

UMOWA

Zawarta w dniu 2022 r. w Lublinie pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym im. Stefana Kardynała Wyszyńskiego Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Lublinie, al. Kraśnicka 100, 20-718 Lublin, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez VI Wydział Gospodarczy – Krajowy Rejestr Sądowy Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku pod nr 0000003717, NIP: 712-240-93-95, REGON: 431018940, zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez: **Piotra Mateja – Dyrektora**

a

zwaną dalej „**Najemcą**”
zwanych dalej łącznie „Stronami”, zaś każde z osobna „Stroną”

Najemca i Wynajmujący, wyrażają zgodną wolę zawarcia następującej umowy :

§ 1. TYTUŁ PRAWNY

1. Wynajmujący oświadcza, iż przysługuje mu tytuł prawny w postaci nieodpłatnego użytkowania do nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie przy Al. Kraśnickiej 100, stanowiącej wg danych ewidencji gruntów Urzędu Miejskiego w Lublinie, obręb 15 Konstantynów, arkusz mapy: działka oznaczona numerem geodezyjnym 60/9 o łącznej powierzchni 4,4190 ha, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lublinie urządzona jest księga wieczysta Kw Nr 125353 (w załączeniu do niniejszej umowy odpis z Kw Nr 125353), na której znajduje się budynek Bloku „C” Szpitala. Opis i mapa sytuacyjna stanowią załącznik nr 1 do Umowy i są jej integralną częścią.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiadany przez niego wskazany w ust. 1 tytuł prawny do nieruchomości jest wolny od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń uniemożliwiających zawarcie niniejszej umowy.

§ 2. PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem najmu jest część powierzchni dachowej – 28 m² oraz część elewacji o pow. 9 m² na budynku Bloku „C” Szpitala w Lublinie przy al. Kraśnickiej 100 w Lublinie, o którym mowa w § 1 ust. 1 (dalej, jako: „Przedmiot najmu”).
2. Wynajmujący niniejszym oddaje, a Najemca obejmuje do używania Przedmiot najmu, z przeznaczeniem do wykorzystania gospodarczego polegającego na budowie, rozbudowie i eksploatacji urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych na istniejącej konstrukcji stalowej, zwanych dalej Sprzętem, na warunkach opisanych poniżej.
3. Plan sytuacyjny określający położenie Przedmiotu najmu stanowi Załączniku nr 2 do niniejszej Umowy.
4. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny Przedmiotu najmu, nie wnosi do niego zastrzeżeń i możliwe jest jego wykorzystanie gospodarcze dla potrzeb działalności opisanej w ust. 2 powyżej.

§ 3 SPOSÓB KORZYSTANIA Z PRZEDMIOTU NAJMU

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem opisanym w § 2 ust. 2 oraz w oparciu o zaakceptowaną przez Wynajmującego dokumentację zawierającą projekt instalacji oraz zabezpieczenia Sprzętu, stanowiącą załącznik nr 3 do umowy.

2. Najemca zapewnia, że Sprzęt będzie posiadał wszelkie atesty i homologacje i nie będzie stanowił zagrożenia bądź niebezpieczeństwa dla otoczenia, ani dla emisji lub odbioru istniejących lub mających zostać zainstalowanych u Wynajmującego urządzeń, w tym dla odbioru programów radiowych i telewizyjnych, zdalnych alarmów oraz dla służb pracujących w obiekcie Wynajmującego, używających częstotliwości radioelektrycznych.

3. Modernizacja, wymiana lub rozbudowa Sprzętu, w tym instalacja dodatkowych anten, nie powodująca zwiększenia powierzchni przedmiotu najmu, nie wymaga odrębnej zgody Wynajmującego i nie będzie podstawą do zgłaszania ze strony Wynajmującego w stosunku do Najemcy dodatkowych roszczeń finansowych, z tym zastrzeżeniem, że Wynajmujący dalej powinien być o przedmiotowych działaniach powiadomiony w terminie 7 dni od dnia przeprowadzenia modernizacji, wymiany lub rozbudowy Sprzętu. Postanowienia zdania poprzedzającego nie obowiązują w sytuacji gdy modernizacja, wymiana lub rozbudowa Sprzętu może mieć wpływ na emisję lub odbiór istniejących lub mających zostać zainstalowanych u Wynajmującego urządzeń, albo w inny sposób wpływać na korzystanie przez Wynajmującego lub osoby, którym udostępnił na podstawie jakiegokolwiek tytułu nieruchomości opisaną w §1 ust. 1 powyżej.

4. Wynajmujący w ramach czynszu uzgodnionego w § 4 ust 1 zobowiązuje się do:

- a) Udostępnienia Przedmiotu najmu do zainstalowania i eksploatacji przez Najemcę Sprzętu;
- b) Umożliwienia Najemcy lub podmiotom i osobom działającym w jego imieniu do całodobowego dostępu do Przedmiotu najmu przez wszystkie dni w roku;
- c) Zapewnienia dróg dojścia do Przedmiotu najmu;
- d) Uzgadniania z Najemcą umieszczania w przyszłości w otoczeniu Przedmiotu najmu innych instalacji, sprzętu, urządzeń lub/i obiektów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na poprawność pracy zamontowanego przez Najemcę Sprzętu;
- e) Powiadamiania Najemcy o czasie i sposobie prowadzenia robót remontowo-budowlanych na i w otoczeniu Przedmiotu najmu oraz do prowadzenia takich prac bez naruszania instalacji Najemcy. Dotyczy to również planowanych remontów i wyłączeń energii elektrycznej;

5. Po wygaśnięciu niniejszej Umowy, Najemca zobowiązuje się do pozostawienia przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia eksploatacyjnego oraz do usunięcia ewentualnych szkód powstałych w czasie użytkowania Przedmiotu najmu.

6. Wynajmujący zapewniać będzie zasilanie elektryczne urządzeń zlokalizowanych na Przedmiocie Najmu w czasie obowiązywania niniejszej Umowy.

7. Wszelkie użyte do montażu stacji bazowej materiały, urządzenia instalacyjne, itp. stanowią własność Najemcy i pozostają jego własnością również po wygaśnięciu umowy.

8. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować Przedmiotu najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.

9. Najemca zobowiązuje się do utrzymywania Przedmiotu najmu i Sprzętu w stanie należyтым, w tym zwłaszcza do zapewnienia wszelkich niezbędnych konserwacji i napraw Sprzętu, w szczególności mających na celu zapewnienie niedopuszczenia do uszkodzeń mienia Wynajmującego oraz wyrządzenia szkody osobom/podmiotom trzecim.

10. Niezależnie od innych obowiązków nałożonych na Najemcę niniejszą umową zobowiązuje się on również do:

- a) eksploataowania Przedmiotu najmu i realizacji wszelkich prac, modernizacji, napraw w sposób niezakłócający prowadzenia przez Wynajmującego działalności leczniczej;
- b) niezwłocznego zawiadomiania Wynajmującego o wszelkich uszkodzeniach Przedmiotu najmu oraz usterkach Sprzętu mogących mieć wpływ na Przedmiot najmu lub/i działalność prowadzoną przez Wynajmującego;
- c) dokonywania bieżących prac konserwacyjnych Przedmiotu najmu;
- d) umożliwienia Wynajmującemu kontroli stanu Przedmiotu najmu i prawidłowości przestrzegania przez Najemcę postanowień niniejszej umowy w przypadku zgłoszenia takiego żądania przez Wynajmującego;
- e) w przypadku powzięcia wiedzy o wystąpieniu niebezpieczeństwa wskazanego w ust. 1 powyżej podjęcia działań zaradczych i naprawczych niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia powzięcia wiedzy o w/w okoliczności;

11. Najemca oświadcza, iż wszelkie obowiązki wynikające z niniejszej umowy realizować będzie w sposób prawidłowy, z poszanowaniem obowiązujących zwyczajów przy umowach tego typu oraz obowiązujących przepisów prawa

§ 4 CZYNSZ I OPŁATY

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości zł (słownie: 00/100ych) netto plus podatek VAT. Czynsz za niepełny okres rozliczeniowy będzie naliczany proporcjonalnie do czasu trwania najmu.
2. Waloryzacja kwoty wymienionej w ust. 1 będzie następować raz w roku od 1 stycznia w oparciu o średnioroczny wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (pierwszy raz od 01.01.2023 r.). Podwyższenie czynszu w tym trybie nie wymaga zmiany umowy. Wynajmujący zaznaczy na fakturze, na podstawie którego komunikatu GUS określił nową wartość czynszu. W przypadku opóźnienia w publikacji wymienionych wskaźników wyrównanie czynszu nastąpi w kolejnej wystawianej fakturze.
3. Czynsz będzie płatny z góry w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Najemcę faktury wystawionej nie wcześniej niż 1-go dnia miesiąca, którego dotyczy czynsz, przelewem na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturze, przy czym za dzień dokonania płatności ustala się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. W przypadku nie doręczenia Najemcy faktury w terminie do 14-go dnia danego miesiąca, Najemca najpóźniej do ostatniego dnia tego miesiąca, uiszcza kwotę odpowiadającą czynszowi za poprzedni miesiąc, na numer rachunku bankowego wskazany przez Wynajmującego na ostatniej fakturze zaznaczając, że jest to wpłata na poczet należnego czynszu najmu za dany miesiąc.
5. Najemca zobowiązuje się niezależnie od umówionego czynszu, o którym mowa w ust. 1 do zapłaty kosztów zużytej energii elektrycznej według wskazań podlicznika. Zapłata następować będzie na rachunek bankowy Wynajmującego określony każdorazowo na odrębnej fakturze, wystawionej w ostatni dzień roboczy miesiąca, w którym nastąpiło zużycie energii, w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury. Podatek od nieruchomości obciążający Przedmiot najmu ponosi strona, na której zgodnie z odrębnymi przepisami ciąży obowiązek podatkowy.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu lub opłat eksploatacyjnych Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe.
5. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień zaksięgowania uznania na rachunku bankowym Wynajmującego.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

§ 5 KLAUZULA DOTYCZĄCA WERYFIKACJI FAKTUR

1. Najemca zastrzega sobie prawo weryfikacji faktur, o których mowa w § 4 związanych z realizacją niniejszej Umowy.
2. Zgłoszenie przez Najemcę zastrzeżeń do wysokości kwot z faktur nie wstrzymuje obowiązku ich zapłaty w terminie.
3. W przypadku stwierdzenia nadpłaty po stronie Najemcy, zostanie ona zaliczona na poczet jego przyszłych należności.

§ 6 CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa zawarta zostaje na czas oznaczony 3 lata, od 19 grudnia 2022 r. do 19 grudnia 2025 r.

§ 7 ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę bez wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z czynszem przez dwa następujące po sobie okresy płatności. W takim przypadku przed rozwiązaniem umowy Wynajmujący udzieli Najemcy upomnienia wyznaczając mu dodatkowy termin do uregulowania zaległych płatności;
 - b) zostanie stwierdzone szkodliwe oddziaływanie Sprzętu zainstalowanego przez Najemcę na zdrowie ludzkie lub urządzenia Wynajmującego;

- c) jeżeli zainstalowany przez Najemcę Sprzęt będzie zagrażał konstrukcji budynku,
 - d) innego niż wskazane w lit. a-c powyżej naruszenia postanowień niniejszej Umowy, przy czym w takim przypadku przed rozwiązaniem umowy Wynajmujący wezwie Najemcę do zaniechania naruszeń i usunięcia skutków naruszeń wyznaczając mu termin na podjęcie tych działań.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku gdy:
- a) Przedmiot najmu stanie się niezbędny do prowadzenia przez Wynajmującego jego działalności statutowej,
 - b) w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Wynajmującego, dalsze wynajmowanie powierzchni stanie się niemożliwe,
 - c) dalsze wynajmowanie powierzchni nie będzie leżeć w interesie publicznym.
3. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania Umowy za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia:
- a) gdy przepisy prawne stworzą warunki, w których Najemca nie będzie w stanie korzystać z Przedmiotu najmu,
 - b) gdy przepisy prawne lub prawny status Najemcy uniemożliwią Najemcy dalszą działalność,
 - c) w przypadku zaistnienia zmian w Przedmiocie najmu lub jego sąsiedztwie, które będą miały negatywny wpływ na działalność stacji bazowej,
 - d) gdy nastąpi zmiana warunków handlowych lub technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci telefonii komórkowej co spowoduje, że dalsze korzystanie z Przedmiotu najmu w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w § 2 niniejszej Umowy stanie się dla Najemcy nieuzasadnione lub zbędne.
 - e) w przypadku nie otrzymania lub cofnięcia pozwoleń władz administracyjnych potrzebnych do zainstalowania przez Najemcę Sprzętu,
4. Niniejsza Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za zgodnym porozumieniem Stron.
5. Każda czynność zmierzająca do rozwiązania niniejszej Umowy wymaga dla swojej ważności zachowania formy pisemnej.
6. W przypadku rozwiązania Umowy lub jej wygaśnięcia, Najemca zobowiązuje się do usunięcia z Przedmiotu najmu rzeczy będących jego własnością lub będących w jego posiadaniu w terminie 30 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
7. Wynajmujący może zatrzymać ulepszenia dokonane przez Najemcę za zapłatą kwoty uzgodnionej przez strony umowy.

§ 8. KLAUZULA O ZACHOWANIU TAJEMNICY

Strony umowy zobowiązują się zachować w tajemnicy wszelkie informacje uzyskane w związku z realizacją niniejszej Umowy.

§ 9. ZAWIADOMIENIA

1. Wszelkie zawiadomienia lub inne informacje będą dokonywane na piśmie i doręczane osobiście lub listem poleconym z potwierdzeniem odbioru, na następujące adresy:

WYNAJMUJĄCY:

Wojewódzki Szpital Specjalistyczny im. Stefana Kardynała Wyszyńskiego
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Lublinie
Al. Kraśnicka 100
20-718 Lublin

NAJEMCA:

2. Strony umowy zobowiązują się do każdorazowego powiadamiania o zmianie adresu pod rygorem przyjęcia doręczenia na wskazany w Umowie adres za skuteczne.

§ 10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z dniem 19 grudnia 2022 r.
2. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku sprzedaży przez Wynajmującego nieruchomości lub budynku, o których mowa w § 1 ust. 1, Umowa pozostanie skuteczna w zakresie przewidzianym przepisami prawa, wobec Najemcy i ewentualnych nabywców, przy czym Wynajmujący zobowiązuje się poinformować każdego ewentualnego nabywcę o istnieniu niniejszej Umowy.
4. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane przez sądy właściwe ze względu na siedzibę Wynajmującego.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym zwłaszcza kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. z 2021 r. poz. 711 z późn. zm.).
6. W przypadku, gdy poszczególne postanowienia Umowy okażą się nieważne lub bezskuteczne w całości lub w części, pozostałe postanowienia Umowy pozostają w mocy. Strony zobowiązują się w wyżej opisanym przypadku zastąpić postanowienia nieważne lub bezskuteczne innymi w taki sposób, aby jak najpełniej wypełnić cel Umowy.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron umowy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA