

**Umowa najmu powierzchni dachu  
nr XX/DAE/2024**

Zawarta w dniu ..... w Białymstoku (zwana dalej „Umową”) pomiędzy:

.....  
.....  
.....; zwaną/zwanym dalej **Najemcą**, reprezentowaną przez:  
.....

a

**Białostockim Centrum Onkologii im. Marii Skłodowskiej – Curie w Białymstoku**,  
adres: ul. Ogrodowa 12, 15-027 Białystok, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000002253, w którym to sądzie jest przechowywana jej dokumentacja, NIP 966-13-30-466, REGON: 050657379, zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:  
**Dyrektora - Magdalenę Joannę Borkowską**

łącznie w treści umowy zwanymi **Stronami** lub pojedynczo **Stroną**

W wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego z dnia ..... roku, przeprowadzonego w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego (ustawa z dnia 23.04.1964 r., Dz. U. z 2022 r., poz. 1360, t.j. ze zm.) oraz w związku z przepisami Uchwałą nr XXIII/271/12 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 3.12.2012 r. w sprawie określenia zasad zbycia aktywów trwałych samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej, oddanie ich w dzierżawę, w najem, użytkowanie oraz użyczenie, dla którego podmiotem tworzącym jest Województwo Podlaskie (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z dnia 11 stycznia 2013 r.) oraz w związku z przepisami Uchwały nr XXVII/337/13 z dnia 22.02.2013 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad zbycia aktywów trwałych samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej, oddanie ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie, dla którego podmiotem tworzącym jest Województwo Podlaskie (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z dnia 12 marca 2013 r.), została zawarta umowa, o następującej treści:

**Przedmiot Najmu**

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Ogrodowej 12 (składającej się między innymi z działki ewidencyjnej nr 359/6, obręb ewidencyjny 0017, jednostka ewidencyjna 206101\_1), dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą o numerze: B11B/00003962/0, zwanej dalej „Nieruchomością”.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem z dniem podpisania protokołu przekazania, o którym mowa w ust. 3 poniżej następującej części Nieruchomości:
  - a) część powierzchni dachu budynku nr 6 „H”, położonego przy ul. Ogrodowej 12 w Białymstoku, o wielkości do 49 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na instalację infrastruktury telekomunikacyjnej, szaf technologicznych oraz kabli światłowodowych;
  - b) miejsce na dachu z przeznaczeniem na instalacje dróg kablowych pomiędzy antenami nadawczo-odbiorczymi, szafami technologicznymi oraz miejsce na połączenie ze źródłem zasilania w energię elektryczną;zwaną dalej „**Przedmiot Najmu**”.
2. Lokalizacja Przedmiotu Najmu została uwidoczniiona na rysunku poglądowym stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy. Najemca przed przejściem Przedmiotu Najmu zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu projekty techniczne pokazujące planowane rozwiązania techniczne w zakresie konstrukcji wsporczych anten nadawczo-odbiorczych oraz posadowienia szaf telekomunikacyjnych i uzyskać pisemną zgodę Działu Administracyjno-Eksploatacyjnego Wynajmującego, a w przypadku braku opinii Wynajmującego w terminie 7 dni od daty jej przekazania dokumentacja uznana zostanie za zaakceptowaną.

3. Najemca przekaze również Wynajmującemu projekty techniczne pokazujące planowane rozwiązania techniczne w zakresie konstrukcji wsporczych anten nadawczo-odbiorczych oraz posadowienia szaf telekomunikacyjnych.
4. Wydanie Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie Protokołu przekazania podpisanego przez obie Strony Umowy. Protokół przekazania stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
5. Przedmiot Najmu zostanie wydany na żądanie Najemcy w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Wynajmującego pisemnego wezwania do przekazania Przedmiotu Najmu. Najemca jest uprawniony do wykonywania na Przedmiocie Najmu, przed jego przejściem, czynności niezbędnych do uzyskania pozwoleń administracyjnych związanych z planowanym jego wykorzystaniem.
6. W przypadku, gdy Wynajmujący nie wyda Najemcy Przedmiotu Najmu w umówionym terminie lub po jego wydaniu utrudnia lub uniemożliwia korzystanie z Przedmiotu Najmu zgodnie z zapisami niniejszej Umowy, Najemca wyznaczy Wynajmującemu dodatkowy termin wydania Przedmiotu Najmu lub zaprzestania innego naruszenia Umowy.
7. Niezależnie od pozostałych postanowień Umowy, w szczególności dotyczących terminu wydania Przedmiotu Najmu, Strony potwierdzają, że od dnia zawarcia Umowy, Najemca posiada prawo do dysponowania Przedmiotem Najmu na cele budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w zakresie realizacji niniejszej Umowy.
8. Najemca oświadcza, iż ma świadomość że Przedmiot Najmu znajduje się na dachu działającego podmiotu leczniczego, wobec czego Najemca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich prac oraz czynności konserwatorskich z uwzględnieniem codziennego funkcjonowania publicznego zakładu opieki zdrowotnej, przy czym Wynajmującemu przysługuje prawo tymczasowego wstrzymania wszelkich prac lub czynności Najemcy kolidujących z codzienną, bieżącą działalnością samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej.
9. Przedmiot Najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele techniczne związane z funkcjonowaniem sieci telefonii komórkowej Najemcy. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować Przedmiotu Najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
10. Wynajmujący oświadcza, że przed realizacją, planowane rozwiązania techniczne w zakresie instalowanej infrastruktury telekomunikacyjnej uzgodni z .....
11. Wynajmujący oświadcza, że:
  - a) dysponuje i ma prawo do wynajmowania Przedmiotu Najmu;
  - b) wynajmowanie Przedmiotu Najmu nie narusza jakichkolwiek praw przysługujących do niego osobom trzecim;
  - c) Przedmiot Najmu wolny jest od jakichkolwiek zobowiązań Wynajmującego oraz nie jest obciążony prawami ani roszczeniami osób trzecich w sposób ograniczający jego używanie przez Najemcę;
  - d) w stosunku do Nieruchomości nie toczy się postępowanie sądowe lub egzekucyjne, mogące ograniczać używanie przez Najemcę Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową.

### **Dane osobowe**

#### **§ 3**

1. Zgodnie z treścią 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 (dalej: Rozporządzenie lub RODO), Strony ustalają, iż w związku z zawarciem i realizacją niniejszej umowy będą wzajemnie przetwarzać dane osobowe osób uczestniczących w zawarciu i realizacji niniejszej umowy. Żadna ze Stron nie będzie wykorzystywać tych danych w celu innym niż zawarcie i realizacja niniejszej umowy.
2. Każda ze Stron oświadcza, że osoby wymienione w ust. 1 zapoznały się i dysponują informacjami dotyczącymi przetwarzania ich danych osobowych przez drugą Stronę na potrzeby realizacji niniejszej umowy, określonymi w ust. 3.
3. Zgodnie z treścią art. 13 i 14 RODO, Strony informują, iż:
  - 1) BCO jest administratorem danych osobowych w odniesieniu do osoby/osób ze strony Orange Polska S.A.
  - 2) ..... jest administratorem danych osobowych w odniesieniu do osób ze strony BCO.
  - 3) Dane osobowe osób będących Stronami niniejszej umowy (jeżeli są osobami fizycznymi) przetwarzane są na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu zawarcia i realizacji niniejszej umowy, a w przypadku reprezentantów Stron niniejszej umowy i osób wyznaczonych do kontaktów roboczych, odpowiedzialnych za koordynację i realizację niniejszej umowy oraz pozostałych wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO, w celu związanym

z zawarciem i realizacją niniejszej umowy, a także w celu ustalenia, dochodzenia lub obrony przed ewentualnymi roszczeniami z tytułu realizacji niniejszej umowy. Powyższe dane osobowe przetwarzane będą również na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO (obowiązek wynikający z przepisów rachunkowo-podatkowych).

- 4) Źródłem pochodzenia danych osobowych są wzajemnie wobec siebie Strony niniejszej umowy. Kategorie odnośnych danych osobowych zawierają w sobie dane osobowe określone w niniejszej umowie lub inne dane kontaktowe niezbędne do realizacji niniejszej umowy, w szczególności adres email, nr telefonu.
- 5) Dane osobowe będą przetwarzane przez Strony przez okres realizacji niniejszej umowy, a po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu przez okres wynikający z przepisów rachunkowo-podatkowych. Okresy te mogą zostać przedłużone w przypadku potrzeby ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami z tytułu realizacji niniejszej umowy.
- 6) Osoby wymienione w pkt 3.3 posiadają prawo do:
  - a) dostępu do treści swoich danych osobowych;
  - b) sprostowania swoich danych osobowych;
  - c) usunięcia swoich danych osobowych;
  - d) ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych;
  - e) przenoszenia swoich danych osobowych;
  - f) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych;

w sytuacjach ściśle określonych w przepisach RODO. Wskazane uprawnienia można zrealizować poprzez kontakt, o którym mowa w pkt 8.

- 7) Niezależnie od powyższego osoby te mają również prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznają, iż przetwarzanie danych osobowych ich dotyczących narusza przepisy RODO.
- 8) Z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych lub osobą odpowiedzialną za ochronę danych osobowych można kontaktować się:
  - a) z ramienia BCO za pośrednictwem poczty elektronicznej, pod adresem: [iodo@onkologia.bialystok.pl](mailto:iodo@onkologia.bialystok.pl) a także pocztą tradycyjną z dopiskiem „do Inspektora Ochrony Danych Osobowych”;
  - b) z ramienia Najemcy za pośrednictwem poczty elektronicznej, pod adresem: ..... a także pocztą tradycyjną z dopiskiem „do Inspektora Ochrony Danych Osobowych”;
- 9) Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia i realizacji niniejszej Umowy, ich niepodanie może uniemożliwić jej zawarcie lub realizację.
- 10) Dane osobowe nie będą poddawane profilowaniu ani zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.
- 11) Strony nie będą przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej z zastrzeżeniem, że jeżeli przekazanie takie okaże się konieczne dla realizacji niniejszej umowy, może mieć miejsce wyłącznie po pisemnym powiadomieniu drugiej Strony oraz z zachowaniem odpowiednich zabezpieczeń wskazanych w art. 46 RODO.
- 12) Odbiorcami danych osobowych mogą być: organy administracji publicznej, jeżeli obowiązek udostępnienia danych wynika z obowiązujących przepisów prawa, podmioty świadczące usługi prawne na rzecz Stron oraz inne podmioty świadczące usługi na zlecenie Stron w zakresie oraz celu zgodnym z niniejszą umową.

### **Okres najmu i wypowiedzenie Umowy**

#### **§ 4**

1. Umowa zawarta jest na okres 36 miesięcy.
2. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności z zastrzeżeniem, że Wynajmujący, przed złożeniem odpowiedniego oświadczenia, zobowiązany jest wezwać pisemnie pod rygorem nieważności Najemcę do zapłaty należnego czynszu, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, który nie będzie krótszy niż 30 dni od daty doręczenia wezwania.
3. Najemca ma prawo rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia i odszkodowania dla Wynajmującego, jeżeli działania albo zaniechania Wynajmującego lub osoby działającej w jego imieniu przeszkadzają w wykorzystywaniu Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową.
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) zmian warunków technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci telekomunikacyjnej 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 instalacji i urządzeń w Przedmiocie Najmu.
5. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy w następujących przypadkach:
- a) stwierdzenia, w formie ostatecznej decyzji administracyjnej przez powołane do tego organy administracji publicznej, szkodliwego oddziaływania na ludzi i środowisko urządzeń zainstalowanych przez Najemcę na Przedmiocie Najmu;
  - b) potwierdzonego wynikami pomiarów przeprowadzonymi przez uprawnione organy trwałego zakłócania funkcjonowania dopuszczonych prawem urządzeń elektrycznych i elektronicznych Wynajmującego przez urządzenia zainstalowane przez Najemcę na Przedmiocie Najmu;
  - c) stwierdzenia, w formie prawomocnej decyzji administracyjnej przez powołane do tego organy administracji publicznej, negatywnego wpływu infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na Przedmiocie Najmu na konstrukcję budynku;
  - d) utratę przez Najemcę koniecznej koncesji lub koniecznego pozwolenia do prowadzenia działalności telekomunikacyjnej;
6. W wymienionych wyżej przypadkach, Wynajmujący wezwie Najemcę do usunięcia przyczyn stwierdzonych naruszeń wyznaczając mu pisemnie odpowiedni termin, nie krótszy niż 30 dni od doręczenia wezwania, po bezskutecznym upływie tego terminu lub w przypadku nieskutecznych działań Najemcy w kierunku usunięcia stwierdzonych naruszeń, Wynajmujący ma prawo rozwiązać Umowę bez okresu wypowiedzenia.
7. Wynajmujący ma prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku potwierdzonym stosowną ostateczną decyzją Województwa Podlaskiego zmiany sposobu użytkowania obiektu Wynajmującego, ingerującej w Przedmiot Najmu.

### **Inwestycje Najemcy i zwrot Przedmiotu Najmu**

#### **§ 5**

1. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot Najmu do celów prowadzonej działalności gospodarczej, polegających na świadczeniu usług telekomunikacyjnych, do czego służyć będzie wykonanie niezbędnych robót budowlanych w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności dla celów telefonii komórkowej, w tym: szaf technologicznych, urządzeń sterujących, masztów albo innych konstrukcji wsporczych anten nadawczo-odbiorczych, kabli światłowodowych, oraz na ich eksploatacji.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie w Przedmiocie Najmu inwestycji, o której mowa w ust. 1 wraz z przyłączem energii elektrycznej i odpowiedniego okablowania przez Nieruchomość, służącego połączeniu urządzeń zlokalizowanych w Przedmiocie Najmu z siecią telekomunikacyjną Najemcy, w tym na ułożenie kabla światłowodowego oraz na wykorzystanie istniejących dróg dojazdowych do Przedmiotu Najmu lub na ewentualne wykonanie nowych dróg dojazdowych do Przedmiotu Najmu przez Nieruchomość.
3. Najemca oświadcza, że montowane przez niego na Przedmiocie Najmu urządzenia i instalacje posiadają wszelkie określone prawem certyfikaty i decyzje o ich dopuszczeniu do eksploatacji. Dla uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie czynności określone w niniejszym ustępie wykonywane są w ramach realizacji Umowy i Wynajmujący nie będzie żądać żadnych dodatkowych opłat z tego tytułu. Uzależnienie możliwości wykonania ww. czynności od wniesienia jakiegokolwiek opłaty przez Najemcę będzie stanowić utrudnianie korzystania z Przedmiotu Najmu, o którym jest mowa w § 2 ust. 4 Umowy.
4. Najemca ma prawo do korzystania z kanalizacji kablowej Wynajmującego, a w przypadku, gdy nie jest możliwe przeprowadzenie instalacji sieci telekomunikacyjnej w kanalizacji kablowej Wynajmującego, Najemca ma prawo do jej wykonania na Nieruchomości w odpowiedniej długości na własny koszt – projekt wykonania takiej instalacji Najemca jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu i uzyskać pisemną zgodę Działu Administracyjno-Exploatacyjnego Wynajmującego na realizację tej instalacji.
5. W przypadku konieczności wykonania prac opisanych w § 5 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 wszystkie prace zostaną wykonane na koszt i ryzyko Wynajmującego. Po wykonaniu tych prac Najemca doprowadzi Nieruchomość Wynajmującego do stanu sprzed rozpoczęcia tych prac na własny koszt i ryzyko.
6. Wynajmujący zapewnia zasilanie tymczasowe do czasu uzyskania przez Najemcę zasilania z właściwego przedsiębiorstwa energetycznego urządzeń zlokalizowanych w obrębie Przedmiotu Najmu z wykorzystaniem należącej do niego infrastruktury energetycznej. W ramach eksploatacji urządzeń zlokalizowanych w obrębie Przedmiotu Najmu, w przypadku awarii zasilania w energię elektryczną,

Najemca jest uprawniony do zastosowania środków technicznych umożliwiających tymczasowe zasilanie w energię swoich urządzeń.

7. Jeżeli stosownie do postanowień ust. 6 Wynajmujący zapewnić będzie zasilanie urządzeń zlokalizowanych na Przedmiocie Najmu na czas obowiązywania Umowy tj. do czasu ich demontażu zgodnie z warunkami określonymi w ust. 10 poniżej, wówczas Najemca będzie uprawniony do wykonania na własny koszt rozbudowy istniejącej na Nieruchomości instalacji energetycznej Wynajmującego dla potrzeb Najemcy wraz z montażem podlicznika. Koszty związane z przydziałem mocy dla obsługi urządzeń Najemcy, równym zapotrzebowaniu na energię urządzeń w Przedmiocie Najmu, poniesie bezpośrednio Najemca.
8. Jeżeli stosownie do postanowień ust. 6 Wynajmujący będzie zapewniać wyłącznie zasilanie tymczasowe urządzeń zlokalizowanych na Przedmiocie Najmu do czasu uzyskania przez Najemcę zasilania z właściwego przedsiębiorstwa energetycznego, Najemca jest uprawniony do wykonania niezależnej instalacji energetycznej oraz zawarcia umowy z właściwym przedsiębiorstwem energetycznym. Koszty tej instalacji wraz z kosztami montażu licznika oraz kosztami związanymi z przydziałem mocy dla obsługi urządzeń, poniesie bezpośrednio Najemca. Wynajmujący umożliwi Najemcy i przedsiębiorstwu energetycznemu przeprowadzenie stosownych prac w celu wykonania instalacji energetycznej i jej podłączenia do Przedmiotu Najmu.
9. Jeżeli wykonanie przez Najemcę niezależnej instalacji energetycznej na potrzeby zasilania urządzeń zlokalizowanych na Przedmiocie Najmu nie będzie możliwe z przyczyn technicznych lub na skutek innych okoliczności, za które Najemca nie ponosi odpowiedzialności, bądź też w przypadku odmowy przedsiębiorstwa energetycznego na wykonanie przez Najemcę takiej instalacji lub jej przyłączenia do sieci energetycznej należącej do przedsiębiorstwa energetycznego, wówczas Strony zastosują postanowienia ust. 6 niniejszego paragrafu.
10. Jeżeli przy składaniu przez Najemcę wniosków o wydanie decyzji oraz innych zezwoleń lub dokumentów w celu realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 1, wymagana będzie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zgoda lub inna pomoc, Wynajmujący zobowiązuje się takiej zgody lub pomocy Najemcy udzielić pod warunkiem, że pomoc lub zgoda będzie zgodna z obowiązującymi przepisami.
11. Wynajmujący jest zobowiązany w okresie trwania najmu do umożliwienia Najemcy lub osobom przez niego upoważnionym dostępu do Przedmiotu Najmu.
12. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie nie pogorszonym.
13. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie Przedmiotu Najmu będące następstwem prawidłowego używania.
14. Najemca zobowiązuje się zdemontować urządzenia i instalacje telekomunikacyjne w terminie dwóch miesięcy od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
15. Za każdy dzień biegu terminu demontażu Wynajmujący otrzyma zapłatę w wysokości równej 1/30 wartości czynszu, należnego za ostatni miesiąc obowiązywania Umowy, za wyjątkiem sytuacji, gdy nieterminowe wykonanie wspomnianego wyżej zobowiązania niepieniężnego nastąpiło z przyczyn od Najemcy niezależnych, zwłaszcza braku współdziałania ze strony Wynajmującego, uniemożliwienia bądź utrudniania dostępu do Przedmiotu Najmu. Płatność ta zostanie dokonana w terminie i na warunkach określonych w § 7 Umowy.
16. Najemca zobowiązuje się do usunięcia szkód powstałych w czasie budowy i eksploatacji jego urządzeń w przypadku, gdy powstaną one w Przedmiocie Najmu z przyczyn leżących po jego stronie.
17. Niedotrzymanie terminu usunięcia szkód w (dwóch miesiący od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy) upoważnia Wynajmującego do usunięcia ich we własnym zakresie oraz obciążenia Najemcę poniesionymi kosztami, po uprzednim pisemnym dokonaniu pod rygorem nieważności wezwaniu Najemcy do usunięcia szkód i wyznaczeniu w tym celu odpowiedniego terminu, który nie będzie krótszy niż 30 dni od daty dostarczenia wezwania. Wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę na Przedmiocie Najmu, trwale związane z Nieruchomością przypadają po wygaśnięciu umowy Wynajmującemu, a Najemcę zrzeka się prawa do żądania wynagrodzenia z tego tytułu.
18. Ewentualne pozostawienie pozostałej części infrastruktury zlokalizowanej na Przedmiocie Najmu stanowić będzie przedmiot odrębnego uzgodnienia Stron.
19. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Najemcy o planowanym zbyciu lub innej zmianie statusu prawnego Nieruchomości, mającej wpływ na wzajemne relacje pomiędzy Najemcą a Wynajmującym. W przypadku dokonania się takiej zmiany Wynajmujący zobowiązuje się do jej udokumentowania.

