

Umowa dzierżawy nr 4/2018

zawarta w dniu 14 marca 2018 r. w Baniach Mazurskich

pomiędzy:

Gminą Banie Mazurskie, z siedzibą przy ul. Konopnickiej 26, 19-520 Banie Mazurskie, NIP 847 16 12 215, REGON 790671188, reprezentowaną przez:

Wójta Gminy – Łukasza Kulisia
zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

EmiTel S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000716108, o kapitale zakładowym: 11.500.000,00 zł, opłaconym w całości, posiadająca numer NIP: 527-27-03-675, REGON: 146945210, reprezentowaną przez:

Magdalenę Wróblewską – Dyrektora Biura Administracji
Renatę Jakubowicz-Barańską – Koordynatora ds. Nieruchomości
zwaną dalej „Dzierżawcą”

- dokumenty identyfikujące Stronę stanowią Załącznik nr 1

I. PRZEDMIOT UMOWY

§ 1.

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej nr geodezyjnym 41/1 położonej w miejscowości Żabin gmina Banie Mazurskie, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr OL1C/00016910/8 zwanej dalej Nieruchomością.

2. Wydierżawiający oświadcza, że nie istnieją żadne przeszkody w wydierżawieniu części Nieruchomości, stanowiących Przedmiot Dzierżawy.

§ 2.

Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków Przedmiot Dzierżawy, na który składa się: część Nieruchomości o powierzchni 144 m², opisanej w § 1 ust 1., oznaczoną na Załączniku nr 3 kolorem czerwonym, wraz z miejscem pod drogę kablową dla niezbędnej infrastruktury towarzyszącej (np. kabli miedzianych / światłowodowych, innych), w zakresie niezbędnym do budowy wieży telekomunikacyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przyłączenia urządzeń Dzierżawcy i/lub klientom Dzierżawcy do sieci telekomunikacyjnej oraz miejscem na przyłączy elektryczne pozwalające Dzierżawcy i/lub klientom Dzierżawcy na wybudowanie i podłączenie lub korzystanie z linii zasilającej oraz legalizowanego układu pomiarowego poboru energii elektrycznej, służących zasilaniu w energię elektryczną urządzeń Dzierżawcy i/lub klientów Dzierżawcy w Przedmiocie Dzierżawy.

§ 3.

1. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawcy przez Wydierżawiającego nastąpi na podstawie Protokołu Zdawczo-Odbiorczego Przedmiotu Dzierżawy, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do Umowy, w terminie do 30 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Przedmiotu Dzierżawy i nie wnosi do niego zastrzeżeń, uznając iż Przedmiot Dzierżawy znajduje się w stanie przydatnym do umówionego celu.
3. Wydierżawiający wyraża zgodę na budowę, montaż, przebudowę, rozbudowę, rozbiorę lub demontaż budowli lub urządzeń na Przedmiocie Dzierżawy, w szczególności stanowiących składnik sieci telekomunikacyjnej lub służących do przesyłu, z zastrzeżeniem zgodności tych działań z przepisami prawa. Strony zgodnie oświadczają, że wszystkie urządzenia Dzierżawcy i/lub kontrahentów Dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy jako urządzenia przesyłowe w

rozumieniu art. 49 KC stanowią część składową przedsiębiorstwa Dzierżawcy i/lub kontrahentów Dzierżawcy.

4. Urządzenia i budowle o których mowa w ust. 3 nie są częściami składowymi Nieruchomości.

II. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

§ 4.

1. Dzierżawca ma w ramach Czynszu prawo do podnajmu, poddzierżawienia lub oddania do nieodpłatnego używania całości lub części Przedmiotu Dzierżawy na rzecz przedsiębiorców telekomunikacyjnych wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej bez zgody Wydierżawiającego. Dzierżawca ma w ramach Czynszu prawo do wymiany lub montażu i eksploatacji dalszych urządzeń stanowiących składnik sieci telekomunikacyjnej lub służących do przesyłu, o których mowa w § 3 ust. 3 bez zgody Wydierżawiającego.
2. Wydierżawiający wyraża zgodę na dysponowanie Nieruchomością opisaną w §1 ust. 1 Umowy przez Dzierżawcę na cele budowlane i upoważnia Dzierżawcę do wyrażania zgody na dysponowanie tą Nieruchomością na cele budowlane przez podnajemców, poddzierżawców lub innych użytkowników Przedmiotu Dzierżawy wywodzących swój tytuł prawny od Dzierżawcy.
3. Koszty związane z przystosowaniem i eksploatacją przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy, a w szczególności koszty związane z procesem inwestycyjnym (np. uzyskaniem Pozwolenia na Budowę) i budową infrastruktury Dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy, ponosi Dzierżawca i/lub klienci Dzierżawcy na Przedmiocie Dzierżawy.
4. Wydierżawiający w ramach Czynszu wyraża zgodę na doprowadzenie do Przedmiotu Dzierżawy sieci elektroenergetycznych (przyłącze energetyczne) i teleinformatycznych (kable miedziane, światłowody), na potrzeby Dzierżawcy i/lub klientów Dzierżawcy w Przedmiocie Dzierżawy, poprzez należącą do niego i nie stanowiącą Przedmiotu Dzierżawy działkę nr 41/1.
5. Wydierżawiający w ramach Czynszu zobowiązuje się do nieodpłatnego udostępnienia należącej do niego i opisaną w ust. powyżej nieruchomości podmiotom realizującym przyłącza do Przedmiotu Dzierżawy, np. lokalnemu dystrybutorowi energii itp., na czas trwania realizacji prac związanych z budową przyłączy.
6. Dzierżawca jest zobowiązany umożliwić Wydierżawiającemu lub upoważnionym przez niego osobom inspekcję Przedmiotu Dzierżawy za uprzednim pisemnym zawiadomieniem, doręczonym z wyprzedzeniem 3 dni roboczych.
7. Wydierżawiający powstrzyma się od prowadzenia działalności mogącej uniemożliwić lub utrudnić wykorzystanie Przedmiotu Dzierżawy na cele opisane w niniejszej Umowie, a także dopuszczenia do tego, aby jakikolwiek inny niż Dzierżawca podmiot prowadził bez pisemnej zgody Dzierżawcy na Nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy działalność mogącą uniemożliwić lub utrudnić wykorzystanie Przedmiotu Dzierżawy na cele opisane w niniejszej Umowie.
8. Od chwili podpisania Protokołu Zdawczo-Odbiorczego Przedmiotu Dzierżawy, o którym mowa w §3 ust.1 Umowy, Przedmiot Dzierżawy przez cały czas obowiązywania niniejszej umowy będzie pozostawał do wyłącznego użytku Dzierżawcy lub klientów Dzierżawcy w Przedmiocie Najmu, z prawem dostępu do niego 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu. W tym celu Wydierżawiający wyraża zgodę na nieodpłatny przejazd i przejście Dzierżawcy i /lub klientów Dzierżawcy do Przedmiotu Dzierżawy, poprzez należącą do niego i nie stanowiącą Przedmiotu Dzierżawy działkę nr 41/1, w sposób oznaczony na Załączniku nr 3 kolorem zielonym. Wydierżawiający wyraża zgodę na utwardzenie przejazdu jedynie kruszywem, w części nie stanowiącej Przedmiotu Dzierżawy.
9. W okresie do dnia rozwiązania niniejszej Umowy Wydierżawiający zobowiązuje się nie oferować zawarcia ani nie zawierać jakiegokolwiek umowy dotyczącej używania Przedmiotu Dzierżawy lub jego części jakimkolwiek innemu podmiotowi.

III. CZYNSZ I OPŁATY EKSPLOATACYJNE

§ 5.

1. Za Przedmiot Dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości 500 zł (słownie: pięćset złotych) netto.

2. Płatność czynszu określonego w ust. 1 będzie należna Wydierżawiającemu od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy Protokołem Zdawczo – Odbiorczym zgodnie z §3 ust 1.
3. Do Czynszu zostanie doliczony należny podatek VAT zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia ciężarów publicznoprawnych związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy.
5. Dodatkowo, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją Przedmiotu Dzierżawy na podstawie odrębnych umów zawartych z odpowiednimi dostawcami usług lub na podstawie pomiarów faktycznego zużycia mediów dostarczanych przez Wydierżawiającego.
6. Czynsz płatny będzie w okresach miesięcznych, w terminie 30-stu dni od daty doręczenia faktury VAT, na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek należności, Wydierżawiający ma prawo do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.
8. Czynsz może być waloryzowany raz w roku począwszy od 2019 r., bez konieczności dokonywania zmian w Umowie, o współczynnik równy opublikowanemu przez Prezesa GUS średniorocznemu wskaźnikowi zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, opublikowanemu na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dziennik Ustaw z 2017 r., poz. 1383 z późn. zm.), o ile wartość współczynnika będzie dodatnia. Waloryzacje będą następować począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wskaźnik został opublikowany. O waloryzacji czynszu Wydierżawiający zawiadamia Dzierżawcę na piśmie.

IV. CZAS TRWANIA UMOWY

§ 6.

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania i zostaje zawarta na czas oznaczony: 15 lat (słownie: piętnaście lat) począwszy od dnia podpisania Protokołu Zdawczo-Odbiorczego Przedmiotu Dzierżawy.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Dzierżawcę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z powodu:
 - 1) zaprzestania prowadzenia przez Dzierżawcę działalności na terenie Przedmiotu Dzierżawy, przy czym okoliczność ta podlega ocenie na datę upływu terminu wypowiedzenia i winna dotyczyć także podmiotów, którym Dzierżawca oddał Przedmiot Dzierżawy w całości lub części do używania lub wygaśnięcia albo rozwiązania Umowy zawartej z innym podmiotem, której przedmiotem było oddanie do używania części Przedmiotu Dzierżawy, obiektu lub urządzenia na Przedmiocie Dzierżawy lub świadczenie usługi telekomunikacyjnej z wykorzystaniem Przedmiotu Dzierżawy;
 - 2) prawomocnego i podlegającego wykonaniu stwierdzenia nieważności, uchylecia lub odmowy udzielenia decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego w wyniku wznowienia postępowania administracyjnego lub wydania ostatecznej decyzji administracyjnej nakazującej rozbiórkę całości lub części obiektu budowlanego lub nakazującej zaprzestanie lub wstrzymanie użytkowania urządzenia, posadowionego lub zainstalowanego na Przedmiocie Dzierżawy;
 - 3) wynikającego z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego braku zgody lub wniesienia sprzeciwu właściwego organu administracji na eksploataowanie urządzeń w Przedmiocie Dzierżawy,
 - 4) utraty przez Wydierżawiającego prawa do dysponowania Nieruchomością, na której znajduje się Przedmiot Dzierżawy,
 - 5) uniemożliwienia w skutek działania lub zaniechania Wydierżawiającego wykorzystywania urządzeń przez Dzierżawcę zgodnie z Umową;
 - 6) uzyskania negatywnych wyników prób technicznych działania urządzeń zainstalowanych w Przedmiocie Dzierżawy.
3. Uprawnienia Dzierżawcy, o których mowa w ust. 2 punkt 3-5, mogą być wykonane przez Dzierżawcę po uprzednim wezwaniu Wydierżawiającego do usunięcia naruszenia w terminie nie dłuższym niż 14 dni i bezskutecznym upływie tego terminu.

4. W sytuacji zaistnienia zdarzeń niezależnych od żadnej ze Stron, na skutek wystąpienia których korzystanie przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy do prowadzenia działalności telekomunikacyjnej stało się niemożliwe, Dzierżawca będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. Przez zdarzenia powodujące niemożliwość korzystania przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy do prowadzenia działalności telekomunikacyjnej Strony rozumieją zdarzenia, w wyniku których w sposób trwały i nieodwracalny zmieniają się warunki oddziaływania urządzeń zainstalowanych na Przedmiocie Dzierżawy, uniemożliwiając z powodu niezgodności z prawem dalsze prowadzenie dotychczasowej działalności na Przedmiocie Dzierżawy, co zostało stwierdzone odpowiednią decyzją właściwego organu lub wyrokiem sądu.

§ 7.

1. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli Dzierżawca zalega z zapłatą Czynszu za dwa pełne okresy płatności lub w inny sposób rażąco narusza umowę i mimo powiadomienia przez Wydierżawiającego o zaległościach lub wezwania do odpowiedniego zachowania i udzielenia dodatkowego 30 dniowego terminu na dokonanie płatności lub przywrócenie stanu zgodnego z umową nie ureguluje zobowiązania.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej, Dzierżawca jest zobowiązany do opuszczenia Przedmiotu Dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, nie krótszym niż 30 dni.
3. Za opóźnienie w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy – bez względu na sposób zakończenia dzierżawy – Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić karę umowną w wysokości równoważności Czynszu, proporcjonalnie za każdy dzień opóźnienia, przyjmując za każdy dzień 1/30 Czynszu.

§ 8.

1. Po zakończeniu dzierżawy przewidzianej niniejszą umową, Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 2 miesięcy od daty rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy do zwrócenia Przedmiotu Dzierżawy w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu określonego w Protokole Zdawczo-Odbiorczym, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do umowy.
2. Jeżeli Dzierżawca ulepszył Przedmiot Dzierżawy, Dzierżawca może za zgodą Wydierżawiającego pozostawić ulepszenia na nieruchomości albo przywrócić stan poprzedni.

V. POUFNOŚĆ

§ 9.

Strony umowy zobowiązują się:

- a) Zachować w tajemnicy informacje dotyczące informacji technicznych, technologicznych, ekonomicznych i handlowych dotyczących drugiej Strony, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła,
- b) Przetrzywać i traktować dokumenty uzyskane od drugiej Strony w sposób zapewniający ich poufność w zakresie określonym w pkt. a).

