**-PROJEKT-**

**UMOWA DZIERŻAWY**

**zawarta w dniu ........................... r.**

**w Bartoszycach**

**pomiędzy:**

**Szpitalem Powiatowym im. Jana Pawła II w Bartoszycach z siedzibą w Bartoszycach** przy ul. Wyszyńskiego 11, 11-200 Bartoszyce, posiadającym REGON 000308436 oraz NIP 743-16-41-687, reprezentowanym przez:

Dyrektora - Sławomira Wójcika;

zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

**…………………………………………………………………………** wpisaną/nym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy ............................................. .......... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: ..............., posiadająca NIP ......................... REGON ......................reprezentowaną przez:

1) ...............................

2) ...............................

zwaną dalej „**Dzierżawcą**”

zwanymi łącznie „**Stronami**”, a każda oddzielnie „**Stroną**”

Dzierżawca oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

Dzierżawca i Wydzierżawiający wyrażają zgodną wolę zawarcia następującej umowy (dalej jako „Umowa”):

**Art. 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż posiada tytuł prawny wynikający z prawa współwłasności i administrowania nieruchomością, położoną w Bartoszycach, Dz. Nr 319 obręb Nr 1 Miasta Bartoszyce.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że posiadany przez niego i wskazany w ust. 1 tytuł prawny do nieruchomości jest wolny od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń uniemożliwiających zawarcie Umowy i prawidłowe wykonywanie jej przez Strony.
3. Aktualny stan prawny nieruchomości, której częścią jest Przedmiot Dzierżawy oznaczony jest w księdze wieczystej nr OL1Y/000017303/6.

