

UMOWA NAJMU / projekt/

zawarta w dniu Dąbrowie Górniczej pomiędzy:
Zagłębiowskie Centrum Onkologii Szpitalem Specjalistycznym im. Sz. Starkiewicza z siedzibą w Dąbrowie Górniczej ul. Szpitalna 13, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji publicznych i zakładów opieki zdrowotnej w Sądzie Rejonowym w Katowicach Wydział Gospodarczy KRS nr 0000054321, NIP 629-21-15-781, Regon 000310077

reprezentowanym przez:

p.o. Dyrektor

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

zwaną dalej „Najemcą”

Przedmiot Najmu

§ 1.

1. Przedmiotem najmu jest powierzchnia dachu budynku Oddziału Psychiatrycznego zlokalizowanego w Dąbrowie Górniczej przy ulicy Krasińskiego 43, z przeznaczeniem na posadowienie stacji bazowej telefonii komórkowej zwanego dalej Przedmiotem Najmu. Budynek posadowiony jest na działce o numerze 47 km.93 /rzut budynku stanowi załącznik nr 1 do umowy/.
2. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Najmu jest własnością gminy Dąbrowa Górnicza i znajduje się w jego użytkowaniu. Przedmiot Najmu jest wolny od zobowiązań wynajmującego i nie jest obciążony prawami osób trzecich, które naruszyłyby albo uniemożliwiłyby by wykonanie prawa przysługującego Najemcy na podstawie niniejszej umowy.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje do użytkowania Przedmiot Najmu z przeznaczeniem na umiejscowienie na koszt i ryzyko Najemcy stacji bazowej telefonii komórkowej, w tym urządzeń wchodzących w zakres stacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i normami technicznymi na warunkach określonych w niniejszej umowie.
2. Najemca oświadcza, iż urządzenia stacji bazowej są bezpieczne, nie wywołują żadnych szkodliwych i niepożądanych działań na zdrowiu, życiu osób trzecich, a ponadto nie wyrządzają żadnych szkód bądź niepożądanych działań w sferze majątkowej Wynajmującego.
3. Najemca oświadcza ponadto, iż urządzenia stacji bazowej nie wpływają negatywnie na inne urządzenia znajdujące się w pobliżu nieruchomości, na której zostały zamontowane w/w. urządzenia.
4. Plan sytuacyjny określający sposób wykorzystania Przedmiotu Najmu jest zawarty w projekcie technicznym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

5. Rozbudowa lub przebudowa stacji bazowej wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Zgoda Wynajmującego nie zwalnia Najemcy z obowiązku uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień do prowadzenia danej działalności bądź też dokonania określonych naniesień. Rozbudowa lub przebudowa stacji, a także jej modernizacja, w szczególności polegająca na wymianie zamontowanego sprzętu, nie może być podstawą do zmniejszenia wysokości czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy.

Sposób korzystania z Przedmiotu Najmu

§ 3.

1. Przedmiot Najmu będzie wykorzystywany przez Najemcę do zainstalowania i eksploatacji urządzeń telekomunikacyjnych przeznaczonych do pracy w systemie stacji bazowej telefonii komórkowejzwanym dalej Sprzętem.
2. Najemca zapewnia, że Sprzęt i jego eksploatacja nie stanowią zagrożenia bądź niebezpieczeństwa dla otoczenia, ani dla emisji lub odbioru instalacyjnych lub mających zostać zainstalowanych urządzeń a zwłaszcza dla odbiorców programów radiowych i telewizyjnych zdalnych alarmów oraz służb pracujących w obiekcie Wynajmującego używających częstotliwości radioelektrycznych.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a) udostępnienia Przedmiotu Najmu Najemcy, celem zainstalowania Sprzętu wraz z konieczną instalacją,
 - b) umożliwienia Najemcy całodobowego dostępu do Sprzętu przez wszystkie dni w roku w zakresie w jakim nie umożliwi to bądź nie utrudni prawidłowego funkcjonowania Wynajmującego,
 - c) informowania Najemcy o zamiarze umieszczenia w przyszłości w otoczeniu Przedmiotu Najmu innych instalacji, sprzętu, urządzeń lub/i obiektów, które mogły by mieć wpływ na eksploatację zamówionego przez Najemcę Sprzętu,
 - d) informowania Najemcy w miarę możliwości o czasie i sposobie planowanych robót remontowo- budowlanych w Przedmiocie Najmu i jego bezpośrednim otoczeniu.
4. Udostępnienie terenu i nieruchomości do ułożenia instalacji kablowej i światłowodowej możliwe jest po uzyskaniu uprzedniej zgody Wynajmującego. Ułożenie instalacji będzie wykonane zgodnie projektem ustalonym przez Najemcę wspólnie z Wynajmującym.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za brak możliwości wykorzystania Przedmiotu Najmu dla celów określonych niniejszą umową, w tym szczególności za przerwy związane z dostawą energii elektrycznej.
6. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zdemontować stację na własny koszt i swoim staraniem oraz przywrócić pierwotny stan Przedmiotu Najmu w terminie 14 dni.
7. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) ubezpieczenia prowadzonej przez siebie w Przedmiocie Najmu działalności, a ochrona ubezpieczeniowa ma obejmować cały okres obowiązywania niniejszej umowy, w szczególności w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu

RB

prowadzonej działalności gospodarczej, następstw zdarzeń losowych i nieszczęśliwych wypadków oraz ubezpieczenia mienia Najemca zobowiązany jest do każdorazowego przekazywania Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia, kopii polis ubezpieczeniowych i dowodów opłacenia składek.

- b) ponoszenia wszelkich opłat, podatków, w tym podatku od nieruchomości o ile jest wymagany i świadczeń publicznych związanych z Przedmiotem Najmu,
- c) 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 uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu,
- d) utrzymania w należyтым stanie stacji bazowej znajdującej się na Przedmiocie Najmu oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym,
- e) stałego monitorowania czy urządzenia stacji bazowej wpływają w jakikolwiek negatywny sposób na urządzenia lub nieruchomości Wynajmującego albo nieruchomości sąsiednie,
- f) wykonywania prac na Przedmiocie Najmu przez uprawnione osoby, posiadające odpowiednie przeszkolenie i wiedzę oraz w sposób zgodny z przepisami BHP, a także posiadające ważne badania lekarskie, wysokościowe,
- g) Najemca zobowiązany jest do każdorazowego informowania o zamiarze wykonywania prac konserwatorskich Przedmiotu Najmu,
- h) Najemca zobowiązany jest do każdorazowego uzyskania zgody Wynajmującego do wejścia na dach do stacji bazowej telefonii komórkowej,
- i) przed wykonywaniem prac konserwatorskich pracownicy winni się zgłosić do Najemcy celem odpowiedniego przeszkolenia zasad BHP oraz zasad środowiskowych.

§ 4.

Najemca w trakcie trwania umowy obowiązany jest:

- 1) Przestrzegać wymagań określonych w Systemie Zarządzania Bezpieczeństwa i Higieny Pracy wg. PN-N -18001:2004, a w szczególności:
 - a) przestrzegać wymagań prawnych w zakresie podpisanej z Zagłębiowskim Centrum Onkologii Szpitala Specjalistycznego im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej umowy,
 - b) rejestrować wypadki przy pracy, choroby zawodowe i zdarzenia potencjalne wypadkowe wśród swoich pracowników pracujących na terenie Najemcy,
 - c) wyposażyć swoich pracowników w środki bezpieczeństwa.
- 2) Najemca musi:
 - a) organizować pracę swoich pracowników w sposób spełniający zasady bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - b) powiadamiać swoich pracowników o możliwych zagrożeniach związanych z wykonywaniem przez nich prac,
 - c) powiadamiać Starszego Inspektora ds. BHP o zaistniałych wypadkach przy pracy.
- 3) Przeprowadzić szkolenie wśród podległych pracowników w zakresie obowiązującej w firmie polityki bezpieczeństwa i higieny pracy i systemu zarządzania.

- 4) Dopuścić Starszego Specjalistę ds. BHP do kontroli postępowania na zgodność z przyjętymi zasadami BHP.
- 5) W sytuacjach wątpliwych i nieokreślonych w powyższych zasadach BHP należy zwracać się do przedstawiciela Wynajmującego.

§ 5.

Najemca w trakcie realizacji zadania obowiązany jest:

- 1) Przestrzegać wymagań określonych w systemie zarządzania środowiskowego wg ISO 14001;2015, a w szczególności:
 - a) przestrzegać wymagań prawnych w zakresie podpisanej z Wynajmującym umowy,
 - b) zmniejszyć dla otoczenia uciążliwość swojej działalności związanej z przedmiotem najmu,
 - c) minimalizować ilość powstających odpadów,
 - d) zbierać z terenu Wynajmującego wszelkie odpady powstałe w czasie świadczenia usług,
 - e) zmniejszyć zużycie nośników energii i surowców naturalnych.
- 2) Najemcy nie wolno:
 - a) wwozić na teren Wynajmującego jakichkolwiek odpadów,
 - b) myć pojazdów na terenie Wynajmującego,
 - c) składować żadnych substancji mogących zanieczyścić powietrze,
 - d) wylewać jakichkolwiek substancji niebezpiecznych/ np. olej, benzyna/ do gleby lub kanalizacji.
- 3) Przeprowadzić szkolenie wśród podległych pracowników wykonujących usługę w zakresie obowiązującej w firmie polityki środowiskowej i systemu zarządzania środowiskowego wg ISO 14001: 2015,
- 4) Dopuścić przedstawiciela Wynajmującego do kontroli postępowania na zgodność z przyjętymi zasadami środowiskowymi.
- 5) W sytuacjach wątpliwych i nieokreślonych w powyższych zasadach środowiskowych należy zwracać się do przedstawiciela Wynajmującego.

Czynsz i opłata

§ 6.

1. Czynsz za używanie przedmiotu Najmu wynosi miesięcznie netto.
2. Kwota czynszu podlega corocznej zmianie (indeksacji) od początku roku kalendarzowego, w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza indeksacja nastąpi począwszy od stycznia następnego roku, w którym zostanie wydany Przedmiot Najmu. Pierwsza waloryzacja będzie dokonana w 2023r. Czynsz za nieopłacony okres rozliczeniowy będzie naliczany proporcjonalnie do czasu trwania najmu.
3. Kwota czynszu nie obejmuje podatku VAT, który zostanie doliczony przez Wynajmującego w wysokości zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu wskazanego w § 4 ust. 1 Umowy, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego comiesięcznie opłat za zużytą energię elektryczną według wskazań licznika.

Pbe

5. Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu z góry do 20 dnia każdego miesiąca, a opłaty dodatkowe w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego na rachunek bankowy Wynajmującego każdorazowo wykazany na fakturze. Faktury wystawiane będą na adres:.....Faktury będą wysyłane na adres:
6. Wynajmującemu służy prawo naliczania ustawowych odsetek i obciążania nimi Najemcy w przypadku opóźnienia w zapłacie.
7. Najemca zawrze odrębną umowę na dostawę energii elektrycznej z wybranym dostawcą energii lub miejscowym Zakładem Energetycznym.
8. W przypadku braku możliwości zawarcia odrębnej umowy na dostawę energii elektrycznej, Wynajmujący wskaże Najemcy miejsce poboru energii elektrycznej w bezpośredniej bliskości Przedmiotu Najmu i wyraża zgodę na zasilanie Sprzętu Najemcy z sieci elektrycznej Wynajmującego. Przewidywany pobór mocy wynosi ... Koszt zużycia energii elektrycznej na pracę sprzętu pokrywa Najemca na podstawie wskazań podlicznika oraz cen energii elektrycznej, stosowanych wobec Wynajmującego przez jej dostawcę.
9. Czynsz płatny będzie począwszy od dnia, w którym Przedmiot Najmu zostanie protokolarnie przekazany Najemcy.

Okres obowiązywania Umowy

§ 7.

1. Umowa zawarta zostaje na okres 3 lat począwszy od dnia
2. Strony mogą rozwiązać Umowę w terminie wcześniejszym niż określony w ust. 1 niniejszego paragrafu na warunkach określonych w paragrafie 6.

Rozwiązanie Umowy

§ 8.

1. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania Umowy z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) nieotrzymania lub utraty pozwoleń potrzebnych Najemcy do zainstalowania Sprzętu.
2. Wynajmujący będzie mógł rozwiązać niniejszą Umowę z jednomiesięcznym wypowiedzeniem w następujących przypadkach:
 - a) Przedmiot Najmu wykorzystywany niezgodnie z zawartą umową albo Najemca udostępni go osobie trzeciej,
 - b) zgłoszenia zastrzeżeń, co do Sprzętu przez organy kontrolne,
 - c) przekształceń organizacyjnych lub własnościowych Szpitala,
 - d) innego naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej Umowy.
3. W przypadku uchybienia przez Najemcę terminowi zapłaty czynszu (wskazanemu w § 4 ust.5 Umowy) za co najmniej dwa okresy płatności, Wynajmujący wezwie Najemcę do zapłaty zaległego czynszu wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie w terminie 14 dni. W przypadku bezskutecznego upływu terminu



wskazanego w wezwaniu Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania Umowy z winy Najemcy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

4. W przypadku rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia Najemca zobowiązuje się na własny koszt do demontażu i usunięcia z Przedmiotu Najmu rzeczy będących jego własnością lub będących w jego posiadaniu oraz do przywrócenia stanu poprzedniego z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia, a także do usunięcia ewentualnych szkód powstałych w czasie używania Przedmiotu Najmu, najpóźniej do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy.

Kary umowne

§ 9.

1. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień wskazanych powyżej w §3 ust. 6 Szpitalowi przysługuje prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 10 % wynagrodzenia określonego w § 4 pkt. 1 wraz z podatkiem VAT, za każdy dzień od daty, w której demontaż miał być dokonany, od daty odbioru urządzenia przez Najemcę.
2. W przypadku naruszenia przez Najemcę któregośkolwiek z postanowień wskazanych w § 3 ust. 5, Wynajmujący będzie uprawniony do naliczenia kary umownej
3. w wysokości 5% wynagrodzenia określonego w § 4 pkt. 1 wraz z podatkiem VAT, za każdy przypadek naruszenia.
4. Nałożenie przez Wynajmującego kar umownych nie narusza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

Klauzula o zachowaniu tajemnicy

§ 10.

Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z realizacją niniejszej Umowy.

§ 11.

1. Najemca nie może oddać Przedmiotu Najmu pomiotowi trzeciemu do bezpłatnego używania, w podnajem lub poddzierżawę, zarówno w całości, jak i części bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
2. Najemca przyjmuje do wiadomości, zgodnie z art. 54 ust. 5 z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej, że czynność prawna mająca na celu lub skutkująca zmianą wierzyciela samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej może nastąpić po wyrażeniu zgody przez podmiot tworzący. Czynność prawna dokonana bez zgody, o której mowa powyżej, jest nieważna.
3. Najemca gwarantuje i zobowiązuje się, że bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem bezskuteczności:
 - jakiegokolwiek prawa Najemcy związane bezpośrednio lub pośrednio z Umową, a w tym wierzytelności Najemcy z tytułu wykonania Umowy i związane z nimi należności uboczne (m. in. odsetki), nie zostaną przeniesione na rzecz osób trzecich;

- nie dokona jakiejkolwiek czynności prawnej lub też faktycznej, której bezpośrednim lub pośrednim skutkiem będzie zmiana wierzyciela Wynajmującego;
 - nie zawrze umów przelewu, poręczenia, zastawu, hipoteki, - celem dochodzenia jakichkolwiek praw z Umowy nie udzieli upoważnienia, w tym upoważnienia inkasowego, innej firmie niż wskazana w niniejszej umowie, w tym firmie prowadzącej pozostałą finansową działalność usługową, gdzie indziej nie sklasyfikowaną, jak i pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania w rozumieniu m.in. przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności, tj. firmom zajmującym się działalnością windykacyjną.
4. Najemca zobowiązuje się i przyjmuje do wiadomości co następuje:
- zapłata za świadczenia wykonane zgodnie z Umową nastąpi tylko i wyłącznie na przez Wynajmującego tylko w drodze przelewu na rachunek bankowy numer:.....
 - umorzenie długu Wynajmującego do Najemcy poprzez uregulowanie w jakiejkolwiek formie na rzecz innych podmiotów niż bezpośrednio na rzecz Najemcy, może nastąpić wyłącznie za poprzedzającą to uregulowanie zgodą podmiotu tworzącego Wynajmującego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W razie naruszenia obowiązku opisanego wyżej w ust. 3 lub 4, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości dwukrotności czynszu miesięcznego, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy wraz z podatkiem VAT za każdy przypadek naruszenia, co nie narusza prawa Wynajmującego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

Postanowienia końcowe

§ 12.

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 13.

1. Wszelkie oświadczenia Stron przewidziane w niniejszej umowie, jak również korespondencją związaną z jej realizacją, wymagają formy pisemnej i mogą być doręczone bezpośrednio osobom upoważnionym do odbioru pism za poświadczeniem odbioru lub pocztą.
2. Adresy siedzib Stron wskazane w niniejszej umowie są adresami dla doręczeń za pośrednictwem poczty. Pismo wysłane listem poleconym na adres siedziby podany w niniejszej umowie będzie uznane za skutecznie doręczone, nawet w razie zwrotu do nadawcy, chyba, że Strona zawiadomi wcześniej na piśmie o zmianie adresu dla doręczeń.



§ 14.

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu właściwemu ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 15.

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY:

Z-ca Dyrektora
ds. Pielęgniarstwa, Kontraktowania
i Spraw Organizacyjno-Administracyjnych
Zagłębiowskie Centrum Onkologii
Szpital Specjalistyczny im. Sz. Starkiewicza
w Dąbrowie Górniczej
mgr Agnieszka Kocot

NAJEMCA:

