

UMOWA NAJMU - WZÓR
NR REJ.
ZAKTUALIZOWANY DN. 11.10.2022 R.

W dniu 2022 r. w Warszawie została zawarta Umowa pomiędzy:

1. Szpitalem Dziecięcym im. prof. dr. med. Jana Bogdanowicza Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej z siedzibą w Warszawie 03-924, ul. Niekłańskiej 4/24, zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

- **Małgorzatę Stachurską – Tuross – Dyrektora**

2. a z siedzibą, przy ul., zwanym dalej „Najemcą”, reprezentowaną przez:

-

Zarejestrowanym w, pod numerem, o nr NIP, REGON, wybraną na podstawie przepisów Kodeksu cywilny oraz § 14 ust. 1 pkt 1 załącznika do Uchwały Nr 150/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 r. oraz 148/21 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 23 listopada 2021 roku w sprawie zasad postępowania samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, będących wojewódzkimi samorządowymi jednostkami organizacyjnymi, przy zbywaniu aktywów trwałych, oddawaniu ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie o następującej treści:

W wyniku rozstrzygnięcia przetargu publicznego na najem powierzchni dachu budynku E w celu zainstalowania zespołu urządzeń nadawczych strony zawierają umowę o treści następującej:

§ 1
Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu jest powierzchnia dachu budynku „E” - znajdującego się na nieruchomości będącej we władaniu Wynajmującego, położonej w Warszawie przy ul. Niekłańskiej 4/24, zwana dalej przedmiotem najmu.
2. Powierzchnia przedmiotu najmu wynosi 39,60 m².
3. Wynajmujący oświadcza, iż posiada upoważnienie właściwego organu do zawarcia niniejszej umowy.
4. Wynajmujący niniejszym oddaje, a Najemca przyjmuje do używania przedmiot najmu w celu eksploatacji infrastruktury teletechnicznej, w tym szaf z urządzeniami nadawczo-odbiorczymi, kontenerów, dróg kablowych, anten i innych konstrukcji przeznaczonych do pracy w systemie telefonii cyfrowej, zwanych dalej zespołem urządzeń nadawczych, zainstalowanych na przedmiocie najmu, zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony Umowy, stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
5. Projekty planowanej instalacji urządzeń telekomunikacyjnych oraz wszelkich zmian muszą być każdorazowo przedstawiane do zaopiniowania Kierownikowi Działu Technicznego Wynajmującego.
6. Lokalizacja przedmiotu najmu została uwidoczniiona na rysunku poglądowym stanowiącym **Załącznik nr 5** do niniejszej Umowy. Najemca na pisemną prośbę Wynajmującego będzie udostępniać Wynajmującemu projekty techniczne pokazujące planowane rozwiązania techniczne w zakresie konstrukcji wsporczych anten nadawczo-odbiorczych oraz posadowienia szaf telekomunikacyjnych.

