

Projekt Umowy dzierżawy

Zawarta dnia w Bartoszycach (zwana dalej „Umową”) pomiędzy:

Wodociągowo-Ciepłowniczą Spółką z o.o. z siedzibą w Bartoszycach przy ul. Limanowskiego 1, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr 0000063462, NIP 743-000-47-48 , REGON 510005847, kapitał zakładowy w wysokości 13.854.150,00 złotych; reprezentowaną przez:

- 1)
- 2)

zwana dalej „Wydzierżawiającym”,

a,

.....
.....
.....

zwaną dalej „Dzierżawcą”

oraz

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

Przedmiot Umowy

§1

1. Wydierżawiający oświadcza, że:

- a) posiada tytuł prawny w postaci do nieruchomości położonej w Bartoszycach przy ul. Bema 36 (działka nr 43/1), dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 11465,
- b) nie jest ograniczony w rozporządzaniu nieruchomością wskazaną w pkt a, w zakresie określonym niniejszą umową.
- c) nieruchomość, o której mowa powyżej w pkt a, nie stanowi przedmiotu egzekucji sądowej ani administracyjnej, a przeciwko Wydierżawiającemu nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne, nie zostały ujawnione żadne roszczenia osób trzecich do nieruchomości, stojące na przeszkodzie zawarciu niniejszej umowy.

2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz, że stan ten nie stanowi dla niego żadnej przeszkody w zawarciu

niniejszej umowy.

§2

1. Na mocy niniejszej umowy Wyzdierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę następujące części nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy:
 - a. część powierzchni komina wolnostojącego o wielkości ok. 8m² z przeznaczeniem na instalację anten,
 - b. część powierzchni gruntu o wielkości ok. 2m² z przeznaczeniem na instalację urządzeń stacji bazowej.zwanych dalej „Przedmiotem Dzierżawy” lub „Nieruchomością”
2. Lokalizacja Przedmiotu Dzierżawy została uwidoczniona na rysunkach poglądowych stanowiących Załącznik nr 1a, 1b, 1c do niniejszej Umowy.
3. Dzierżawca będzie udostępniać Wyzdierżawiającemu projekty techniczne pokazujące przyjęte konfiguracje sprzętu oraz rozwiązania techniczne.

Zobowiązania stron, Inwestycje Dzierżawcy

§ 3

1. Dzierżawca będzie wykorzystywać Przedmiot Dzierżawy do celów gospodarczych, polegających na wykonaniu robót budowlanych w zakresie urządzeń i instalacji telekomunikacyjnych dla celów telefonii komórkowej, w szczególności: szaf technologicznych, masztu albo innej konstrukcji wsporczej i anten, oraz na ich eksploatacji.
2. Wyzdierżawiający wyraża zgodę na dokonanie w Przedmiocie Dzierżawy inwestycji, o której mowa w ust. 1, wraz z przyłączem energii elektrycznej i odpowiedniego okablowania służącego połączeniu urządzeń zlokalizowanych w Przedmiocie Dzierżawy z siecią telekomunikacyjną Dzierżawcy oraz na wykorzystanie istniejących dróg dojazdowych do Przedmiotu Dzierżawy.
3. Dzierżawca oświadcza, że montowane przez niego na Przedmiocie Dzierżawy urządzenia i instalacje posiadają wszelkie określone prawem certyfikaty i decyzje o ich dopuszczeniu do eksploatacji, a istniejące będą dostosowywane do wymogów przewidzianych prawem obowiązującym w danym czasie.
4. Dzierżawca ma prawo do korzystania z instalacji kablowej Wyzdierżawiającego, a w przypadku, gdy nie jest możliwe przeprowadzenie instalacji sieci telekomunikacyjnej w instalacji Zamawiającego, Dzierżawca ma prawo do jej wykonania w odpowiedniej długości na własny koszt.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia zasilania energetycznego urządzeń i instalacji we własnym zakresie i na własny koszt w uzgodnieniu z zakładem energetycznym. Rozliczenie za pobraną energię również dokonywać będzie bezpośrednio z zakładem energetycznym. W przypadku braku możliwości zabezpieczenia poboru energii we własnym zakresie Wyzdierżawiający zobowiązuje się zapewnić zasilanie w obrębie Przedmiotu Dzierżawy z możliwością wykorzystania do niego należącej infrastruktury energetycznej.
6. Jeżeli stosownie do postanowień ust. 4 Wyzdierżawiający zapewniać będzie zasilanie

urządzeń zlokalizowanych na Przedmiocie Dzierżawy, koszty dostosowania instalacji energetycznej Wydierżawiającego dla potrzeb Dzierżawcy wraz z montażem podlicznika oraz koszty związane z przydziałem mocy dla obsługi urządzeń Dzierżawcy, równym zapotrzebowaniu na energię urządzeń w Przedmiocie Dzierżawy, poniesie bezpośrednio Dzierżawcę.

7. Wydierżawiający jest zobowiązany w okresie trwania Dzierżawy do umożliwienia Dzierżawcy lub osobom przez niego upoważnionym dostępu do Przedmiotu Dzierżawy przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni roku.
8. Dzierżawca zobowiązuje się spełnienia wszystkich wytycznych, stanowiących załącznik nr 3 do Umowy.
9. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z wymaganiami prawidłowej gospodarki, a w szczególności prowadzić na przedmiotowej nieruchomości działalność, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości, o której mowa w § 1 niniejszej umowy.
10. Dzierżawca korzystając z przedmiotu umowy nie może naruszać praw osób trzecich korzystających z sąsiednich nieruchomości a także ze szczególną starannością dbać o zasady ochrony środowiska.
11. Dzierżawca obowiązany jest do przeprowadzania swoim kosztem wszelkich napraw oraz konserwacji przedmiotu umowy.
12. Dzierżawca zobowiązuje się nie poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, nie obciążać go prawami osób trzecich, ani nie prowadzić działalności innej niż określona w niniejszej umowie, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego. W razie naruszenia powyższego obowiązku Wydierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania okresów wypowiedzenia.
13. Wydierżawiającemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu umowy. W szczególności Dzierżawca nie może odmówić przedstawicielom Wydierżawiającego wstępu do wszystkich miejsc przedmiotu umowy.
14. W przypadku powzięcia przez Wydierżawiającego informacji o inwestycjach w sąsiedztwie Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności wykonywanych w pobliżu masztu umieszczonego w Przedmiocie Dzierżawy, w tym instalacji urządzeń Podmiotów trzecich lub zmian w tychże instalacjach, Wydierżawiający przekaze taką informację Dzierżawcy.
15. Wydierżawiający ma prawo do modernizacji, udoskonalania i zwiększania wydajności infrastruktury w Przedmiocie Dzierżawy, w związku z ogólnym rozwojem produktów lub rynku oraz wydajności sieci, bez wzrostu opłat z tytułu czynszu Dzierżawy, jeżeli nie zwiększy to powierzchni Przedmiotu Dzierżawy i nie spowoduje zagrożenia ochrony środowiska i zagrożenia dla życia i zdrowia.

Zwrot Przedmiotu Dzierżawy

§ 4

1. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu nieruchomość w stanie

nie pogorszym – poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowego używania, z uwzględnieniem zmian wynikających z przystosowania nieruchomości do prowadzonej działalności. Dzierżawca zobowiązuje się zdemontować urządzenia i instalacje telekomunikacyjne w terminie 2 miesięcy od dnia odstąpienia, wypowiedzenia lub wygaśnięcia niniejszej Umowy.

2. Za każdy dzień demontażu do dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy, co zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, Wydierżawiający otrzyma zapłatę w wysokości równej 1/15 wartości czynszu, należnego za ostatni miesiąc obowiązywania niniejszej Umowy.
3. Płatność zostanie dokonana w terminie i na warunkach określonych w § 6 Umowy. Za ich zabezpieczenie odpowiedzialność ponosi Wydierżawiający.
4. Wszelkie nakłady na przedmiot umowy dokonywane będą na koszt Dzierżawcy. Strony wyłączają uprawnienie Dzierżawcy do zwrotu poniesionych na nieruchomość nakładów.
5. Wydierżawiający zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Dzierżawcy o planowanym zbyciu lub innej zmianie statusu prawnego Nieruchomości, mającej wpływ na wzajemne relacje pomiędzy Wydierżawiającym, a Dzierżawcą.
6. Wszelkie rzeczy wniesione przez Dzierżawcę (w szczególności wykorzystywane do budowy lub eksploatacji budowli lub urządzeń w Przedmiocie Dzierżawy) stanowią własność Dzierżawcy i pozostają jego własnością.

Przeniesienie Umowy

§ 5

1. Wydierżawiający wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy przez Dzierżawcę na inną spółkę dominującą, zależną lub powiązaną z Dzierżawcą zgodnie z art. 4 § 1 ust. 4 i 5 kodeksu spółek handlowych.
2. Strony zobowiązują się informować nawzajem w przypadku zmiany organizacyjnych firmy pod rygorem możliwości odstąpienia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia

Czynsz i koszty eksploatacyjne – płatności

§ 6

1. Z tytułu wykonywania wszystkich praw wynikających z niniejszej Umowy, Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wydierżawiającego, czynsz Dzierżawy w wysokości miesięcznie.
2. Czynsz za niepełne miesiące Dzierżawy liczony będzie proporcjonalnie do ilości dni, przez które Dzierżawca korzysta z Przedmiotu Dzierżawy, 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 dzierżawy płatny jest „z góry” do 10 dnia każdego miesiąca. Czynsz dzierżawy za pierwszy miesiąc obowiązywania umowy zostanie zapłacony w dniu zawarcia niniejszej umowy.
5. Płatność zostanie dokonana na podstawie faktury VAT przelewem bankowym na rachunek bankowy Wyzdierżawiającego wskazany w fakturze. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Wyzdierżawiającego.
6. Wierzytelności wynikające z umowy nie mogą być przenoszone na osobę trzecią bez zgody Wyzdierżawiającego. Cesja, przelew lub czynność wywołująca podobne skutki, dokonane bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego, są względem Wyzdierżawiającego bezskuteczne.
7. Za wszelkie opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek należności, Wyzdierżawiający naliczać będzie odsetki ustawowe, poczynwszy od dnia następującego po ostatnim dniu terminu płatności czynszu.
8. Jeżeli zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, Wyzdierżawiający zapewniać będzie zasilanie urządzeń zlokalizowanych w obrębie Przedmiotu Dzierżawy, rozliczenie za energię elektryczną zużytą przez Dzierżawcę będzie obliczone na podstawie wskazań podlicznika i ceny 1 kWh obowiązującej Wyzdierżawiającego w stosunku do zakładu energetycznego. Wartość zużytej przez Dzierżawcę energii elektrycznej będzie wyszczególniona jako osobna pozycja, wraz ze wskazaniem okresu rozliczeniowego, na fakturze obejmującej czynsz Dzierżawy lub jako odrębną fakturę. Wyzdierżawiający będzie przysyłał Dzierżawcy okresowe rozliczenie zużytej przez Dzierżawcę energii wraz z fakturą VAT. Kopie faktur źródłowych za energię elektryczną będą dostępne w siedzibie Wyzdierżawiającego.
9. Stawka czynszu ustalona w ust. 1 ulega waloryzacji rocznej, w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez Prezesa GUS, za poprzedni rok. Każda kolejna waloryzacja liczona jest od stawki czynszu ostatniego miesiąca poprzedniego roku. Zmiana wysokości czynszu, w trybie o jakim mowa w niniejszym ustępie nie wymaga aneksu do umowy.
10. Dzierżawca wyraża zgodę, aby Wyzdierżawiający zaliczał wpłaty czynszu dokonane po terminie, o których mowa w ust 4, w pierwszej kolejności na zaległe opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego i odsetek.

Odpowiedzialność /Ubezpieczenie

§ 7

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody w Przedmiocie Dzierżawy wyrządzone przez Dzierżawcę lub osoby trzecie, działające w jego imieniu lub na jego rzecz.
2. Wyzdierżawiający ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody w majątku Dzierżawcy w przypadku, gdy powstaną one z przyczyn Wyzdierżawiającego, a także osób, działających w jego imieniu lub na jego rzecz.
3. Dzierżawca jest zobowiązany we własnym zakresie zawrzeć umowę odpowiedzialności cywilnej oraz ubezpieczyć przedmiot umowy od ryzyka związanego z prowadzoną działalnością oraz zdarzeń losowych w sposób odpowiadający jego charakterowi i przeznaczeniu. Kopie polisy ubezpieczenia Dzierżawca corocznie przedstawi Wyzdierżawiającemu. Wyzdierżawiający może zobowiązać Dzierżawcę do zawarcia umowy ubezpieczenia w związku z ryzykiem dla środowiska naturalnego.

Okres Dzierżawy i wypowiedzenie umowy

§ 8

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia podpisania umowy do dnia 31.12.2030r.
2. Rozwiązanie niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia przez Wydzierżawiającego może nastąpić, jeżeli Dzierżawca:
 - a) korzysta z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem,
 - b) zalega z zapłatą czynszu lub mediów za dwa pełne okresy płatności,
 - c) nie wykonuje obowiązków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa,
 - d) narusza postanowienia niniejszej umowy.
3. Dzierżawca ma prawo wypowiedzieć Umowę 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 Dzierżawy;
 - b) zmian warunków technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci telekomunikacyjnej Wydzierżawiającego;
 - c) okoliczności faktycznych lub prawnych uniemożliwiających korzystanie przez Wydzierżawiającego z Przedmiotu Dzierżawy w sposób wskazany w Umowie, w tym nieotrzymania lub cofnięcia wymaganych prawem pozwoleń organów administracji publicznej dla instalacji i urządzeń w Przedmiocie Dzierżawy.
4. Umowa może zostać wypowiedziana bez podania przyczyn przez każdą ze stron w każdym czasie z zachowaniem trzymiesięcznego okresu.

Postanowienia końcowe

§9

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, o ile w Umowie nie wskazano inaczej.

§10

Ewentualne spory na tle realizacji niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciom sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.

§11

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

§12

1. Wszelka korespondencja pomiędzy stronami będzie kierowana na adresy wskazane na wstępie niniejszej umowy.
2. Strony zobowiązują się do zawiadamiania o wszelkich zmianach wskazanych wyżej adresów dla doręczeń w terminie 7 dni od zmiany pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia dokonanego na ostatni wskazany adres.
3. Zmiana adresu danej Strony jest skuteczna od daty doręczenia drugiej Stronie powiadomienia o takiej zmianie i nie wymaga zmiany Umowy.

§13

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Umowie będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. 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.

§14

1. W dniu podpisania niniejszej umowy, Dzierżawca składa Wydierżawiającemu kaucję w wysokości 2 - krotności miesięcznego czynszu, co stanowi kwotę, celem zabezpieczenia prawidłowego wykonania umowy, a zwłaszcza czynszu i innych świadczeń oraz zwrotu kosztów za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy nie spowodowane zwyczajnym jego używaniem.
2. Kaucja nie ulega oprocentowaniu i zostanie zwrócona w terminie 30 dni od dnia oddania przedmiotu dzierżawy, po potrąceniu zaległych płatności obciążających Dzierżawcę.

§15

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze dla Wydierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.
3. Załączniki stanowiące integralną część umowy:
 - a) Załącznik nr 1a, 1b, 1c – rysunek poglądowy
 - b) Załącznik nr 2. – formularz ofertowy
 - c) Załącznik 3 – wytyczne

Wydierżawiający

Dzierżawca