

Wzór - UMOWA NAJMU NR PPN 02/23

Zawarta w trybie pisemnego przetargu nieograniczonego (nr sprawy: PPN 02/23) w dniu
w Grajewie, pomiędzy:

Szpitałem Ogólnym im. dr Witolda Gineła 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 02/23 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 Gineła 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 za użytą energię elektryczną.
2. Najem będzie odbywał się na zasadach określonych w niniejszej Umowie oraz w ofercie złożonej w postępowaniu przetargowym nr PPN 02/23, 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 2 lat od dnia przekazania Najemcy Przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, zastrzeżeniem, że Wynajmujący, przed złożeniem odpowiedniego oświadczenia, zobowiązany jest wezwać pisemnie pod rygorem nieważności Najemcę do zapłaty należytego czynszu, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, który nie będzie krótszy niż **30** dni od daty dostarczenia wezwania.
3. Najemca ma prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach:
 - a) zmiany w budynku Wynajmującego lub jego sąsiedztwie, które będą uniemożliwiały działanie urządzeń

- zainstalowanych w Przedmiocie najmu;
- b) 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.
4. Złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu wymaga zachowania formy pisemnej oraz podania przyczyny.

§ 3. OBOWIĄZKI STRON

1. **Najemca będzie wykorzystywać Przedmiot Najmu do celów gospodarczych, polegających na wykonaniu robót budowlanych w zakresie infrastruktury, w tym 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. Instalacja radiokomunikacyjna będzie korzystała z rozwiązań technologicznych charakterystycznych dla tych generacji rozwoju sieci komórkowych, które są możliwe do zastosowania w ramach przyznaných użytkownikom Przedmiotu Najmu rezerwacji częstotliwości, z zachowaniem dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.** 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 :
 - a) umożliwienia przedstawicielom Najemcy całodobowego dostępu do Przedmiotu najmu, **we wszystkie dni roku**, w tym do przekazania kompletu kluczy umożliwiających dostęp do Przedmiotu najmu oraz określenia i zapewnienia dróg dojścia do Przedmiotu najmu,
 - b) 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:
 - a) używania Przedmiotem najmu zgodnie z przeznaczeniem i celem określonym w Umowie,
 - b) 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 uzyskują dostęp do Przedmiotu najmu na podstawie identyfikatora wystawionego przez Najemcę,
 - c) 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, **określonych w § 3 ust. 1 Umowy.**
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 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, nie dłużej jednak niż przez pierwszy miesiąc obowiązywania Umowy. 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. Najemca jest uprawniony do wykonania niezależnej instalacji energetycznej po uprzednim uzgodnieniu jej projektu z Wynajmującym oraz zawrze umowę z właściwym przedsiębiorstwem energetycznym. Wszelkie koszty tej instalacji wraz z kosztami montażu licznika oraz kosztami związanymi z przydziałem mocy dla obsługi urządzeń, poniesie bezpośrednio Najemca. Wynajmujący umożliwi Najemcy i przedsiębiorstwu energetycznemu przeprowadzenie stosownych prac w celu wykonania instalacji energetycznej i jej podłączenia do Przedmiotu Najmu, o ile prace te nie będą zakłócały funkcjonowania Szpitala. Najemca zobowiązany jest do jej usunięcia na własny koszt w terminie 2 miesięcy od daty zakończenia obowiązywania umowy.

§ 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 zużyta 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 przysyłał 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 (grudzień do grudnia). Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi z dniem 1 marca 2024 roku.

§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 miesięcy 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. **Nieważność lub nieskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy nie wpływa na ważność i skuteczność pozostałych jej postanowień. Strony będą dążyły do zastąpienia nieważnego lub nieskutecznego postanowienia przez ważne i skuteczne postanowienie, które osiągnie w sposób jak najbardziej zbliżony taki sam lub podobny cel finansowy i gospodarczy.**
4. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
5. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy Aneksu zawartego przez obie Strony na piśmie pod rygorem nieważności.
6. Ewentualne spory wynikające z Umowy lub powstałe w związku z realizacją Umowy będą rozstrzygane przez

Sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

7. Integralną część Umowy stanowią następujące Załączniki:

- Załącznik nr 1 – Oferta

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....

.....