§ 2

Odpowiedzialność oraz sposób korzystania z przedmiotu najmu

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie do eksploatacji zespołu urządzeń nadawczych składającego się z urządzeń telekomunikacyjnych określonych w § 1 ust. 4 przeznaczonych do pracy w systemie telefonii cyfrowej.
2. Najemca zapewnia, że zespół urządzeń nadawczych będący wyposażeniem sieci telefonii cyfrowej nie stanowi zagrożenia bądź niebezpieczeństwa dla otoczenia, ani dla emisji lub odbioru istniejących lub mających zostać zainstalowanych urządzeń, a zwłaszcza dla odbioru programów radiowych i telewizyjnych, zdalnych alarmów oraz służb pracujących w obiekcie Wynajmującego, używających częstotliwości radioelektrycznych.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a) Udostępnienia przedmiotu najmu do eksploatacji przez Najemcę.
 - b) Umożliwienia Najemcy całodobowego, swobodnego dostępu do przedmiotu najmu przez wszystkie dni w roku.
 - c) Uzgadniania z Najemcą umieszczenia w przyszłości w otoczeniu przedmiotu najmu innych instalacji, sprzętu, urządzeń lub/i obiektów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na poprawność pracy zamontowanego przez Najemcę zespołu urządzeń nadawczych.
4. Wszelkiego rodzaju modernizacje zainstalowanego zespołu urządzeń nadawczych Najemca może przeprowadzać jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody od Wynajmującego.
5. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem.
6. Wszelkie koszty związane z nakładami połączonymi ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu obciążają Najemcę. Najemca oświadcza, iż nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po upływie okresu na jaki została zawarta umowa.
7. W przypadku, gdy Najemca zdecyduje się ubezpieczyć we własnym zakresie przedmiot najmu lub zespół urządzeń nadawczych, zgoda Wynajmującego nie będzie wymagana.
8. W przypadku rozwiązania umowy najmu Najemca na własny koszt zdemontuje i usunie z przedmiotu najmu w okresie jednego miesiąca od upływu okresu wypowiedzenia zainstalowany zespół urządzeń nadawczych i zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania. W przypadku nie usunięcia zespołu urządzeń nadawczych przez Najemcę w powyższym terminie, Wynajmujący ma prawo na koszt Najemcy zdemontować zespół urządzeń nadawczych Najemcy i zabezpieczyć go.
9. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie w przedmiocie najmu inwestycji, o której mowa w ust. 1, wraz z przyłączem energii elektrycznej i odpowiedniego okablowania przez Nieruchomość, 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 przez Nieruchomość. 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 jak również ust. 10 poniżej wykonywane są w ramach realizacji Umowy i Wynajmujący nie będzie żądać żadnych dodatkowych opłat z tego tytułu.
10. 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.
11. Wynajmujący zapewnia zasilanie urządzeń zlokalizowanych w obrębie przedmiotu najmu z wykorzystaniem należącej do niego infrastruktury energetycznej (wykonanie WLZ we własnym zakresie Najemcy według wskazówek Wynajmującego). 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.
12. Jeżeli Wynajmujący zapewniać będzie zasilanie urządzeń zlokalizowanych na przedmiocie najmu na czas obowiązywania niniejszej Umowy wówczas Najemca będzie uprawniony do wykonania na własny koszt

rozbudowy istniejącej na Nieruchomości instalacji energetycznej Wynajmującego dla potrzeb Najemcy wraz z montażem podlicznika. Koszty związane z przydziałem mocy dla obsługi urządzeń Najemcy, równym zapotrzebowaniu na energię urządzeń w przedmiocie najmu, poniesie bezpośrednio Najemca.

13. Jeżeli stosownie do postanowień ust. 11 Wynajmujący będzie zapewniać wyłącznie zasilanie tymczasowe urządzeń zlokalizowanych na przedmiocie najmu do czasu uzyskania przez Najemcę zasilania z właściwego zakładu energetycznego, Najemca jest uprawniony do wykonania niezależnej instalacji energetycznej oraz zawrzeć umowę z właściwym zakładem energetycznym. Koszty tej instalacji wraz z kosztami montażu licznika oraz kosztami związanymi z przydziałem mocy dla obsługi urządzeń, poniesie bezpośrednio Najemca. Wynajmujący umożliwi Najemcy i zakładowi energetycznemu przeprowadzenie stosownych prac w celu wykonania instalacji energetycznej i jej podłączenia do przedmiotu najmu.
14. Jeżeli wykonanie przez Najemcę niezależnej instalacji energetycznej na potrzeby zasilania urządzeń zlokalizowanych na przedmiocie najmu nie będzie możliwe z przyczyn technicznych lub na skutek innych okoliczności, za które Najemca nie ponosi odpowiedzialności, bądź też w przypadku odmowy zakładu energetycznego na wykonanie przez Najemcę takiej instalacji lub jej przyłączenia do sieci energetycznej należącej do zakładu energetycznego, wówczas Strony zastosują postanowienia ust. 13 niniejszego paragrafu.
15. Jeżeli przy składaniu przez Najemcę wniosków o wydanie decyzji oraz innych zezwoleń lub dokumentów w celu realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 1, wymagana będzie, zgodnie z obowiązującymi przepisami zgoda, Wynajmujący zobowiązuje się takiej zgody Najemcy udzielić.
16. Wynajmujący jest zobowiązany w okresie trwania najmu do umożliwienia Najemcy lub osobom przez niego upoważnionym dostępu do przedmiotu najmu przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni roku. Osoby żądające dostępu do przedmiotu najmu powinny posiadać stosowne upoważnienie wydane przez Najemcę. Wzór upoważnienia określa **Załącznik nr 3**. O każdej zmianie wzoru upoważnienia Najemca poinformuje Wynajmującego pisemnie.
17. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania. Najemca zobowiązuje się zdemontować urządzenia i instalacje telekomunikacyjne w terminie 2 miesięcy od daty rozwiązania. Za każdy dzień demontażu Wynajmujący otrzyma zapłatę w wysokości równej 1/30 wartości czynszu, należnego za ostatni miesiąc obowiązywania niniejszej Umowy, za wyjątkiem sytuacji, gdy nieterminowe wykonanie wspomnianego wyżej zobowiązania niepieniężnego nastąpiło z przyczyn zależnych od Wynajmującego, uniemożliwienia bądź utrudnienia dostępu do przedmiotu najmu. Płatność ta zostanie dokonana w terminie i na warunkach określonych w § 3 Umowy.
18. Wszelkie rzeczy wniesione przez Najemcę (w szczególności wykorzystywane do budowy lub eksploatacji budowli lub urządzeń w przedmiocie najmu) stanowią własność Najemcy i pozostają jego własnością również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy.
19. W przypadku powzięcia przez Wynajmującego informacji o inwestycjach w sąsiedztwie przedmiotu najmu, w szczególności wykonywanych w pobliżu masztu umieszczonego w przedmiocie najmu, w tym instalacji urządzeń osób trzecich lub zmian w tychże instalacjach, Wynajmujący przekaze taką informację Najemcy.
20. Strony postanawiają, że po zawarciu niniejszej Umowy zainstalowanie na części Nieruchomości nie stanowiącej przedmiotu najmu jakichkolwiek urządzeń telekomunikacyjnych, zarówno przez Wynajmującego, jak też innego jej użytkownika, w szczególności innego operatora telefonii komórkowej, wymaga uzgodnienia z Najemcą rozwiązań technicznych planowanej konfiguracji systemów nadawczo-odbiorczych.
21. Najemca ma prawo do wymiany i modernizacji, a także zwiększania ilości oraz wydajności infrastruktury telekomunikacyjnej w obrębie przedmiotu najmu, w związku z ogólnym rozwojem produktów lub rynku oraz w celu zapewnienia pełnej wydajności sieci telekomunikacyjnej, bez wzrostu opłat z tytułu czynszu najmu.
22. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za swoje urządzenia ich prawidłowy montaż i ewentualne szkody wyrządzone przez nie w każdej sytuacji.
23. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu stanowiącego Załącznik Nr 4 do umowy.

