

UMOWA NAJMU NR/ZO/N-1/221/3/2023

Zawarta 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 Z-cę Dyrektora mgr inż. Dariusza Oleńskiego, zwanym dalej **WYNAJMUJĄCYM**,

a

....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego po numerem, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla, w którym to sądzie jest przechowywana jej dokumentacja, NIP, REGON, kapitał zakładowy w wysokości złotych; reprezentowaną przez....., zwanym dalej **NAJEMCĄ**

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest część nadbudowy dachu nad VI piętrem o powierzchni 35 m² obejmującej maszynownię wind i wentylatornię budynku szpitala 1A i 1E przy ul. Terebelskiej 57-65 w Białej Podlaskiej pod urządzenia stacji bazowej telefonii wraz z niezbędną infrastrukturą, zainstalowana zgodnie z planem sytuacyjnym określającym aktualny sposób wykorzystania przedmiotu najmu stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
2. 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.
3. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli obu Stron, zawierającego opis stanu technicznego przedmiotu najmu, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
4. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie do 7 dni od zawarcia niniejszej umowy.
5. Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić Najemcy zasilanie w energię elektryczną o mocy około 10 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 2 do umowy.
2. Niniejsza umowa nie stanowi dla najemcy 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 pisemnej akceptacji. Wszelkie koszty związane z wydaniem takiej zgody oraz wykonaniem robót poniesie Najemca.

3. Wynajmujący nie wyraża zgody na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z Umowy przez Najemcę na inną spółkę z grupy kapitałowej Najemcy, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275).
4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy wniesione do przedmiotu najmu, jak również za skutki nieprzestrzegania przez niego przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji sanitarnych, elektrycznych itp., jeżeli awaria nie powstała z jego winy.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia **01.05.2023 r.** do dnia **31.04.2026 r.**

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości PLN (słownie złotych: /100) 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 2024 r.) w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podany za ubiegły rok kalendarzowy, publikowany w formie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego co nie stanowi zmiany umowy. W przypadku opóźnienia w publikacji w/w wskaźnika wyrównanie czynszu nastąpi przy kolejno wystawianej fakturze. Wynajmujący powiadomi Najemcę o każdej waloryzacji 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 w formie elektronicznej poprzez plik w formacie pdf bez podpisu Najemcy.
8. **Faktury będą wysyłane na poniższe adresy e-mail :**
 Wynajmujący
 Najemca
9. Faktury przesłane za pomocą innych adresów e-mailowych aniżeli wskazane powyżej nie będą uważane za prawidłowo dostarczone i na jej podstawie nie będzie dokonana płatność. W przypadku braku możliwości przesyłania faktur drogą elektroniczną faktury będą doręczane listem poleconym, kurierem lub osobiście na wskazany adres Najemcy w Umowie.
10. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i został mu nadany numer identyfikacji podatkowej NIP:
11. Czynsz za niepełny miesiąc kalendarzowy trwania najmu zostanie obliczony proporcjonalnie. W przypadku zakończenia, rozwiązania umowy z winy Najemcy, czynsz najmu naliczony zostanie za pełny miesiąc kalendarzowy.

§ 5

Najemca na czas trwania umowy we własnym zakresie zawrze umowę odpowiedzialności cywilnej za szkody w mieniu na kwotę minimum 200.000 zł oraz szkody na osobach w wysokości minimum 200.000 zł, kopię umowy potwierdzoną za zgodność z oryginałem Najemca przekaże wynajmującemu najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

§ 6

1. Najemca ma prawo zainstalowania na przedmiocie najmu urządzeń radiokomunikacyjnych telefonii komórkowej 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, przekazanie kompletnej dokumentacji projektowej w/w modernizacji wraz z dodatkowymi ekspertyzami jeżeli ich potrzeba opracowania będzie wynikała z odrębnych przepisów lub wniosków Wynajmującego i po uprzednim poinformowaniu i uzyskaniu zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do sprawdzania stanu technicznego zainstalowanych konstrukcji i urządzeń przynajmniej raz w roku zgodnie z wymogami art. 62 prawa budowlanego. Najemca przekaże Wynajmującemu protokół przeprowadzonej kontroli stanu technicznego w terminie 7 dni od dokonania przeglądu.
4. Zainstalowane na przedmiocie najmu konstrukcje, instalacje oraz wszystkie urządzenia techniczne są składnikiem przedsiębiorstwa Najemcy w rozumieniu art. 49 k.c. i stanowią jego własność.
5. 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 określony w ust.1, podejmowane będą w porozumieniu z Najemcą i z 14 dniowym wyprzedzeniem.
6. Wszelkie nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem 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 należytych stanie zainstalowanych urządzeń oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym,
 - potwierdzenia w formie oświadczenia, że urządzenia zainstalowane nie będą wpływały w jakikolwiek negatywny sposób na urządzenia, instalacje lub nieruchomości Wynajmującego minimum raz w roku,
 - wykonywania prac na Przedmiocie Najmu przez uprawnione osoby, posiadające odpowiednie przeszkolenie i wiedzę oraz w sposób zgodny z bhp,
 - każdorazowego informowania z jednodniowym wyprzedzeniem Wynajmującego o potrzebie dostępu do urządzeń zainstalowanych w ramach niniejszej umowy.
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, z zastrzeżeniem zdania następnego. Najemca ma prawo podjąć podmiot najmu podmiotowi trzeciemu wyłącznie jednemu celowi zamieszczenia przez ten podmiot anten na maszcie dla telefonii komórkowej wskazanej w § 2 ust 1, jeżeli podmiot ten będzie posiadał odpowiednie wymagane obowiązującymi przepisami uprawnienia do prowadzenia działalności telekomunikacyjnej. Najemca w takim wypadku ponosi pełną odpowiedzialność w zakresie wynikającym z umowy i obowiązujących przepisów, w tym pełną odpowiedzialność za przedmiot najmu oraz za wszelkie działania i zaniechania podnajemcy.