**Art. 2**

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy część połaci dachowej budynku administracyjnego o powierzchni 55 m2 zlokalizowanego w Bartoszycach przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 11, oznaczoną na szkicu sytuacyjnym rzutu poziomego dachu budynku stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy, zwaną dalej „**Przedmiotem Dzierżawy**”, do wykorzystania gospodarczego polegającego na umieszczeniu infrastruktury telekomunikacyjnej oraz jej eksploatacji i konserwacji, w tym dokonywania niezbędnych napraw.
2. Wraz z Przedmiotem Dzierżawy, opisanym w ust. 1 powyżej, Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy wyznaczone miejsce na połaci dachowej, klatce schodowej z przeznaczeniem na instalację dróg kablowych pomiędzy antenami nadawczo-odbiorczymi, szafami technologicznymi oraz źródłem zasilania w energię elektryczną oznaczone na szkicu sytuacyjnym rzutu poziomego dachu budynku stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy.
3. Wszelkie zmiany w sposobie użytkowania Nieruchomości dokonywane przez Wydzierżawiającego lub osoby trzecie, które mogą mieć negatywny wpływ na korzystanie przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy albo na funkcjonowanie **Instalacji** oraz inne działania mogące ograniczyć przydatność Przedmiotu Dzierżawy ze względu na cel określony w Umowie, podejmowane będą w porozumieniu z Dzierżawcą.
4. Infrastruktura telekomunikacyjna, o której mowa w ust. 1, zwana dalej „**Instalacją**”, jest opisana w Załączniku nr 2 do Umowy, stanowiącym jej integralną część, poprzez wskazanie szczegółowych specyfikacji technicznych wszystkich elementów Instalacji, w szczególności typ, nazwa, model, moc anten, częstotliwość, zasięg pola elektromagnetycznego. **Wszelkie zmiany w Instalacji, w tym w szczególności jej rozbudowa czy modernizacja, mogą mieć miejsce pod warunkiem uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Do wniosku o wyrażenie zgody na dokonanie zmian w Instalacji Dzierżawca obowiązany jest załączyć dowody potwierdzające legalność planowanych zmian w Instalacji.**
5. Dzierżawca zapewnia, że sprzęt będący wyposażeniem stacji bazowej posiada wszelkie atesty i homologacje i 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 Wydzierżawiającego, używających częstotliwości radioelektrycznych.
6. Wydzierżawiający upoważnia Dzierżawcę do podłączenia na własny koszt Instalacji do sieci energetycznej Wydzierżawiającego i opłacania kosztów energii elektrycznej zużytej przez Instalację oraz do zainstalowania odrębnych podłączeń, podliczników i mierników na własny koszt, bez ponoszenia dodatkowych opłat na rzecz Wydzierżawiającego.
7. Wydzierżawiający jest zobowiązany do umożliwienia Dzierżawcy, lub osobom upoważnionym przez Dzierżawcę, dostępu do Przedmiotu Dzierżawy i do Instalacji we wszystkie dni roku. **W każdym przypadku, Dzierżawca zobowiązany jest zgłosić administratorowi budynku cel (przyczynę) dostania się do Przedmiotu Dzierżawy oraz dane osób, którym dostęp do Przedmiotu Dzierżawy ma być umożliwiony oraz uzyskać zgodę na wstęp . W przypadku braku podania celu (przyczyny) dostania się do przedmiotu najmu, Wydzierżawiający ma prawo odmówić dostępu.**
8. Wydzierżawiający zobowiązuje się do umożliwienia dostępu i dojazdu do Instalacji Dzierżawcy.
9. W ramach obowiązującego czynszu, Wydzierżawiający upoważnia Dzierżawcę do przeprowadzenia na własny koszt światłowodowej linii telekomunikacyjnej do Instalacji w istniejącej na nieruchomościach Wydzierżawiającego kanalizacji kablowej. W przypadku gdy nie ma możliwej do wykorzystania przez Dzierżawcę kanalizacji kablowej do Przedmiotu Dzierżawy, Wydzierżawiający wyraża zgodę na jej wykonanie przez Dzierżawcę na odpowiedniej długości na własny koszt, w tym przez wskazany przez Dzierżawcę inny podmiot działający w imieniu i na rzecz Dzierżawcy.
10. Wydzierżawiający wymaga, aby Dzierżawca zabezpieczał każde wejście na dach płytami wodoodpornymi zabezpieczającymi pokrycie dachowe.
11. Dzierżawca poinformuje wszystkie podmioty z nim współpracujące o konieczności zabezpieczenia pokrycia dachowego w czasie eksploatacji Instalacji znajdującej się na dachu.
12. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za zniszczenia pokrycia dachowego w czasie eksploatacji i instalacji oraz inne szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu w związku z wykonywaniem niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, podmiotów z nim współpracujących jak i pracujących na jego rzecz.
13. Oddanie Przedmiotu Dzierżawy osobie trzeciej w podnajem, dzierżawę lub do bezpłatnego używania wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
14. Dzierżawca zobowiązuje się do nieprowadzenia w przekazanym mu niniejszą Umową Przedmiocie Dzierżawy usług mających charakter konkurencyjny w stosunku działalności prowadzonej przez Wydzierżawiającego.

**Art. 3**

1. Z tytułu wykonywania wszystkich praw wynikających z Umowy Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości ….. netto (słownie: …..).
2. Kwota czynszu nie obejmuje podatku VAT, który zostanie doliczony przez Wydzierżawiającego w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
3. Czynsz płatny będzie miesięcznie w terminie 14 dni, licząc od dnia otrzymania przez Dzierżawcę faktury VAT, wystawianej przez Wydzierżawiającego przelewem na konto bankowe Wydzierżawiającego podawane każdorazowo na fakturze VAT. Faktura powinna zawierać w swojej treści przywołanie numeru lokalizacji, wskazanego we wstępie Umowy oraz okres, którego czynsz dotyczy.
4. Wystawienie faktury niezgodnej z określonymi wymogami powoduje opóźnienia w płatności, za które nie odpowiada Dzierżawca, w związku z czym Wydzierżawiającemu nie przysługuje z tego tytułu prawo do naliczenia odsetek lub też skorzystania z prawa do wypowiedzenia Umowy.
5. Dzierżawca wyraża zgodę na przesyłanie faktur, w tym faktur korygujących oraz duplikatów faktur w postaci elektronicznej w pliku PDF (Portable Document Format) wystawionych przez: Szpital Powiatowy im. Jana Pawła II w Bartoszycach
6. e-faktury w postaci pliku PDF będą przesyłane na adres e-mail: …………………………@...............................
7. e-faktury w postaci pliku PDF będą przesyłane przez wystawcę z adresu/-ów e-mail:

 …………………………@...............................,

1. Za dzień płatności uznaje się dzień uznania na rachunku bankowym Wydzierżawiającego.
2. Niezależnie od czynszu o którym mowa w ust. 1., Dzierżawca pokrywa koszty zużycia energii elektrycznej na rozliczeń podlicznika. Wydzierżawiający przy rozliczaniu kosztów zużycia energii elektrycznej zastosuje stawki zgodne z aktualnymi cenami wynikającymi z zawartych umów na dostawe energii elektrycznej.
3. **Kwota czynszu dzierżawy będzie waloryzowana bez konieczności zmiany Umowy po każdym kolejnym pełnym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok.**

**Art. 4**

Czynsz w kwocie określonej w art. 3 ust. 1 będzie należny od dnia przejęcia Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę, przy czym przejęcie Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę nastąpi najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.

**Art. 5**

1. Umowa zawarta zostaje na czas określony od 01.12.2022 do 31.08.2032 r.
2. Dzierżawca ma prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec kwartału rozliczeniowego w następujących przypadkach:
3. zmian w Przedmiocie Dzierżawy lub jego sąsiedztwie, które będą miały wpływ na działanie Instalacji;
4. zmian technicznych systemu lub elementów towarzyszących sieci, które nie dopuszczą lub utrudnią prawidłowe funkcjonowanie Instalacji;
5. zmiany warunków handlowych lub technicznych potrzeb Dzierżawcy w zakresie innej konfiguracji sieci.
6. Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia:
7. w przypadku zwłoki w płatności przekraczającej 30 dni. Wydzierżawiający zobowiązany jest w takim wypadku wezwać pisemnie Dzierżawcę do zapłaty zaległego czynszu, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, nie krótszy niż 14 dni od doręczenia wezwania i dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu Umowa ulec może rozwiązaniu poprzez pisemne oświadczenie złożone Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego;
8. Przedmiot Dzierżawy jest używany niezgodnie z jego przeznaczeniem bądź w sposób naruszający postanowienia niniejszej Umowy lub wymogi przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności w sposób naruszający wymogi przepisów prawa budowlanego, w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony sanitarnej i przeciwpożarowej;
9. w przypadku gdy, przez odpowiednie organy administracji państwowej lub samorządowej stwierdzony zostanie niekorzystny wpływ Sprzętu i innej infrastruktury Dzierżawcy na otoczenie, dla emisji lub odbioru istniejących, a zwłaszcza dla odbioru programów radiowych i telewizyjnych, zdalnych alarmów oraz służb pracujących w obiekcie Wydzierżawiającego, używających częstotliwości radioelektrycznych;
10. Dzierżawca w inny istotny sposób naruszy warunki niniejszej Umowy.
11. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn dotyczących Dzierżawcy wskazanych w ust. 3 powyżej, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 10.000 zł. W przypadku, gdy poniesiona przez Wydzierżawiającego szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary, Strona uprawniona jest do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
12. Przed skorzystaniem z prawa opisanego w ust. 3 powyżej, Wydzierżawiający ma obowiązek pisemnie wezwać Dzierżawcę do zaprzestania naruszeń, wyznaczając mu przy tym racjonalny termin, w którym możliwe będzie rzeczywiste usunięcie naruszenia, jednak nie krótszy niż 14 dni.

**Art. 6**

1. W razie gdy Wydzierżawiający utraci tytuł prawny do Przedmiotu Dzierżawy w wyniku sprzedaży, wywłaszczenia lub z jakiegokolwiek innego powodu, albo Wydzierżawiający zmieni siedzibę lub adres korespondencyjny, Wydzierżawiający jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić pisemnie o powyższym Dzierżawcę, pod rygorem traktowania przez Dzierżawcę dotychczasowego Wydzierżawiającego jako właściwego oraz przesyłania pism i wszelkiej korespondencji dla Wydzierżawiającego pod dotychczasowy adres (siedzibę) ze skutkiem doręczenia.
2. W przypadku zamiaru zbycia Przedmiotu Dzierżawy Wydzierżawiający jest zobowiązany poinformować nabywcę o zawarciu i obowiązywaniu Umowy, jak również niezwłocznie powiadomić pisemnie Dzierżawcę o zbyciu Przedmiotu Dzierżawy.
3. Nabywca Przedmiotu Dzierżawy wstępuje w prawa i obowiązki Wydzierżawiającego wynikające z Umowy, jednakże w przypadku zmian podmiotowych po stronie Wydzierżawiającego Dzierżawca ma prawo do rozwiązania Umowy, z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia.
4. Strony zobowiązane są zapewnić wobec podmiotów trzecich poufność informacji, przekazanych materiałów oraz wszelkiego rodzaju danych, które uzyskały wzajemnie w związku z realizacją niniejszej Umowy, przy czym nie będą ujawniać tych informacji bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej ze Stron, za wyjątkiem sytuacji, w których do ich ujawnienia zobowiązują przepisy powszechnie obowiązującego prawa. Zobowiązanie do zapewniania poufności zachowuje moc również bezterminowo po zakończeniu obowiązywania Umowy. W ramach powyższego, Strony zobowiązane są poinformować o przedmiotowej klauzuli poufności swój własny personel, który może mieć dostęp do wskazanych w niniejszej umowie informacji. Strona, której personel dopuścił się ujawnienia danych i informacji wskazanych powyżej ponosi odpowiedzialność za czyny członka swojego personelu jak za swoje własne.
5. Obowiązek, o którym mowa w ust. 4 powyżej odnosi się w szczególności do wszelkich informacji o charakterze technicznym, technologicznym, handlowym, organizacyjnym jak również informacji odnoszących się do jego strategii, personelu i spraw finansowych, ekonomii i innych dotyczących każdej ze Stron, które znalazły się w posiadaniu Strony zarówno w drodze pisemnej jak i ustnej, czy też w wyniku składanych wizyt lub w jakikolwiek inny sposób i nie zostały podane uprzednio w sposób legalny do publicznej wiadomości („informacje poufne”).
6. W sytuacji ujawnienia jakichkolwiek informacji bez uzyskania uprzedniej zgody drugiej Strony, Strona, która dopuściła się bezprawnego ujawnienia danych zobowiązana będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 5.000 zł (słownie: pięć tysięcy 00/100) za każde naruszenie, chyba że obowiązek ujawnienia informacji wynika z obowiązujących przepisów prawa. W przypadku, gdy poniesiona przez Stronę szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary, Strona uprawniona jest do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

**Art. 7**

1. Dzierżawca usunie udokumentowane szkody powstałe w Przedmiocie Dzierżawy lub nieruchomościach osób trzecich w przypadku, gdy powstaną one z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, podmiotów z nim współpracujących jak i pracujących na jego rzecz w czasie budowy i eksploatacji Instalacji.
2. Dzierżawca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody w majątku Wydzierżawiającego w przypadku, gdy powstaną one z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, a także osób za które Dzierżawca ponosi odpowiedzialność.
3. Każda Strona będzie niezwłocznie informowała pisemnie drugą Stronę o wystąpieniu szkody w Przedmiocie Dzierżawy lub szkody dotyczącej pracowników lub przedstawicieli drugiej Strony, które będą związane z budową, eksploatacją lub rozbudową Instalacji.
4. Dzierżawca zapłaci na rzecz Wydzierżawiającemu następujące kary umowne:
5. za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy w wysokości 10.000 zł.
6. za każdy przypadek inny przypadek naruszenia postanowień niniejszej Umowy – w wysokości 5.000 zł.
7. Wydzierżawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego w sytuacji, gdy naliczone kary umowne nie pokryją poniesionej szkody.
8. Strony zgodnie postanawiają, że możliwe jest naliczanie i dochodzenie kar umownych także po odstąpieniu, rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu.
9. Kary umowne stają się wymagalne w terminie 7 dni od daty zaistnienia zdarzenia uzasadniającego ich naliczenie.

**Art. 8**

1. Wszelkie rzeczy wniesione przez Dzierżawcę (w szczególności użyte do montażu Instalacji materiały, urządzenia instalacyjne itp.) wchodzą w skład przedsiębiorstwa Dzierżawcy, na podstawie art. 49 kodeksu cywilnego, stanowią własność Dzierżawcy i pozostają jego własnością również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.
2. W przypadkach określonych w art. 5 ust. 3 lit. b) i d) demontaż Instalacji nastąpi w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. Koszty z tym związane pokryje Dzierżawca. W każdym innym przypadku demontaż Instalacji winien nastąpić do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w wydaniu Wydzierżawiającego Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości 500 zł.
3. Z chwilą przystąpienia Dzierżawcy do prac związanych z budową Instalacji, lecz nie wcześniej niż po uzyskaniu przez dzierżawcę wszelkich, niezbędnych, wymaganych przepisami prawa pozwoleń, zostanie sporządzony protokół przekazania stwierdzający stan Przedmiotu Dzierżawy. Dokument ten stanowić będzie podstawę do określenia wyjściowego stanu, w jakim Przedmiot Dzierżawy powinien być zwrócony po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Wzór protokołu przekazania stanowi Załącznik nr 4 do Umowy.

**Art. 9**

1. Strony Umowy podejmą w dobrej wierze wysiłek w celu rozwiązania na drodze polubownej wszelkich sporów pomiędzy Stronami, które wynikają z realizacji Umowy lub jej interpretacji.
2. O ile polubowne rozwiązanie sporu nie powiedzie się w terminie 30 dni, Strony zgadzają się poddać spory wynikłe z realizacji Umowy, jej interpretacji lub z tym związane pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy prawa, w szczególności kodeksu cywilnego.
4. Nieważność lub nieskuteczność któregokolwiek 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.
5. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**Art. 10**

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.
2. Załączniki stanową integralną cześć Umowy.

Załączniki:

1. Szkic sytuacyjny Przedmiotu Dzierżawy;
2. Opis instalacji
3. Odpisy KRS Stron Umowy;
4. Wzór protokołu przekazania

**W imieniu W imieniu**

**Wydzierżawiającego Dzierżawcy**

**Załącznik nr 1 do umowy dzierżawy dla lokalizacji**

**Załącznik nr 2 do umowy dzierżawy dla lokalizacji**

Opis instalacji

**Załącznik nr 4 do umowy dzierżawy dla lokalizacji**

**PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA**

części połaci dachowej budynku administracyjnego Szpitala o powierzchni 55 m2  zlokalizowanego
w Bartoszycach przy ul. Kardynała Wyszyńskiego, dz. Nr 319 polegającego na umieszczeniu infrastruktury telekomunikacyjnej. W dniu ……….. Wydzierżawiający przekazuje Dzierżawcy zgodnie z umową dzierżawy zawartą dnia………….. następujące części budynku:

1. Część dachu o powierzchni 55 m2
2. Klatka schodowa z przeznaczeniem na instalacje dróg kablowych
3. Opis, stan techniczny przedmiotu dzierżawy w dniu przekazania:
4. Dach (rodzaj pokrycia, stan techniczny, inne) ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

2) klatka schodowa (opis wykończenia, stan techniczny, inne)

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

1. Inne ustalenia w dniu przekazania:

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

**Wydzierżawiający Dzierżawca**