§ 3 Czynsz i opłaty

1. Miesięczny czynsz za 39,60 m² z tytułu niniejszej umowy najmu wynosi netto zł (słownie:). Czynsz za niepełny okres płatności będzie naliczany proporcjonalnie do upływu czasu. Kwota czynszu podlega corocznej waloryzacji od początku roku kalendarzowego, w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług podawanych przez Główny Urząd Statystyczny. Pierwsza waloryzacja nastąpi począwszy od 01.01.2023 roku. Powyższe wymaga aneksu w formie pisemnej.
2. Kwota czynszu nie obejmuje podatku VAT, który zostanie doliczony przez Wynajmującego w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
3. Czynsz płatny będzie miesięcznie w terminie 14 dni licząc od dnia otrzymania przez Najemcę faktury VAT, wystawionej każdorazowo przez Wynajmującego na początku danego miesiąca obrachunkowego, przelewem na wskazane na fakturze konto, przy czym za dzień wykonania płatności ustala się dzień wpływu należności na konto Wynajmującego. Faktury należy dostarczyć na adres:
4. Koszty zużycia energii elektrycznej w przypadku korzystania z energii Wynajmującego pokrywa Najemca na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, w oparciu o wskazania podlicznika, na którego zainstalowanie Wynajmujący wyraża zgodę, oraz cen energii, stosowanych wobec Wynajmującego przez miejscowy Zakład Energetyczny. Odczyt wskazań podlicznika będzie dokonywany przez Wynajmującego raz w miesiącu.
5. Czynsz płatny będzie począwszy od dnia przejścia przez Najemcę przedmiotu najmu, po uzyskaniu wszelkich niezbędnych zezwoleń, potwierdzonego protokołem przejścia podpisanego przez obie strony. Za okres od daty podpisania niniejszej umowy do czasu przejścia przedmiotu najmu Najemca zapłaci Wyzierżawiającemu kwotę równowartości dwóch stawek czynszu, płatne na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy. Płatność ta nastąpi zgodnie z zapisami ust. 3.
6. W przypadku niezapłacenia czynszu w terminie wskazanym w ust. 3 naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Wszelkie podatki i opłaty obciążające przedmiot najmu ponosi Wynajmujący.
8. Najemca zapłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości **6 000,00 zł** (słownie: sześć tysięcy złotych 00/100) dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego związanych z korzystaniem przez Najemcę z przedmiotu najmu oraz rozliczenia zaległości czynszowych. Kaucja musi być wpłacona na konto Wynajmującego **75 1560 0013 2017 6235 4000 0012** w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy.
9. Kaucja, o której mowa w ust. 8, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu, po uprzednim rozliczeniu należności przysługujących Wynajmującemu.

§ 4 Czas umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa zostaje zawarta na okres 36 miesięcy liczonych od daty umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, tj.: od dnia do dnia
2. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - 1) wykorzystuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową,
 - 2) podnajmuje, poddzierżawia przedmiot najmu lub jego część bądź oddaje w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim,
 - 3) zalega z opłatami wyszczególnionymi w § 3 umowy za dwa pełne okresy płatności.

- 4) Najemca nie otrzyma niezbędnych zezwoleń na prowadzenie eksploatacji infrastruktury teletechnicznej.
3. W przypadku braku uzyskania przez Najemcę zezwoleń, o których mowa w ust.2 pkt 4, Wynajmującemu przysługuje prawo zatrzymania należności, o której mowa w § 3 ust 5 zdanie drugie.

§ 5 Zawiadomienia

Wszelkie zawiadomienia lub inne informacje będą dokonywane na piśmie i doręczane osobiście lub listem poleconym z potwierdzeniem odbioru, na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w aneksie do niniejszej umowy.

§ 6 Postanowienia końcowe

1. W przypadku, gdy Najemca zdecyduje się ubezpieczyć we własnym zakresie przedmiot najmu lub sprzęt, zgoda Wynajmującego nie będzie wymagana.
2. Umowa stanowi jedyne i całkowite porozumienie pomiędzy stronami i czyni nieważnymi wszelkie uzgodnienia lub/i oświadczenia dokonane w jakiegokolwiek formie przez strony przed zawarciem umowy.
3. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej.
4. Najemca zastrzega sobie prawo wyłączności na przedmiocie najmu w zakresie niezbędnym dla realizacji działania telefonii cyfrowej na czas trwania umowy.
5. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
6. Wszelkie spory wynikające z umowy, w tym także dotyczące jej ważności lub interpretacji postanowień, będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd powszechny zgodnie z siedzibą Wynajmującego.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.


.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA

Załączniki do umowy:

1. Załącznik nr 1 – Formularz oferty
2. Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo-odbiorczy
3. Załącznik nr 3 – Wzór upoważnienia
4. Załącznik nr 4 – Regulamin najmu
5. Załącznik nr 5 – Lokalizacja przedmiotu najmu (rysunek poglądowy)

Zaakceptowano pod względem:

1. Formalno-prawnym:

Radosław Gajkowski
Radca Prawny
2. Finansowo-księgowym
Wojciech
3. Merytorycznym