§ 10.

Postanowienia § 9 nie będą miały zastosowania w stosunku do tych informacji dotyczących Umowy lub drugiej Strony, które:

- a) Są opublikowane, znane i urzędowo podane do publicznej wiadomości bez naruszenia postanowień niniejszej umowy,
- b) Zostały przekazane przez osobę trzecią, bez naruszenia jakichkolwiek zobowiązań o nie ujawnianiu w stosunku do Stron,
- c) Zostaną podane do publicznej wiadomości przez jedną ze Stron za uprzednią pisemną zgodą drugiej Strony,
- d) Zostaną przekazane w zakresie niezbędnym innym podmiotom, działającym w ramach grupy kapitałowej, której częścią jest Dzierżawca, podmiotom na rzecz których następuje lub ma nastąpić sprzedaż budowli lub urządzeń Dzierżawcy posadowionych na Nieruchomości, a nie stanowiących jej części składowej, a także osobom będącym lub mającym być podnajemcą, poddzierżawcą lub innym użytkownikiem Przedmiotu Dzierżawy na podstawie umowy zawartej z Dzierżawcą, lub które mają być dostawcą mediów dla potrzeb Dzierżawcy lub użytkownikiem usług związanych z Przedmiotem Dzierżawy, po

zapewnieniu przestrzegania poufności przez podmiot któremu informacje te są ujawniane,
e) Podlegają ujawnieniu określone organowi publicznemu na podstawie przepisu prawa.

§ 11.

1. Informacje, o których mowa w § 9, podlegają ochronie przez czas obowiązywania Umowy oraz 5 lat po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu.
2. Postanowienia § 9 i § 10 nie obowiązują w przypadku ujawnienia informacji przez Wydzierżawiającego w ramach udzielenia informacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym zgodnie z ustawą o dostępie do informacji publicznej lub ustawy ją zastępującej.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 12.

Dzierżawca jest uprawniony w każdym czasie za pisemnym zawiadomieniem Wydzierżawiającego przenieść wszelkie prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na spółkę powiązaną z Dzierżawcą w rozumieniu art. 4 §1 pkt 5 Kodeksu spółek handlowych.

§ 13.

1. Strony wskazują adresy do doręczeń w związku z umową:
 - 1) dla Wydzierżawiającego: Gmina Banie Mazurskie ul. Konopnickiej 26, 19-520 Banie Mazurskie
 - 2) dla Dzierżawcy: EmiTel S.A. ,ul. Kamienna 21 31-403 Kraków,
2. Każda ze Stron jest obowiązana niezwłocznie powiadomić drugą Stronę o zmianie adresu do doręczeń, pod rygorem uznania pisma skierowanego na dotychczasowy adres za skutecznie doręczone.
3. Faktury VAT należy wystawiać na (nabywcę) i przysyłać na adres:
EmiTel S.A., ul. Kamienna 21, 31-403 Kraków
4. Strony wyznaczają następujące osoby do bieżących kontaktów w ramach Umowy:
 - 1) Wydzierżawiający: Agnieszka Abramowicz - sprawy związane z umową
tel. 876157178
 - 2) Pracownik Dzierżawcy: Renata Jakubowicz-Barańska - sprawy związane z umową
tel. kom. 502643581
 - 3) Pracownik Dzierżawcy: Rafał Czerwiński - sprawy techniczne
tel. kom. 508197452, e-mail: rafal.czerwinski@emitel.pl

§ 14

1. Wszelkie zmiany warunków Umowy i jej rozwiązanie wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy, w szczególności Kodeksu Cywilnego, prawa telekomunikacyjnego, ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
3. Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia nieruchomości lub dla strony pozwanej, wedle wyboru powoda.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 15

Wymienione w treści załączniki stanowią integralną część umowy:

Załącznik nr 1 – dokumenty identyfikujące Dzierżawcę,

Załącznik nr 2 – protokół zdawczo-odbiorczy,

Załącznik nr 3 – oznaczenie graficzne Przedmiotu Dzierżawy na mapie zasadniczej,

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

Gmina Banie Mazurskie

ul. Konopnickiej 26

19-520 Banie Mazurskie

woj. warmińsko-mazurskie

tel./fax 87 615 71 78 87 615 71 72

NIP 8471612215 REGON 790671188

WÓJT GMINY

Łukasz Kuliś

DZIERŻAWCA:

Dyrektor Biura Administracji

Magdalena Wróblewska

Koordynator ds. Nieruchomości

Renata Jakubowicz-Barańska