20. Wszelkie rzeczy wniesione przez Najemcę (w szczególności wykorzystywane do budowy lub eksploatacji budowli lub urządzeń w Przedmiocie Najmu) stanowią własność Najemcy i pozostają jego własnością również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.
21. Strony postanawiają, że po zawarciu Umowy zainstalowanie na części Nieruchomości nie stanowiącej Przedmiotu Najmu jakichkolwiek urządzeń telekomunikacyjnych, zarówno przez Wynajmującego, jak też innego jej użytkownika, w szczególności innego operatora telefonii komórkowej, wymaga uzgodnienia z Najemcą rozwiązań technicznych planowanej konfiguracji systemów nadawczo-odbiorczych.
22. Najemca ma prawo do wymiany i modernizacji, a także zwiększania ilości oraz wydajności infrastruktury telekomunikacyjnej w obrębie Przedmiotu Najmu, w związku z ogólnym rozwojem produktów lub rynku oraz w celu zapewnienia pełnej wydajności sieci telekomunikacyjnej, bez wzrostu opłat z tytułu czynszu najmu. Najemca jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu projekty wymian i modernizacji i uzyskać pisemne uzgodnienie Działu Administracyjno-Eksploatacyjnego Wynajmującego na ich realizację.
23. W celu uniemożliwienia swobodnego dostępu osób trzecich do Przedmiotu Najmu oraz w jego bezpośrednie sąsiedztwo Wynajmujący zobowiązuje się zastosować odpowiednie skuteczne zabezpieczenia techniczne np. kłódki lub zamki zainstalowane w drzwiach wejściowych do Przedmiotu Najmu/włazach dachowych itp. W chwili przekazania Przedmiotu Najmu, o którym jest mowa w § 2 ust. 3, Wynajmujący przekaze Najemcy komplet kluczy umożliwiający dostęp do Przedmiotu Najmu. W przypadku nie wykonania przez Wynajmującego zabezpieczeń, o których jest mowa powyżej, lub nie przekazania kluczy Najemcy, Najemca jest upoważniony do wykonania takich zabezpieczeń bądź zastąpienie już istniejących własnymi i przekazania kompletu kluczy Wynajmującemu.
24. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymywania Nieruchomości oraz drogi dojazdowej do Przedmiotu Najmu w stanie technicznym umożliwiającym wykorzystywanie Przedmiotu Najmu przez Najemcę zgodnie z Umową. Na każde żądanie Najemcy Wynajmujący udostępni kopie odpowiednich dokumentów potwierdzających stan techniczny Nieruchomości, w szczególności kopię książki obiektu budowlanego, o której jest mowa w art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, o ile Wynajmujący jest zobowiązany do prowadzenia takiej książki.
25. Najemca jest zobowiązany do użytkowania Przedmiotu Najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony ppoż. i BHP oraz utrzymania go w czystości i porządku. Najemca ponosi odpowiedzialność za zaniedbania w tym zakresie.

## **Przeniesienie praw wynikających z Umowy**

### **§ 6**

Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z Umowy przez Najemcę na inną spółkę dominującą, zależną lub powiązaną z Najemcą zgodnie z art. 4 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu spółek handlowych może odbyć się wyłącznie z uwzględnieniem treści przepisu art. 54 ust. 5 ustawy z dnia 15.04.2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2023 r., poz. 991, t.j. ze zm.).

## **Czynsz i koszty eksploatacyjne - płatności**

### **§ 7**

1. Z tytułu wykonywania wszystkich praw wynikających z Umowy, Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego, od dnia podpisania protokołu przejęcia Przedmiotu Najmu, czynsz najmu w wysokości .....**00 zł netto** (słownie: ..... 00/100 złotych złotych) **miesięcznie**.
2. Czynsz za niepełne miesiące najmu liczony będzie proporcjonalnie do ilości dni, przez które Najemca korzysta z Przedmiotu Najmu, przy czym do wyliczenia przyjmuje się, że miesiąc liczy 30 dni.
3. Do powyższych kwot zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Czynsz będzie płatny przez Najemcę w terminie 21 dni od daty doręczenia przez Wynajmującego prawidłowej faktury.
5. Prawidłowa faktura powinna być wystawiona zgodnie z adresem siedziby Najemcy. Faktura powinna zawierać w swojej treści przywołanie numeru Umowy oraz okresu (miesiąc i rok), którego czynsz dotyczy. W przypadku pierwszej faktury wystawionej za niepełny miesiąc, faktura powinna zawierać w swojej treści dokładne daty (dzień, miesiąc, rok) okresu, za jaki została wystawiona..
6. Wynajmujący będzie wystawiał wskazane w ust. 5 faktury najwcześniej pierwszego dnia miesiąca, za który należny jest czynsz.

Faktury mogą być dostarczane w formie pisemnej na adres Wynajmującego (ul. Ogrodowa 12, 15-027 Białystok) lub w formie elektronicznej pod linkiem: .....