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.
11. Najemca oświadcza, że zwalnia Wynajmującego z jakiejkolwiek odpowiedzialności prawnej z tytułu szkód wobec osób trzecich, powstałych w związku z wykonywaną modernizacją przedmiotu najmu, jak również będących konsekwencją prowadzonej przez Najemcę działalności w przedmiocie najmu, zarówno w obszarze szkód majątkowych, jak i osobowych powstałych w trakcie obowiązywania niniejszej umowy.

§ 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, przedkładając ją upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego za zgodą, którego zostaną wydane klucze do przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący zobowiązuje się powiadomić wszystkie osoby odpowiadające za ruch na terenie, gdzie znajduje się Przedmiot najmu, o powyższych postanowieniach.
4. Strony wyznaczają osoby do stałego i bezpośredniego kontaktu:
 - a) ze strony Wynajmującego tel.
adres e-mail
 - b) ze strony Najemcy tel.
adres e-mail
5. Wszelkie pisma należy kierować:
 - a) adresowane do Wynajmującego :
 - b) adresowane do Najemcy:
6. Zmiana danych wskazanych w ust. 5 nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
7. Każda ze Stron ma obowiązek powiadomienia drugiej Strony, w terminie 7 dni, o zmianie danych adresowych wskazanych w ust. 5 pod rygorem uznania korespondencji za skutecznie doręczoną.

§ 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.

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 wydanej 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 nie pogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie Przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania. Najemca przekaze Wynajmującemu przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z opisem stanu faktycznego.
2. Za niedotrzymanie terminu, o którym mowa w ust.1 Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 10 % czynszu o którym mowa w § 4 ust 1 umowy za każdy rozpoczęty dzień zwłoki. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
3. 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/w lub innym uzgodnionym przez strony terminie Wynajmujący ma prawo zdemontować urządzenia Najemcy i zabezpieczyć na koszt Najemcy.
4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za rzeczy pozostawione w przedmiocie najmu po rozwiązaniu umowy najmu i opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę, w przedmiocie najmu pozostaną przedmioty wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce, na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 11

1. 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 dotyczące w szczególności pacjentów Wynajmującego czy też osób u niego zatrudnionych, a które zostały powzięte przez Najemcę w toku realizacji przedmiotowej umowy.
2. W przypadku wątpliwości, czy określona informacja stanowi informację poufną, strona zobowiązana do zachowania tajemnicy, zwróci się do drugiej strony o wyjaśnienie wątpliwości.

3. W związku z powierzeniem informacji poufnych stronie, dana strona zobowiązana jest do zachowania ich poufności oraz zapewnienia ich ochrony w stopniu, co najmniej, równym poziomowi ochrony, na jakim chroni własne informacje poufne, nie mniejszym jednak niż uzasadniony w danych okolicznościach, a wynikającym z profesjonalnego charakteru działalności stron.
4. Strony zobowiązują się korzystać z wszelkich informacji poufnych wyłącznie w celu realizacji umowy, nie ujawniać ich osobom trzecim i nie upubliczniać bez pisemnej zgody strony, której informacje poufne dotyczą.
5. Nie stanowi uchybienia obowiązkowi zachowania w tajemnicy informacji poufnych, ujawnienie takich informacji w wyniku zobowiązania nałożonego przez uprawniony organ administracji publicznej. Strona, która zobowiązana zostanie przez uprawniony organ do ujawnienia informacji poufnej, niezwłocznie zawiadomi o tym stronę przeciwną.
6. Strony zobowiązują się do dołożenia wszelkich starań w celu zapewnienia, aby środki łączności wykorzystywane przez nie do odbioru, przekazywania oraz przechowywania informacji gwarantowały zabezpieczenie informacji poufnych przed dostępem osób trzecich nieupoważnionych do zapoznania się z nimi.
7. Obowiązek zachowania tajemnicy informacji poufnych obciąża strony przez okres obowiązywania umowy a także, przez okres 5 lat licząc od daty zakończenia jej obowiązywania.
8. Wykonawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej Umowy, a w szczególności dotyczące go dane identyfikacyjne, przedmiot Umowy i wysokość wynagrodzenia stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.
9. Wykonanie niniejszej Umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady 2016/679 z 27.04.2016 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 z 04.05.2016 r., dalej: RODO), dla których Administratorem Danych Osobowych jest wynajmujący.
10. Jednocześnie Wynajmujący oświadcza, iż realizuje obowiązki Administratora Danych Osobowych określone w przepisach RODO także w zakresie dotyczącym danych osobowych Wykonawcy (a także jego pracowników).

§ 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