## Numer sprawy: PPN 01/23 Załącznik nr 2

**Wzór - UMOWA NAJMU NR PPN 01/23**

Zawarta w trybie pisemnego przetargu nieograniczonego (nr sprawy: PPN 01/23) w dniu ..................................... w Grajewie, pomiędzy:

**Szpitalem Ogólnym im. dr Witolda Ginela w Grajewie, ul. Konstytucji 3 Maja 34, 19-200 Grajewo**
wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku pod numerem KRS:0000021376, REGON: 450666822, NIP: 719-13-61-728

reprezentowanym przez **Dyrektora – mgr Martę Romanowską**

zwanym dalej: “**Wynajmującym**”

a

......................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

reprezentowanym przez:

**………………………………. - ……………………………………**

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

zwanymi łącznie w dalszej części umowy: „**Stronami**”, zaś z osobna „**Stroną**”.

o następującej treści:

*Z uwagi na wybór oferty Wykonawcy jako najkorzystniejszej w przeprowadzonym przez Zamawiającego postępowaniu w sprawie udzielenia zamówienia w trybie Pisemnego przetargu nieograniczonego nr PPN 01/23 Strony zgodnie postanawiają, co następuje:*

**§ 1. PRZEDMIOT UMOWY**

1. W ramach niniejszej Umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do używania części powierzchni dachu budynku Szpitala Ogólnego im. dr. Witolda Ginela w Grajewie przy ul. Konstytucji 3 maja 34 w Grajewie, o wielkości 42,30m2, zwaną dalej: „**Przedmiotem najmu**”, z przeznaczeniem na instalację infrastruktury telekomunikacyjnej, a Najemca przyjmuje Przedmiot najmu do używania na warunkach określonych w Umowie, z zamian za ustalony czynsz oraz opłaty dodatkowe.
2. Najem będzie odbywał się na zasadach określonych w niniejszej Umowie oraz w ofercie złożonej w postępowaniu przetargowym nr PPN 01/23, stanowiącej **Załącznik nr 1.**
3. Przekazanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu sporządzonego na piśmie przez obie Strony Umowy, w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy. W dniu przekazania Wynajmujący wskaże dokładne położenie Przedmiotu najmu.

**§ 2. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony 10 lat od dnia przekazania Najemcy Przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący na prawo do rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności.
4. Najemca ma prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
5. zmiany w budynku Wynajmującego lub jego sąsiedztwie, które będą miały niekorzystny wpływ na działanie urządzeń zainstalowanych w Przedmiocie najmu;
6. zmian warunków technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci telekomunikacyjnej Najemcy;
7. zaistnienia okoliczności faktycznych lub prawnych uniemożliwiających korzystanie przez Najemcę z Przedmiotu Najmu w sposób wskazany w Umowie, w tym nieotrzymania lub cofnięcia wymaganych prawem pozwoleń organów administracji publicznej dla instalacji i urządzeń w Przedmiocie Najmu.

**§ 3. OBOWIĄZKI STRON**

1. Nieruchomość będzie wykorzystywana przez Najemcę do wykonania i eksploatacji instalacji infrastruktury telekomunikacyjnej. Najemca jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu projekty planowanych rozwiązań i uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego na planowane prace przed ich rozpoczęciem. Wszelkie zmiany wykonane przez Najemcę w Przedmiocie najmu lub w sposobie jego używania, muszą uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego.
2. W przypadku, gdy wykonanie instalacji infrastruktury telekomunikacyjnej będzie wiązało się z uzyskaniem np. zezwoleń lub decyzji organów administracji rządowej lub samorządowej, uzyskanie takich zezwoleń lub decyzji oraz koszty z tym związane obciążają wyłącznie Najemcę.
3. Najemca zapewnia, że sprzęt będący wyposażeniem instalacji infrastruktury telekomunikacyjnej nie stanowi zagrożenia bądź niebezpieczeństwa dla otoczenia, służb pracujących w budynkach Wynajmującego ani dla emisji lub odbioru istniejących lub mających zostać zainstalowanych urządzeń a zwłaszcza dla odbioru programów radiowych i telewizyjnych, zdalnych alarmów, używających częstotliwości radioelektrycznych.
4. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania przedmiotu najmu w należytym stanie technicznym oraz do pokrycia kosztów ewentualnych szkód powstałych z jego winy w trakcie lub wyniku instalacji i używania przedmiotu najmu.
5. Najemca nie ponosi kosztów związanych z normalnym zużyciem podmiotu najmu.
6. Wynajmujący zobowiązuje się, w ramach kwoty czynszu uzgodnionego przez strony w § 5, do :
	1. umożliwienia przedstawicielom Najemcy całodobowego dostępu do Przedmiotu najmu, w tym do przekazania kompletu kluczy umożliwiających dostęp do Przedmiotu najmu oraz określenia i zapewnienia dróg dojścia do Przedmiotu najmu,
	2. informowania Najemcy z odpowiednim wyprzedzeniem o czasie i sposobie prowadzenia robót remontowo-budowlanych mających związek z Przedmiotem najmu oraz prowadzenia robót w miarę możliwości bez naruszania instalacji Najemcy.
7. Najemca zobowiązuje się do:
	1. używania Przedmiotem najmu zgodnie z przeznaczeniem i celem określonym w Umowie,
	2. przekazania Wynajmującemu do dnia przekazania Najemcy Przedmiotu najmu listy osób uprawnionych do uzyskania dostępu do Przedmiotu najmu, zawierającej imię i nazwisko oraz numer identyfikatora osoby upoważnionej; upoważnieni przedstawiciele Najemcy uzyskają dostęp do Przedmiotu najmu na podstawie identyfikatora wystawionego przez Najemcę,
	3. przywrócenia Przedmiotu Najmu do Stanu poprzedniego po zakończeniu obowiązywania umowy, przez co strony rozumieją także wykonanie prac naprawczych na dachu budynku w obrębie Przedmiotu najmu niezbędnych po demontażu instalacji infrastruktury telekomunikacyjnej oraz usunięcia wszelkich szkód powstałych w czasie użytkowania Przedmiotu najmu.

**§ 4. INWESTYCJE NAJEMCY**

1. Najemca będzie wykorzystywać Przedmiot Najmu do celów gospodarczych, polegających na wykonaniu robót budowlanych w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności dla celów telefonii komórkowej, w tym: szaf technologicznych, urządzeń sterujących, masztów albo innych konstrukcji wsporczych anten nadawczo-odbiorczych, kabli światłowodowych, oraz na ich eksploatacji.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie w Przedmiocie Najmu inwestycji, o której mowa w ust. 1, wraz z przyłączem energii elektrycznej i odpowiedniego okablowania, służącego połączeniu urządzeń zlokalizowanych w Przedmiocie Najmu z siecią telekomunikacyjną Najemcy, w tym na ułożenie kabla światłowodowego, oraz na wykorzystanie istniejących dróg dojazdowych do Przedmiotu najmu. Najemca oświadcza, że montowane przez niego na Przedmiocie Najmu urządzenia i instalacje posiadają wszelkie określone prawem certyfikaty i decyzje o ich dopuszczeniu do eksploatacji. Dla uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie czynności określone w niniejszym ustępie wykonywane są w ramach realizacji Umowy i Wynajmujący nie będzie żądać żadnych dodatkowych opłat z tego tytułu.
3. Najemca ma prawo do korzystania z kanalizacji kablowej Wynajmującego, a w przypadku, gdy nie jest możliwe przeprowadzenie instalacji sieci telekomunikacyjnej w kanalizacji kablowej Wynajmującego, Najemca ma prawo do jej wykonania na Nieruchomości w odpowiedniej długości na własny koszt, po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Wynajmujący zapewnia zasilanie tymczasowe do czasu uzyskania przez Najemcę zasilania z właściwego przedsiębiorstwa energetycznego urządzeń zlokalizowanych w obrębie Przedmiotu Najmu z wykorzystaniem należącej do niego infrastruktury energetycznej. W ramach eksploatacji urządzeń zlokalizowanych w obrębie Przedmiotu Najmu, w przypadku awarii zasilania w energię elektryczną, Najemca jest uprawniony do zastosowania środków technicznych umożliwiających tymczasowe zasilanie w energię.

**§ 5. CZYNSZ I POZOSTAŁE OPŁATY**

1. Miesięczny czynsz za używanie Przedmiotu Najmu wynosi .....................PLN. (słownie: ………………………………………………………......00/100) plus podatek VAT wg stawki obowiązujące w dniu wystawienia faktury.
2. Czynsz za niepełne miesiące najmu liczony będzie proporcjonalnie do ilości dni, przez które Najemca korzysta z Przedmiotu Najmu, przy czym do wyliczenia przyjmuje się, że miesiąc liczy 30 dni.
3. Do powyższych kwot zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Czynsz będzie płatny przez Najemcę w terminie 30 dni od daty doręczenia przez Wynajmującego prawidłowej faktury.
5. Prawidłowa faktura powinna być wystawiona zgodnie z adresem siedziby Najemcy wskazanym na pierwszej stronie Umowy oraz postanowieniami niniejszego paragrafu. Faktura powinna zawierać w swojej treści przywołanie numeru Umowy oraz okresu (miesiąc i rok), którego czynsz dotyczy. W przypadku pierwszej faktury wystawionej za niepełny miesiąc, faktura powinna zawierać w swojej treści dokładne daty (dzień, miesiąc, rok) okresu, za jaki została wystawiona.
6. W okresie, w którym Wynajmujący zapewniać będzie zasilanie urządzeń zlokalizowanych w obrębie Przedmiotu Najmu, rozliczenie za energię elektryczną zużytą przez Najemcę będzie odbywać się jeden raz w miesiącu i zostanie obliczone na podstawie wskazań podlicznika i ceny 1 kWh obowiązującej Wynajmującego w stosunku do przedsiębiorstwa energetycznego w danym miesiącu. Wartość zużytej przez Najemcę energii elektrycznej będzie podana w osobnej fakturze wraz ze wskazaniem okresu rozliczeniowego. Postanowienia ust. 4, 5 stosuje się odpowiednio, przy czym termin płatności wynosi 30 dni od daty doręczenia faktury. Wynajmujący będzie przesyłał Najemcy okresowe rozliczenie zużytej przez Najemcę energii wraz z fakturą. Faktury źródłowe za energię elektryczną zostaną udostępnione Najemcy do wglądu na jego wniosek.
7. Czynsz będzie waloryzowany corocznie z dniem 1 marca, bez konieczności zmiany Umowy, o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowany na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tj. Dz. U. z 2017, poz. 1383 ze zm.). Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi z dniem 1 marca roku następującego po roku, w którym podpisano protokół przejęcia Przedmiotu Najmu.

**§6. UBEZPIECZENIE**

1. Każda Strona będzie niezwłocznie informowała pisemnie drugą Stronę o wystąpieniu szkody w Przedmiocie najmu lub szkody dotyczącej pracowników lub przedstawicieli drugiej Strony, które będą związane z budową, eksploatacją lub rozbudową urządzeń i instalacji w Przedmiocie najmu.
2. Najemca we własnym zakresie zawrze umowę odpowiedzialności cywilnej oraz ubezpieczy urządzenia i instalacje telekomunikacyjne od zdarzeń losowych. Kopia właściwego certyfikatu ubezpieczeniowego zostanie doręczona Wynajmującemu na każde jego żądanie.

**§ 7. PRZEDSTAWLICIE**

Osobami upoważnioną do kontaktów w sprawach związanych z realizacją umową są:

a) ze strony Wynajmującego ....................., tel.: ..............., e-mail. ,

b) ze strony Najemcy ................................. tel.:.................e-mail ……………………………………................

**§ 8. KAUCJA**

1. W dniu …………………….. r. Najemca dokonał wpłaty wadium w wysokości ………………… zł.
2. Strony zgodnie oświadczają, iż dokonują zaliczenia wpłaconego przez Najemcę wadium na poczet kaucji gwarancyjnej stanowiącej zabezpieczenie należytego wykonania niniejszej Umowy przez Najemcę.
3. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy w terminie 14 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej Umowy, lecz nie wcześniej niż po zwróceniu przez Najemcę Przedmiotu najmu po uprzednim zdemontowaniu instalacji infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem postanowień ustępu 4 niniejszego paragrafu.
4. Wynajmujący ma prawo do pokrycia z kaucji zaległych należności czynszowych oraz opłat, do których uiszczenia Najemca był zobowiązany na podstawie niniejszej Umowy, jak również kosztów usunięcia zniszczeń i uszkodzeń Przedmiotu Najmu powstałych w okresie najmu. Najemca wyraża zgodę na potrącenie kaucji z należnościami Wynajmującego.

**§ 9. ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU**

1. Po zakończeniu obowiązywania Umowy, Najemca jest zobowiązany do zdemontowania i usunięcia instalacji infrastruktury technicznej w terminie 2 tygodni od dnia zakończenia obowiązywania umowy. Do czasu zakończenia demontażu instalacji infrastruktury technicznej, Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu kwotę stanowiącą 1/30 wartości czynszu należnego za ostatni miesiąc obowiązywania, za każdy dzień użytkowania Przedmiotu najmu po zakończeniu obowiązywania Umowy.
2. Po zdemontowaniu i usunięcia instalacji infrastruktury technicznej Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem jego prawidłowego używania. Porównanie stanu Przedmiotu najmu z chwili zwrotu Wynajmującemu ze stanem z dnia wydania Przedmiotu najmu Najemcy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w formie pisemnej.
3. W przypadku niezakończenia demontażu instalacji infrastruktury technicznej w terminie określonym w ust. 1, Wynajmujący będzie miał prawo zdemontować ją i oddać na przechowanie na koszt i ryzyko Najemcy.

**§ 10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Wszelkie spory wynikające z umowy, w tym także dotyczące jej ważności lub interpretacji postanowień, będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy według siedziby Wynajmującego.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i innych ustaw mających wpływ na jej prawidłowe wykonanie.
3. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
4. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy Aneksu zawartego przez obie Strony na piśmie pod rygorem nieważności.
5. Ewentualne spory wynikające z Umowy lub powstałe w związku z realizacją Umowy będą rozstrzygane przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
6. Integralną część Umowy stanowią następujące Załączniki:

- Załącznik nr 1 – Oferta

 **WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA:**

**…………………………….. ……………………………..**