**PROJEKT UMOWY NAJMU**

zawarta we Wrocławiu w dniu …………………….. pomiędzy Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym we Wrocławiu z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Kamieńskiego 73a działającym na podstawie wpisu do KRS nr 0000101546 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Rejestrowy NIP 8951645574, REGON 000977893, reprezentowanym przez:

prof. dr hab. Wojciecha Witkiewicza - Dyrektora

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

**…………………………………………………………..** , reprezentowanym przez:

………………………………… – ……………………………………

zwanym dalej „Najemcą"

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że wynajmowana powierzchnia w Wojewódzkim Szpitalu Specjalistycznym we Wrocławiu przy ul. H. Kamieńskiego 73a we Wrocławiu, pozostaje w użytkowaniu Wynajmującego.
2. Ograniczone prawo rzeczowe do dysponowania nieruchomością ujawnione jest w księdze wieczystej KW WR1K/00152863/7.
3. Wynajmujący oświadcza, że dopełnił obowiązku uzyskania zgody organu założycielskiego - Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego na wynajem powierzchni, na podstawie uchwały nr 1341/VII/25 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 7 stycznia 2025r.

§ 2

1. W wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie przetargowym na podstawie § 8 ust. 2 Uchwały Nr L/1032/22 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2022r. w sprawie zasad gospodarowania mieniem wojewódzkim, wynajmujący oddaje Najemcy w najem część powierzchni dachu budynku 1A Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego we Wrocławiu przy ul. H. Kamieńskiego 73a, o pow. ……… m2, szczegółowo określonej w formularzu ofertowym, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
2. Najemca oświadcza, że wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie na działalność niemedyczną w zakresie zainstalowania urządzeń stacji bazowej sieci telekomunikacyjnej.
3. Przekazanie przedmiotowej powierzchni nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 3

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa i zasad regulaminowych

obowiązujących na terenie i w obiektach Wynajmującego, w tym:

1. przestrzegania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego,
2. przestrzegania Planu Ochrony Obiektu i procedur postępowania na wypadek zdarzeń nadzwyczajnych.

§ 4

1. Najemca oświadcza, że przedmiotowa powierzchnia została mu okazana, a także, że znany jest mu jej stan techniczny i nie będzie z tego tytułu wnosił żadnych roszczeń do Wynajmującego.
2. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie do celów gospodarczych, polegających na wykonaniu robót budowlanych w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, które związane są z funkcjonowaniem sieci telekomunikacyjnej w zakresie posiadanych koncesji i zezwoleń. Planowana do realizacji instalacja radiokomunikacyjna będzie korzystała z rozwiązań technologicznych charakterystycznych dla tych generacji rozwoju sieci komórkowych, które są możliwe do zastosowania w ramach przyznanych Najemcy rezerwacji częstotliwości, z zachowaniem dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.
3. Najemca w terminie 14 dni od podpisania umowy jest zobowiązany przedstawić Wynajmującemu do akceptacji kompletny Projekt Techniczny Instalacji.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do akceptacji Projektu Technicznego Instalacji w terminie 14 dni od dnia otrzymania dokumentacji. W przypadku zgłoszenia uwag, Najemca ponownie musi złożyć dokumenty Wynajmującemu do akceptacji.
5. W przypadku wystąpienia w przyszłości potrzeby modernizacji stacji bazowej, Najemca ma prawo dokonywać na przedmiocie najmu modernizacji stacji bazowej, instalacji, wymiany urządzeń telekomunikacyjnych, przebudowy i rozbudowy stacji bazowej oraz aparatury służącej do ich obsługi pod warunkiem nie przekroczenia wynajmowanej powierzchni najmu.
6. Najemca każdorazowo w przypadku modernizacji, wymiany, przebudowy lub rozbudowy stacji bazowej w tym instalacji dodatkowych anten zobowiązany jest do przekazania informacji technicznej wyżej wymienionych czynności do Wynajmującego przed rozpoczęciem prac w celu akceptacji.
7. Przebudowa lub rozbudowa stacji bazowej w tym instalacji dodatkowych anten wymaga wcześniejszego sporządzenia aneksu do umowy.
8. Dokonane na przedmiocie najmu naniesienia (konstrukcje, instalacje oraz wszystkie urządzenia techniczne) są składnikiem przedsiębiorstwa Najemcy w rozumieniu art. 49 k.c. i stanowią jego własność.
9. Wszelkie zmiany w sposobie używania przedmiotu najmu przez Wynajmującego, które mogą mieć wpływ na funkcjonowanie urządzeń zainstalowanych przez Najemcę oraz inne działania mogące w jakikolwiek sposób ograniczyć przydatność przedmiotu najmu ze względu na cel określony w ust. 2, podejmowane będą w porozumieniu z Najemcą i nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dokonania uzgodnień.

§ 5

1. Najemca przed rozpoczęciem prac budowlanych zobowiązuje się uzyskać wszelkie wymagane prawem polskim zgody wraz z decyzją środowiskową.
2. Po uzyskaniu wszelkich wymaganych zgód Najemca przedłoży je Wynajmującemu przed przystąpieniem do pracbudowlanych.

§ 6

Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia …………… roku.

§ 7

1. Wynajmujący gwarantuje całodobowy dostęp do wynajmowanej powierzchni i umożliwia korzystanie z parkingu Wynajmującego według obowiązującego u Niego regulaminu.
2. Najemca zobowiązany jest do przekazania wynajmującemu listy osób uprawnionych do dostępu do wynajmowanej powierzchni wraz ze wzorem dokumentu identyfikacyjnego.
3. Strony wyznaczają niżej wymienione osoby do wzajemnego kontaktowania się przy realizacji przedmiotu umowy:
4. nadzór nad realizacją przedmiotu umowy ze strony Wynajmującego – Małgorzata Lutomska; e-mail [malgorzata.lutomska@wssk.wroc.pl](mailto:malgorzata.lutomska@wssk.wroc.pl); tel. 669 985 959
5. nadzór nad realizacją przedmiotu umowy ze strony Najemcy – …………..; e- mail […………….](mailto:jacek.mucha@river-kiosk.pl); tel. ………………….

§ 8

1. Czynsz najmu za 1m2 wynajmowanej powierzchni na dachu budynku 1A wynosi …… zł netto (słownie: ……………….) + podatek VAT.
2. Czynsz najmu za ………. m2 wynajmowanej powierzchni na dachu budynku 1A wynosi miesięcznie …………….zł netto (słownie: ………….) + podatek VAT.
3. Czynsz najmu nie obejmuje opłat za energię elektryczną.
4. Czynsz najmu określony w ust. 2 płatny jest z góry w terminie do 10 każdego miesiąca przelewem na konto Wynajmującego w banku PKO BP I Oddz. Wrocław, nr 76 1020 5226 0000 6502 0018 9167.
5. Czynsz najmu zawiera podatki (w tym podatek od nieruchomości z wyjątkiem należnego podatku VAT).
6. Wynajmujący zobowiązuje się do ciągłej dostawy energii elektrycznej.

8. Należność za media technologiczne będzie rozliczana z dołu, wg klucza obowiązującego u Wynajmującego, a w razie zainstalowania podliczników przez Najemcę na podstawie wskazania podliczników (załącznik nr 2 do umowy).

9. Termin płatności za media wynosi 21 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.

§ 9

Kwota czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji, bez konieczności zmiany umowy ze skutkiem od 1 lutego każdego roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w styczniu każdego roku przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi w lutym następnego roku po podpisaniu protokołu przekazania przedmiotu najmu.

§ 10

Najemca oświadcza, iż posiada polisę ubezpieczeniową obejmującą urządzenia i instalacje znajdujące się na przedmiocie najmu jak również ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Kopia właściwego certyfikatu ubezpieczeniowego zostanie doręczona Wynajmującemu na każde jego żądanie.

§11

1. Umowa może zostać rozwiązana w następujących wypadkach:

1. w każdym czasie za zgodą stron,
2. za wypowiedzeniem przez Wynajmującego w terminie jednego miesiąca ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie podjęcia przez Najemcę działalności konkurencyjnej lub uciążliwej dla Wynajmującego.
3. w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
4. zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, mimo wezwania do zapłaty nie uregulował czynszu,
5. odda przedmiot najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
6. używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
7. ogłosi likwidację lub upadłość.
   1. Najemca uprawniony jest do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
8. braku zgody (wniesienia sprzeciwu) właściwego organu administracji państwowej lub samorządowej na zainstalowanie na przedmiocie najmu urządzeń stacji bazowej,
9. uzyskania negatywnych wyników prób technicznych działania zainstalowanych na przedmiocie najmu urządzeń, wskutek czego korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu stało się dla niego bezprzedmiotowe.
10. zmian w przedmiocie najmu lub jego sąsiedztwie, które będą miały wpływ na działalność stacji bazowej,
11. utraty uprawnień do prowadzenia działalności telekomunikacyjnej lub wykorzystywania częstotliwości, które spowodują, że dalsze korzystanie z przedmiotu najmu w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w § 2 umowy.

§ 12

1. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, co zostanie potwierdzone protokołem zdawczo - odbiorczym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie przedmiotu najmu będące następstwem normalnego używania.
2. Najemca zdemontuje i usunie z przedmiotu najmu w okresie jednego miesiąca od dnia wygaśnięcia umowy urządzenia zainstalowane przez Najemcę na własny koszt, chyba że Strony postanowią inaczej. W wypadku nie usunięcia urządzeń Najemcy w uzgodnionym przez Strony terminie Wynajmujący ma prawo zdemontować urządzenia Najemcy i zabezpieczyć na koszt Najemcy.
3. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu przedmiotu najmu  
   w terminie 1 miesiąca od dnia wygaśnięcia umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczania opłat z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości trzykrotnej wartości czynszu najmu za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.

§ 13

1. Treść umowy oraz informacje związane z umową, niezależnie od formy uzyskania, nośnika i źródła tych informacji – z wyjątkiem informacji, które są dostępne publicznie, lub których ujawnienie jest wymagane zgodnie z prawem bez naruszenia postanowień umowy – zwane dalej „Informacjami”, stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa każdej ze Stron.
2. Każda ze Stron zobowiązuje się:
   1. zabezpieczyć Informacje przed dostępem osób trzecich, nie ujawniać ich bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony oraz nie nabywać ich od osoby nieuprawnionej,
   2. wykorzystywać Informacje wyłącznie w celu należytego wykonania umowy.
3. Zobowiązania określone w niniejszym paragrafie wiążą każdą ze Stron przez czas trwania umowy oraz po jej rozwiązaniu przez okres 3 lat.
4. Strony upoważnione są do przekazania informacji dotyczących zawarcia, treści i wykonania niniejszej umowy jedynie uprawnionym do tego władzom na ich żądanie.

§ 14

Strony mogą zwolnić się od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy, w przypadku, gdy to niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem siły wyższej.

Przez pojęcie siły wyższej Strony rozumieją zdarzenie, którego nie można było przewidzieć przy zachowaniu należytej staranności (art. 355 § 2 k.c.), które jest zewnętrzne zarówno w stosunku do Najemcy jak i Wynajmującego i któremu nie mogli się oni przeciwstawić, działając z należytą starannością. Zdarzeniami siły wyższej w rozumieniu niniejszej umowy są w szczególności: strajk generalny, trzęsienie ziemi, powodzie, epidemia i inne zdarzenia elementarnych sił przyrody.

§ 15

1. Jeżeli w związku z zawarciem lub/i wykonaniem Umowy, jedna ze Stron udostępni drugiej Stronie dane osobowe swoich reprezentantów, osób upoważnionych do określonych czynności albo osób kontaktowych, albo gdy jedna ze Stron uzyska bezpośrednio od tych osób fizycznych ich dane osobowe, w związku z zawarciem Umowy lub/i jej wykonywaniem, do przetwarzania tych danych zastosowanie znajdują przepisy Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) oraz polskich ustaw uzupełniających RODO.
2. Strony zgodnie potwierdzają, że dane osobowe osób upoważnionych przez Strony do określonych czynności w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, Strony będą przetwarzały wyłącznie w zakresie i czasie niezbędnym do celów wynikających z odpowiedniego wykonywania niniejszej Umowy oraz do wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Stronach jako administratorach danych, wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów.
3. Każda ze Stron zobowiązana jest do poinformowania osób przez siebie upoważnionych do określonych czynności związanych z Umową oraz wyznaczonych przez siebie osób kontaktowych, o tym że druga Strona będzie odbiorcą tych danych osobowych udostępnianych drugiej stronie jako administratorowi danych w celach, o których mowa w ust. 2. Każda ze Stron zobowiązana jest spełnić należycie obowiązek informacyjny, o którym mowa w art. 13 RODO, a ponadto zawrzeć w tej informacji również informacje wymagane zgodnie z art. 14 RODO, tak aby druga Strona mogła powołać się na art. 14 ust. lit. a) RODO.

§ 16

1. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej z zastrzeżeniem §7 ust. 3 i 9 umowy.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Strony zobowiązują się do polubownego rozstrzygnięcia powstałych sporów w związku z realizacją niniejszej Umowy. W przypadku niezałatwienia sporu w sposób ugodowy sądem właściwym jest sąd dla siedziby Wynajmującego.
4. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

Załącznik Nr 1 formularz ofertowy

Załącznik Nr 2 Tabela – miesięczne rozliczenie opłat za energię elektryczną

##### WYNAJMUJĄCY NAJEMCA