podpisania tego aneksu. W przypadku, gdy Najemca odmówi podpisania powyższego aneksu do umowy Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego podwyższenia czynszu w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w zdaniu pierwszym, a Najemca będzie zobowiązany do płacenia tak ustalonego czynszu.
5. Koszty wszelkich podatków i innych danin publicznych obciążających nieruchomość w granicach, której znajduje się przedmiot najmu ponosi Wynajmujący.
6. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty za energię elektryczną w wysokości ustalonej na podstawie odczytu licznika poboru energii zainstalowanego na koszt Najemcy. Opłata za energię elektryczną będzie płatna na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w terminie 14 dni od daty jej wystawienia.
7. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
8. **Faktury będą wysyłane na adres korespondencyjny:**  
.....  
.....
9. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i został mu nadany numer identyfikacji podatkowej NIP: .....

## § 5

Najemca na czas trwania umowy we własnym zakresie zawrze umowę odpowiedzialności cywilnej oraz ubezpieczy urządzenia i instalacje telekomunikacyjne od zdarzeń losowych.

## § 6

1. Najemca ma prawo zainstalowania na przedmiocie najmu ..... zgodnie z § 2 ust 1 i doprowadzenia do przedmiotu najmu instalacji, niezbędnych do funkcjonowania w/w zainstalowanych urządzeń zgodnie z przedłożonym i pisemnie zaakceptowanym przez Wynajmującego projektem prac instalacyjnych.
2. W przypadku wystąpienia potrzeby modernizacji ....., Najemca ma prawo dokonać w przedmiocie najmu niezbędnych prac pod warunkiem nie przekroczenia wynajmowanej powierzchni i po uprzednim poinformowaniu i uzyskaniu zgody Wynajmującego.
3. Zainstalowane na przedmiocie najmu konstrukcje, instalacje oraz wszystkie urządzenia techniczne są składnikiem przedsiębiorstwa Najemcy w rozumieniu art. 49 k.c. i stanowią jego własność.
4. Wszelkie zmiany w sposobie używania przedmiotu najmu przez Wynajmującego, które mogą mieć wpływ na funkcjonowanie urządzeń zainstalowanych przez Najemcę oraz inne działania mogące w jakikolwiek sposób ograniczyć przydatność przedmiotu najmu ze względu na cel

5. określony w ust.1, podejmowane będą w porozumieniu z Najemcą i z 14 dniowym wyprzedzeniem.
6. Wszelkie nakłady połączone ze zwykłym używaniem przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
7. Najemca zobowiązany jest do:
  - 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 geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych,
  - utrzymania w należytym stanie zainstalowanych urządzeń oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym,
  - stałego monitorowania czy zainstalowane urządzenia wpływają w jakikolwiek negatywny sposób na urządzenia lub nieruchomości Wynajmującego,
  - wykonywania prac na Przedmiocie Najmu przez uprawnione osoby, posiadające odpowiednie przeszkolenie i wiedzę oraz w sposób zgodny z bhp,
8. Najemca nie może oddać bez zgody Wynajmującego wyrażonej pismem, Przedmiotu Najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podnajmować, jak również rozporządzać nim w inny sposób. Zakaz powyższy dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem, których byłby Przedmiot Najmu.
9. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonać zmiany rodzaju lub zakresu działalności prowadzonej na wynajętej powierzchni,
10. Wynajmujący w przypadku naruszenia postanowień zawartych w ust.7 ust 8 może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej.

#### §7

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy swobodny dostęp do Przedmiotu najmu przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni w roku, także w niedzielę i święta.
2. W każdym przypadku jedynie osoby legitymujące się przepustką /legitymacją Najemcy mogą mieć dostęp do przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący zobowiązuje się powiadomić wszystkie osoby odpowiadające za ruch na terenie, gdzie znajduje się Przedmiot najmu, o powyższych postanowieniach.
4. Ponadto strony ustalają, iż:
  - a) osobą odpowiedzialną za wpuszczenie na teren, gdzie znajduje się przedmiot najmu jest Kierownik Sekcji Ochrony.
  - b) klucze niezbędne do wejścia na przedmiot najmu są wydawane: przez osoby zapewniające obsługę portierni szpitala przy ul. Terebelskiej 57-65 nr telefonu (083) 41 47 130.

#### § 8

Wynajmujący zobowiązuje się uzgodnić z Najemcą z odpowiednim wyprzedzeniem instalacje urządzeń, których praca mogłaby zakłócać pracę urządzeń telekomunikacyjnych zainstalowanych przez Najemcę

#### § 9

1. Najemca uprawniony jest do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w ciągu 3 miesięcy od jej zawarcia w przypadku uzyskania negatywnych wyników prób technicznych działania zainstalowanych na przedmiocie najmu urządzeń, wskutek czego korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu stało się dla niego bezprzedmiotowe.
2. Najemca uprawniony jest do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w ciągu 1 miesiąca od dnia zaistnienia następujących okoliczności:
  - zmian w przedmiocie najmu lub jego sąsiedztwie, które będą miały wpływ na działalność zainstalowanych urządzeń telekomunikacyjnych.
  - zmian w zakresie konfiguracji sieci urządzeń telekomunikacyjnych
  - wygaśnięcia 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 zezwolenia koniecznego do prowadzenia działalności Najemcy związanej urządzeniami zainstalowanymi na przedmiocie Najmu.

- odmowy przez Najemcę podpisania aneksu, o którym mowa w § 4 ust. 4 umowy.

3. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy następuje w formie pisemnej za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
4. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu przez dwa kolejne okresy płatności po bezskutecznym wezwaniu i udzieleniu Najemcy 14 dniowego terminu do uzupełnienia zaległości w opłatach.
5. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym na koniec miesiąca w przypadku stwierdzenia w drodze ostatecznej decyzji przez uprawniony organ szkodliwego działania zainstalowanych urządzeń telekomunikacyjnych na zdrowie pacjentów szpitala.
6. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę za wypowiedzeniem, którego okres wynosi 6 miesięcy w przypadku, gdy wynajmowana powierzchnia będzie niezbędna dla potrzeb Wynajmującego, lub wystąpi konieczność przeprowadzenia prac remontowych. Okres ten obejmuje czas demontażu stacji.
7. Najemca zobowiązuje się współdziałać z Wynajmującym w przypadku wystąpienia konieczności remontu dachu na, którym umieszczone są urządzenia telekomunikacyjne, o których mowa w §1 ust 1.

#### § 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 w okresie jednego miesiąca od dnia rozwiązania umowy urządzenia zainstalowane przez Najemcę na własny koszt, chyba, że strony postanowią inaczej. W przypadku nie usunięcia urządzeń Najemcy w/w lub innym uzgodnionym przez strony terminie Wynajmujący ma prawo zdemontować urządzenia Najemcy i zabezpieczyć na koszt Najemcy.

#### § 11

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących zawarcia, treści i wykonania niniejszej umowy.
2. Strony upoważnione są do przekazania informacji dotyczących zawarcia, treści i wykonania niniejszej umowy jedynie uprawnionym do tego władzom na ich żądanie.

#### § 12

1. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygał będzie miejscowo właściwy dla Wynajmującego sąd powszechny.
4. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
5. Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**