

UMOWA NAJMU – WZÓR Pruszków

.....

Zawarta w dniu, w Konstancinie – Jeziornie, pomiędzy:

Mazowieckim Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o., z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie, 05-510 Konstancin – Jeziorna, przy Wierzejewskiego 12, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000337011, NIP: 1231194950, zwanym dalej „Wynajmującym”; reprezentowanym przez:

.....

zwana dalej „Wynajmującym”,

a

.....

.....

zwaną/zwanym dalej „Najemcą”

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§1

1. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do nieruchomości położonej **w Pruszkowie przy ul. Warsztatowej 1**, kod pocztowy 05-800 - odpis z Księgi Wieczystej nr WA1P/00040703/7 (dalej jako „Nieruchomość”).
2. Wynajmujący 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.

§2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy część powierzchni dachu budynku Szpitala Kolejowego w Pruszkowie o powierzchni ok. 55 m² znajdujące się na terenie Nieruchomości, zwane dalej „**Przedmiotem Najmu**”, do wykorzystania gospodarczego polegającego na budowie rozbudowie, eksploatacji i modernizacji infrastruktury telekomunikacyjnej dla celów świadczenia usług telekomunikacyjnych.
2. Wynajmujący oświadcza, że Najemca będzie miał całkowitą wyłączność na wyżej wymienione wykorzystanie gospodarcze Przedmiotu Najmu. Zmiany w sposobie użytkowania Nieruchomości dokonywane przez Wynajmującego lub osoby trzecie, które mogą mieć negatywny wpływ na korzystanie przez Najemcę z Przedmiotu Najmu albo na funkcjonowanie Instalacji oraz inne działania mogące ograniczyć przydatność Przedmiotu Najmu ze względu na cel określony w Umowie, podejmowane będą w porozumieniu z Najemcą.
3. Infrastruktura telekomunikacyjna, o której mowa w ust. 1, zwana dalej „Instalacją”, jest opisana w Załączniku nr 2 do Umowy, stanowiącym jej integralną część. Najemca powiadomi Wynajmującego o zamiarze wprowadzenia zmian w Instalacji nie później niż na 7 dni przed planowanym terminem rozpoczęcia prac. Zmiany, które nie powodują zwiększenia powierzchni Przedmiotu Najmu, nie są traktowane jak zmiany Umowy i do ich przeprowadzenia nie jest

konieczne zawarcie aneksu do Umowy. Wszelkie prace w tym zakresie będą prowadzone z poszanowaniem wymagań wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

4. Wynajmujący upoważnia Najemcę do podłączenia na własny koszt Instalacji do sieci energetycznej i opłacania kosztów energii elektrycznej zużytej przez Instalację oraz do zainstalowania odrębnych podłączeń i mierników na własny koszt, bez ponoszenia dodatkowych opłat na rzecz Wynajmującego. W przypadku, gdy nie jest możliwe uzyskanie odrębnego zasilania i rozliczanie się z zakładem energetycznym, Wynajmujący zapewni zasilanie Instalacji z wykorzystaniem należącej do niego infrastruktury energetycznej. Wynajmujący upoważnia Najemcę do dokonania rozbudowy lub modernizacji infrastruktury energetycznej należącej do Wynajmującego, o ile prace takie będą konieczne do zapewnienia prawidłowego zasilania Instalacji. W takim przypadku rozliczenie za energię elektryczną zużytą przez Najemcę będzie obliczone na podstawie wskazań podlicznika i ceny 1 kWh według cen obowiązujących w umowie zawartej przez Wynajmującego z dostawcą energii elektrycznej; opłaty będą uwzględniały przypadające na Najemcę, proporcjonalnie do zużycia, opłaty za dystrybucję energii. Płatność tytułem refakturowania kosztów zużycia energii elektrycznej będzie dokonywana z dołu, na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, z 21-dniowy terminem płatności, liczoną od dnia otrzymania faktury przez Najemcę, z zachowaniem postanowień § 3 ust. 3 i 4.
5. Wynajmujący jest zobowiązany do umożliwienia Najemcy, lub osobom upoważnionym przez Najemcę dostępu do Przedmiotu Najmu i do Instalacji Najemcy w godzinach od 6.00 do 22.00 we wszystkie dni roku, także w dni wolne od pracy oraz w święta. Wynajmujący zobowiązuje się, iż nie będzie stawiał przeszkód w realizacji powyższych czynności. Powyższe ograniczenie nie dotyczy sytuacji awaryjnych i siły wyższej.
6. Do dostępu do Przedmiotu Najmu są uprawnione jedynie osoby legitymujące się przepustką/legitymacją Najemcy, której wzór stanowi załącznik do niniejszej umowy.
7. Wynajmujący zobowiązuje się powiadomić wszystkie osoby odpowiadające za ruch osobowy na terenie, gdzie znajduje się Przedmiot najmu, o powyższych postanowieniach i przekazać im wzór przepustki/legitymacji o której mowa w ust. 6.
8. W ramach obowiązującego czynszu, Wynajmujący upoważnia Najemcę do przeprowadzenia na własny koszt światłowodowej linii telekomunikacyjnej do Instalacji w istniejącej na nieruchomościach Wynajmującego kanalizacji kablowej. W przypadku gdy nie ma możliwości do wykorzystania przez Najemcę kanalizacji kablowej do Przedmiotu Najmu, Wynajmujący wyraża zgodę na jej wykonanie przez Najemcę na odpowiedniej długości na własny koszt, w tym przez wskazany przez Najemcę inny podmiot działający w imieniu i na rzecz Najemcy.
9. Oddanie Przedmiotu Najmu przez Najemcę osobom trzecim w podnajem z przeznaczeniem na montaż i eksploatację infrastruktury telekomunikacyjnej wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§3

1. Z tytułu wykonywania wszystkich praw wynikających z Umowy Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości (słownie:) miesięcznie. Powyższa kwota jest kwota netto do której zostanie doliczony podatek VAT według obowiązującej stawki. Czynsz będzie obejmować wszelkie opłaty i podatki od Przedmiotu Najmu.
2. Czynsz określony w ust. 1 płatny będzie przez Najemcę na podstawie faktury VAT prawidłowo wystawianej z góry do 15 dnia każdego okresu rozliczeniowego, na rachunek bankowy Wynajmującego w banku, wskazany na fakturze, w terminie 21 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury. Faktura powinna zawierać w swojej treści przywołanie numeru lokalizacji, wskazanego we wstępie Umowy oraz okres, którego czynsz dotyczy.
3. Najemca wyraża zgodę na przysyłanie faktur, w tym faktur korygujących oraz duplikatów faktur, w postaci elektronicznej w pliku PDF (Portable Document Format) wystawionych przez: Mazowieckie Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o.
 - e-faktury w postaci pliku PDF będą przysyłane na adres e-mail:

- e-faktury w postaci pliku PDF będą przesyłane przez wystawcę z adresu/-ów e-mail:

4. Za dzień płatności uznaje się dzień złożenia polecenia przelewu.
5. Wynajmujący oświadcza, że na dzień zawarcia Umowy jest czynnym, prawidłowo zarejestrowanym podatnikiem podatku od towarów i usług. W przypadku zmiany statusu podatnika VAT, Wynajmujący zobowiązany będzie do zawiadomienia o tym fakcie Najemcę w formie pisemnej, w terminie 7 dni od zaistnienia zdarzenia powodującego tę zmianę.
6. Kwota czynszu najmu będzie waloryzowana bez konieczności zmiany Umowy po każdym kolejnym pełnym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy ze skutkiem na dzień 1 marca o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok.

§4

1. Najemca oświadcza, że posiada polisę ubezpieczeniową obejmującą urządzenia i instalacje znajdującą się na przedmiocie najmu jak również ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za zainstalowane urządzenia Najemcy.

§5

1. Umowa zawarta jest na okres 36 miesięcy tj. od dnia 01.01.2024 r. do dnia 31.12.2027 r.
2. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i nie uregulowania zaległości mimo udzielenia przez Wynajmującego, dodatkowego terminu do zapłaty wynoszącego 30 dni.
3. Najemca ma prawo rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia i odszkodowania dla Wynajmującego:
 - a) jeżeli działania albo zaniechania Wynajmującego lub osoby działającej w jego imieniu przeszkodzą w wykorzystywaniu Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową,
 - b) w przypadku utraty zezwoleń telekomunikacyjnych na świadczenie usług telekomunikacyjnych wraz z zezwoleniami na zakładanie i używanie urządzeń w sieci i przydziału częstotliwości lub w przypadku nie otrzymania, wygaśnięcia lub utraty jakiegokolwiek zezwolenia lub pozwolenia.
4. Najemca ma prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) zmiany w Nieruchomości lub jej sąsiedztwie, które będą miały niekorzystny wpływ na działanie urządzeń zainstalowanych w Przedmiocie Najmu;
 - b) zmiany warunków technicznych uzasadniających inną konfigurację lokalizacji infrastruktury Najemcy;
 - c) zaistnienia okoliczności faktycznych lub prawnych uniemożliwiających korzystanie przez Najemcę z Przedmiotu Najmu w sposób wskazany w Umowie, w tym nieotrzymania lub cofnięcia wymaganych prawem pozwoleń organów administracji publicznej dla infrastruktury i urządzeń w Przedmiocie Najmu.

§6

1. W razie gdy Wynajmujący utraci tytuł prawny do Przedmiotu Najmu w wyniku sprzedaży, wywłaszczenia lub z jakiegokolwiek innego powodu albo Wynajmujący zmieni siedzibę lub adres korespondencyjny, Wynajmujący jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić pisemnie o powyższym Najemcę, pod rygorem traktowania przez Najemcę dotychczasowego Wynajmującego jako właściwego oraz przesyłania pism i wszelkiej korespondencji dla Wynajmującego pod dotychczasowy adres (siedzibę) ze skutkiem doręczenia.
2. W przypadku zamiaru zbycia Przedmiotu Najmu Wynajmujący jest zobowiązany poinformować nabywcę o zawarciu i obowiązywaniu Umowy, jak również niezwłocznie powiadomić pisemnie Najemcę o zbyciu Przedmiotu Najmu.
3. Nabywca Przedmiotu Najmu wstępuje w prawa i obowiązki Wynajmującego wynikające z Umowy, jednakże w przypadku zmian podmiotowych po stronie Wynajmującego Najemca ma prawo do rozwiązania Umowy, z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia.

4. Przeniesienie części lub całości praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią, wymaga pisemnego powiadomienia Wynajmującego przez Najemcę. Wynajmujący w terminie 14 dni od otrzymania powiadomienia złoży oświadczenie, czy wyraża zgodę na powyższe.

§ 7

1. Najemca usunie udokumentowane szkody powstałe w Przedmiocie Najmu lub nieruchomościach osób trzecich w przypadku, gdy powstaną one z winy Najemcy w czasie budowy i eksploatacji Instalacji.
2. Wynajmujący jest odpowiedzialny za wszelkie szkody w majątku Najemcy w przypadku, gdy powstaną one z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, a także osób za które Wynajmujący ponosi odpowiedzialność.
3. Każda Strona będzie niezwłocznie informowała pisemnie drugą Stronę o wystąpieniu szkody w Przedmiocie Najmu lub szkody dotyczącej pracowników lub przedstawicieli drugiej Strony, które będą związane z budową, eksploatacją lub rozbudową Instalacji.

§ 8

1. Wszelkie rzeczy wniesione przez Najemcę (w szczególności użyte do montażu Instalacji materiały, urządzenia instalacyjne itp.) wchodzi w skład przedsiębiorstwa Najemcy, na podstawie Art. 49 kodeksu cywilnego, stanowią własność Najemcy i pozostają jego własnością również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.
2. Demontaż Instalacji nastąpi w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. Koszty z tym związane pokryje Najemca.
3. Z chwilą przystąpienia Najemcy do prac związanych z budową Instalacji, lecz nie wcześniej niż po uzyskaniu przez Najemcę wszelkich, niezbędnych, wymaganych przepisami prawa pozwoleń, zostanie sporządzony protokół przekazania stwierdzający stan Przedmiotu Najmu. Dokument ten stanowić będzie podstawę do określenia wyjściowego stanu, w jakim Przedmiot Najmu powinien być zwrócony po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Wzór protokołu przekazania stanowi Załącznik nr 5 do Umowy.

§ 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 dla siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy prawa, w szczególności kodeksu cywilnego.
4. Nieważność lub nieskuteczność któregośkolwiek 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, o ile w Umowie nie wskazano wyraźnie inaczej.

§ 10

1. Każda Strona jest zobowiązana do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących drugiej Strony uzyskanych w związku z realizacją Umowy, z wyłączeniem informacji które są lub staną się publicznie dostępne bez naruszenia przez Strony niniejszego zobowiązania do zachowania poufności.

2. Najemca jest uprawniony do ujawnienia treści Umowy osobom trzecim, w tym organom administracji publicznej, podwykonawcom oraz kontrahentom, w każdym przypadku gdy jest to konieczne do wykonania przedsięwzięcia, o którym jest mowa w § 5 Umowy.

§ 11

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

Wynajmujący: Mazowieckie Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o.

Najemca:

2. Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadamiania o zmianie adresu. Zmiana adresu danej Strony jest skuteczna od daty doręczenia drugiej Stronie powiadomienia o takiej zmianie i nie wymaga zmiany Umowy. Brak powiadomienia o zmianie adresu skutkuje uznaniem pisma za doręczone na dotychczasowy adres z upływem siódmego dnia od daty pierwszego awizowania przesyłki. Tożsamy skutek występuje w razie niemożności doręczenia pisma na dotychczasowy adres z jakiegokolwiek innej przyczyny np. „adresat odmawia przyjęcia przesyłki”, „adres nieznany”, czy „adresat wyprowadził się”.

§ 12

1. Umowa stanowi jedyne i całkowite porozumienie pomiędzy Stronami i czyni nieważnymi wszelkie ustalenia lub oświadczenia dokonane w jakiegokolwiek formie przez Strony przed zawarciem Umowy.
2. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....