

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu w Konstancinie-Jeziornie, pomiędzy:

Mazowieckim Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o. o. z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000337011, reprezentowanym przez:

1.
2.
3.

Zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....
.....

reprezentowaną przez:

.....

zwaną/ym dalej „Najemcą”

lub

Panią/Panem prowadzącą/-ym działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą w przy ul. zarejestrowanym w systemie centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej prowadzonej w systemie elektronicznym przez ministra właściwego ds. gospodarki na stronie internetowej pod adresem: <http://prod.ceidg.gov.pl> stan na dzień REGON NIP*, zwaną/-ym dalej „Najemcą”

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem umowy najmu jest udostępnienie:

- 1) części komina stalowego znajdującego się na terenie Mazowieckiego Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o. o. w Konstancinie – Jeziornie przy **ul. Wierzejewskiego 12** oraz 15 m² powierzchni gruntu do wykorzystania na eksploatację urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych dla celów telefonii komórkowej zgodnie z posiadanymi koncesjami i zezwoleniami;
- 2) części dachu budynku położonego przy ul. Długiej 40/42 w Konstancinie-Jeziornie oraz 10 m² powierzchni gruntu przyległego do budynku do wykorzystania na eksploatację urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych dla celów telefonii cyfrowej.

2. Urządzenia i instalacje telekomunikacyjne, o których mowa w ust. 1, zwane dalej „stacją bazową”, jest to zespół anten nadawczo – odbiorczych, anteny radiolinii, drogi kablowe, urządzenia telekomunikacyjne umieszczone w kontenerze technicznym oraz instalacje zasilające.
3. Wynajmujący oświadcza, że:
 - 1) przysługuje mu tytuł prawny do przedmiotu najmu, oraz, iż dysponuje przedmiotem najmu,
 - 2) wynajęcie przedmiotu najmu nie narusza jakichkolwiek praw przysługujących do niego osobom trzecim,
 - 3) przedmiot najmu jest wolny od jakichkolwiek zobowiązań Wynajmującego oraz nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający używanie przez Najemcę.

§ 2

Przedmiot umowy

Wynajmujący oddaje Najemcy przedmioty najmu do używania zgodnie z umową.

§ 3

Czas trwania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia

§ 4

Czynsz najmu

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości _____ - **PLN** (słownie: _____ złotych) netto + podatek VAT.
2. Czynsz najmu jest płatny z góry, w okresach miesięcznych na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego, które Wynajmujący będzie wystawiać w terminie do dziesiątego dnia miesiąca, za który ma być dokonana płatność czynszu. Na fakturze będzie umieszczona adnotacja: „dotyczy sieci mobilnej – czynsz za stację bazową KONSTANCIN2 – za miesiąc.....”
3. Czynsz płatny jest w złotych polskich, przelewem bankowym w ciągu 14 dni od otrzymania prawidłowo wystawionej faktury, na rachunek bankowy Wynajmującego każdorazowo wskazany na fakturze.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do zagwarantowania autentyczności pochodzenia faktur wystawianych przez Wynajmującego i integralności ich treści.
5. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania faktur wyłącznie w formie faktur ustrukturyzowanych za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
6. Za dzień doręczenia faktury Najemcy uznaje się dzień otrzymania faktury przez Najemcę w KSeF.
7. W przypadku wystąpienia awarii systemu KSeF lub innych przesłanek uniemożliwiających wystawienie faktury za pośrednictwem KSeF, Wynajmujący zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Najemcy o tym fakcie.
8. Przez przesyłanie w formie elektronicznej Strony rozumieją przesyłanie za pośrednictwem poczty elektronicznej obrazu faktury w formacie pliku *.pdf lub inne rozwiązania dopuszczone przez ustawę o podatku od towarów i usług, o ile zostanie ono wspólnie uzgodnione.
9. W przypadku gdy dzień zapłaty przypada na dzień ustawowo wolny od pracy, płatność nastąpi w następnym dniu roboczym po tym dniu.
10. Spłnienie świadczenia przez Najemcę następuje w dniu uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

11. Koszty wszelkich podatków i innych danin publicznych obciążających nieruchomości, w granicach której znajduje się przedmiot najmu, ponosi Wynajmujący.
12. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i został mu nadany NIP 123-11-94-950.
13. Kwota czynszu waloryzowana będzie w lutym 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 roku.
14. Najemca wykona na własny koszt podłączenie zasilania w energię elektryczną bezpośrednio z Zakładu Energetycznego w terminie dni od zawarcia umowy.

