

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

prowadzonej działalności gospodarczej, następstw zdarzeń losowych i nieszczęśliwych wypadków oraz ubezpieczenia mienia Najemcy 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) Najemcy zobowiązany jest do każdorazowego informowania o zamiarze wykonywania prac konserwatorskich Przedmiotu Najmu,
- h) Najemcy 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 potencjonalne 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) Dopuszczyć 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) Dopuszczyć 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.

- nie dokona jakiegokolwiek 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 jakiegokolwiek 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:

NAJEMCA:

Krzysztof Włodarczyk
Kancelista prawny
Koordynator ds. Inwestycji i Zarządzania Majątkiem
Zagłębiowskie Centrum Onkologii
Szpital Specjalistyczny im. Sz. Starkiewicza
w Dąbrowie Górniczej
Łukasz Zieliński

Pełnomocnik Dyrektora
ds. Inwestycji i Zarządzania Majątkiem
Zagłębiowskie Centrum Onkologii
Szpital Specjalistyczny im. Sz. Starkiewicza
w Dąbrowie Górniczej
Anna Mielczarek