7. W przypadku braku możliwości przesyłania faktur drogą elektroniczną faktury będą doręczane listem poleconym, kurierem lub osobiście na adres Najemcy wskazany w ust. 7.
8. W okresie, w którym Wynajmujący zapewniać będzie zasilanie urządzeń zlokalizowanych w obrębie Przedmiotu Najmu, rozliczenie za energię elektryczną zużytą przez Najemcę będzie odbywać się miesięcznie i zostanie obliczone na podstawie wskazań podlicznika i ceny 1 kWh obowiązującej Wynajmującego w stosunku do przedsiębiorstwa energetycznego. Wartość zużytej przez Najemcę energii elektrycznej będzie podana w osobnej fakturze wraz ze wskazaniem okresu rozliczeniowego. Postanowienia § 7 ust. 4, 5, 6, 7 i 8 stosuje się odpowiednio, przy czym termin płatności wynosi 21 dni od daty doręczenia faktury. Wynajmujący będzie przysyłał Najemcy okresowe rozliczenie zużytej przez Najemcę energii wraz z fakturą. Faktury źródłowe za energię elektryczną zostaną udostępnione Najemcy do wglądu na jego wniosek.
9. Najemca nie będzie ponosił żadnych innych dodatkowych kosztów, opłat itd. związanych z Przedmiotem Najmu, chyba, że coś innego wynika z przepisów prawa.
10. Strony oświadczają, że na dzień zawarcia Umowy są czynnymi podatnikami VAT.
11. Czynsz będzie waloryzowany corocznie z dniem 1 marca, bez konieczności zmiany Umowy, o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowany na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tj. Dz. U. z 2022, poz. 504, t.j. ze zm.).
12. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi z dniem 1 marca 2025 roku.

### **Ubezpieczenie**

#### **§ 8**

1. 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 urządzeń i instalacji na Przedmiocie Najmu.
2. Najemca we własnym zakresie zawrze umowę odpowiedzialności cywilnej oraz ubezpieczy urządzenia i instalacje telekomunikacyjne od zdarzeń losowych.
3. Kopia właściwego certyfikatu ubezpieczeniowego lub polisy ubezpieczeniowej do niniejszej umowy zostanie doręczona Wynajmującemu.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 9**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 10**

Strony poddają spory wynikłe z realizacji Umowy pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla miejsca położenia Przedmiotu Najmu.

#### **§ 11**

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.

#### **§ 12**

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

a) Wynajmujący: Białostockie Centrum Onkologii im. Marii Skłodowskiej – Curie w Białymstoku, ul. Ogrodowa 12, 15-027 Białystok

b) Najemca:

.....

.....

.....

Email: .....

Księgowość: .....; tel. ....

Sprawy techniczne: ..... ; tel. ....

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 nieznan”, czy „adresat wyprowadził się”.

### § 13

1. W sprawach nieuregulowanych w Umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego (ustawa z dnia 23.04.1964 r. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610, t.j. ze zm.).
2. W sprawach nieuregulowanych w Kodeksie cywilnym zastosowanie mają przepisy Uchwały nr XXIII/271/12 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 3.12.2012 r. w sprawie określenia zasad zbycia aktywów trwałych samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej, oddanie ich w dzierżawę, w najem, użytkowanie oraz użyczenie, dla którego podmiotem tworzącym jest Województwo Podlaskie (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z dnia 11 stycznia 2013 r.) oraz Uchwały nr XXVII/307/13 z dnia 22.02.2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad zbycia aktywów trwałych samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej, oddanie ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie, dla którego podmiotem tworzącym jest Województwo Podlaskie (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z dnia 12 marca 2013 r.).

### § 14

1. Wszystkie załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
2. Oferta Najemcy oraz wszelkie oświadczenia i dokumenty złożone w postępowaniu przetargowym dotyczącym niniejszej umowy stanowią integralną część umowy.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
4. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.

**Najemca:**

**Wynajmujący:**

#### Załączniki:

- Załącznik nr 1 – Rysunek poglądowy z lokalizacją Przedmiotu Najmu,
- Załącznik nr 2 – Protokół przekazania Przedmiotu Najmu,
- Załącznik nr 3 – Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS/Informacja CEiDG Najemcy,
- Załącznik nr 4 – Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru stowarzyszeń, fundacji, organizacji społecznych i zawodowych oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS Wynajmującego.