§ 5

Ubezpieczenia

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

§ 6

Utrzymanie i używanie Przedmiotu najmu

1. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele techniczne związane z funkcjonowaniem sieci telefonii komórkowej w ramach posiadanych koncesji i zezwoleń.
2. Najemca ma prawo zainstalowania na przedmiocie najmu stacji bazowej telefonii komórkowej zgodnie z § 1 ust. 1. W ramach kwoty czynszu określonej w § 4, Wynajmujący wyraża zgodę na doprowadzenie do przedmiotu najmu wszelkich instalacji teletechnicznych, w tym kabla światłowodowego (po wcześniejszym uzgodnieniu przebiegu trasy kabla), niezbędnych do funkcjonowania w/w naniesień.
3. W przypadku potrzeby modernizacji, Najemca ma prawo dokonywać modernizacji stacji, instalacji i wymiany urządzeń telefonii komórkowej oraz aparatury służącej do ich obsługi, znajdujących się na przedmiocie najmu, pod warunkiem nieprzekroczenia wynajmowanej powierzchni najmu.
4. Dokonane na przedmiocie najmu naniesienia (konstrukcje, instalacje oraz wszystkie urządzenia techniczne) są składnikiem przedsiębiorstwa spółki Najemcy w rozumieniu art. 49 k.c. i stanowią jego własność.
5. 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. 1, podejmowane będą w porozumieniu z Najemcą i z 14 - dniowym wyprzedzeniem.
6. Drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem przedmiotu najmu obciążają Najemcę.
7. Najemca przed rozpoczęciem prac budowlanych zobowiązuje się uzyskać wszelkie wymagane prawem decyzje i uzgodnienia.
8. Wynajmujący, wprowadzając na swój obiekt inne firmy, wykonujące jakiegokolwiek prace mające styczność z urządzeniami Stacji Bazowej Najemcy, zobowiązany jest przed przystąpieniem do tych prac poinformować o tym fakcie Najemcę.
9. W przypadku zbycia w trakcie trwania umowy Nieruchomości, na której znajduje się przedmiot najmu, Wynajmujący jest zobowiązany niezwłocznie poinformować o tym Najemcę, a nowy nabywca Przedmiotu Najmu wstąpi w prawa i obowiązki Wynajmującego wynikające z niniejszej umowy.

§ 7

Dostęp

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy oraz umocowanym firmom podwykonawczym Najemcy swobodny dostęp do Przedmiotu najmu w godzinach od 6.00 do 22.00 we wszystkie dni w roku, także w niedzielę i święta. Ograniczenie to nie dotyczy sytuacji awaryjnych i siły wyższej.
2. W każdym przypadku jedynie osoby legitymujące się przepustką/legitymacją Najemcy, której wzór stanowi załącznik do niniejszej umowy, mogą mieć dostęp do Przedmiotu najmu.
3. 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. 2.
4. Ponadto strony ustalają iż:
 - a) osobą odpowiedzialną za wpuszczanie na teren, gdzie znajduje się Przedmiot najmu jest
 - b) klucze niezbędne do wejścia na Przedmiot najmu są u
5. Wynajmujący wyraża zgodę na zabezpieczenie Przedmiotu Najmu w sposób odpowiadający Najemcy.

§ 8

Zakłócenia

Wynajmujący zobowiązuje się uzgodnić z Najemcą, z odpowiednim, co najmniej 7 dniowym, wyprzedzeniem, instalację urządzeń, których praca mogłaby zakłócać emisję lub odbiór stacji telefonii komórkowej zainstalowanych przez Najemcę.

§ 9

Wypowiedzenie

1. Najemca uprawniony jest do wypowiedzenia niniejszej umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zaistnienia następujących okoliczności:
 - a) zmian w przedmiocie najmu lub jego sąsiedztwie, które będą miały wpływ na działalność Stacji Bazowej,
 - b) zmian potrzeb Najemcy w zakresie konfiguracji sieci,
 - c) utraty koncesji na świadczenie usług telekomunikacyjnych wraz z zezwoleniem na zakładanie i używanie urządzeń w sieci i przydziału częstotliwości lub w przypadku nieotrzymania, wygaśnięcia lub utraty jakiegokolwiek zezwolenia,
 - d) które spowodują, że dalsze korzystanie z Przedmiotu Najmu w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w § 2 niniejszej Umowy stanie się dla Najemcy nieuzasadnione lub zbędne. Powyższe w szczególności dotyczy sytuacji zmiany warunków handlowych lub technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci telefonii cyfrowej Najemcy, w wyniku czego korzystanie z Przedmiotu najmu stanie się dla Najemcy bezzasadne lub nieopłacalne.
2. Wynajmujący będzie mógł rozwiązać niniejszą Umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) zwłoki z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne, następujące po sobie okresy płatności. W takim przypadku Wynajmujący o zamiarze wypowiedzenia powiadomi Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego 14-dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - 2) rażącego naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy.
3. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy następuje za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 10

Zwrot Przedmiotu najmu

1. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci Przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonego. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie Przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.
2. W okresie jednego miesiąca od dnia rozwiązania umowy Najemca zdemontuje i usunie na własny koszt z Przedmiotu najmu urządzenia zainstalowane przez Najemcę, chyba że Strony postanowią inaczej. W wypadku nieusunięcia urządzeń Najemcy w uzgodnionym przez Strony terminie, Wynajmujący ma prawo je zdemontować i zabezpieczyć na koszt Najemcy.

§ 11

Poufność

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:
 - a. zabezpieczyć Informacje przed dostępem osób trzecich, nie ujawniać ich bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony oraz nie nabywać ich od osoby nieuprawnionej,
 - b. 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 lub zakończeniu z innych przyczyn.
4. Strony upoważnione są do przekazania informacji dotyczących zawarcia, treści i wykonania niniejszej umowy jedynie uprawnionym do tego władzom na ich żądanie.

§ 12

Klauzula siły wyższej

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 staranności wymaganej w stosunkach profesjonalnych (art. 355 § 2 k.c.), które jest zewnętrzne zarówno w stosunku do Najemcy jak i Wynajmującego, któremu nie mogli się oni przeciwstawić, działając z należytą starannością. Zdarzeniami siły wyższej w rozumieniu niniejszej Umowy są w szczególności strajk generalny, blokada portów lub innych powszechnie używanych miejsc wjazdowych lub wyjazdowych, zakazy importu lub eksportu, trzęsienie ziemi, powódź, epidemia i inne zdarzenia elementarnych sił przyrody, których Strony nie mogą przewyżyczyć, nie przewidziały i nie mogły przewidzieć i które są zewnętrzne w stosunku do nich samych i ich działalności.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Dane kontaktowe:

- Najemca:
.....
Tel.

E-mail:

- Wynajmujący: Mazowieckie Centrum Rehabilitacji „STOCER” Sp. z o.o.
ul. Wierzejewskiego 12
05-510 Konstancin – Jeziorna
Tel.
E-mail:

2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
4. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
6. Umowa może zostać opatrzona datą pewną na koszt Najemcy.
7. Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
8. Cesja praw i wierzytelności wynikających z niniejszej umowy, może nastąpić wyłącznie za uprzednią, pisemną zgodą drugiej Strony.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY