

UMOWA DZIERŻAWY
zawarta w dniu r.
w Zaklikowie

projekt GZ

pomiędzy:

Gminą Zaklików z siedzibą przy ul. Zachodnia 15, 37 – 470 Zaklików, NIP 865 – 23 – 96 – 324, reprezentowaną przez:

Zdzisława Wójcika – Burmistrza Zaklikowa
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....
reprezentowaną przez:

1.
2.

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

Dzierżawca i Wydierżawiający wyrażają zgodną wolę zawarcia następującej umowy:

Art. 1
Postanowienie ogólne

1. Wydierżawiający oświadcza, iż posiada tytuł prawny do nieruchomości, położonej w Zdziechowicach Pierwszych, powiat stalowowolski, województwo podkarpackie, dla której Sąd Rejonowy w Stalowej Woli prowadzi KW numer TB1S/00026665/7 oznaczonej ewidencyjnie jako działka numer 1985 obręb Zdziechowice Pierwsze.
2. Wydierżawiający oświadcza, że posiadany przez niego wskazany w ust. 1 tytuł prawny do nieruchomości jest wolny od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń uniemożliwiających zawarcie niniejszej umowy.
3. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy część nieruchomości wskazanej w ust. 1 o powierzchni 12 x 12 m oznaczoną w załączniku nr 1 – załącznik mapowy do Umowy, zwaną dalej „Przedmiot Dzierżawy”.

Art. 2
Przedmiot umowy

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę i do pobierania pożytków część nieruchomości wskazanej w Art. 1 oznaczoną w załączniku nr 1 do Umowy, zwaną dalej „Przedmiot Dzierżawy” do wykorzystania gospodarczego polegającego na budowie, rozbudowie, eksploatacji i modernizacji infrastruktury telekomunikacyjnej dla celów świadczenia usług telekomunikacyjnych.
2. Wydierżawiający oświadcza, że Dzierżawca będzie miał całkowitą wyłączność na wyżej wymienione wykorzystanie gospodarcze nieruchomości, na której znajduje się Przedmiot Dzierżawy.
3. Infrastruktura telekomunikacyjna, o której mowa w ust. 1, zwaną dalej „Instalacją”, jest opisana w załączniku nr 2 do Umowy, stanowiącym jej integralną część.

Art. 3 Czas trwania umowy

1. Umowa zawarta zostaje na okres 10 lat i obowiązuje od dnia
2. Po upływie tego terminu Umowa może być przedłużana na kolejne okresy, z zastrzeżeniem ust. 3, chyba że którakolwiek ze Stron, nie później niż sześć miesięcy przed upływem aktualnego okresu obowiązywania Umowy, pod rygorem nieważności w formie pisemnej, złoży oświadczenie o braku woli przedłużania obowiązywania Umowy.
3. Przedłużenie umowy może nastąpić zgodnie z zapisami art. 7 Uchwały NR XX/121/2012 Rady Gminy Zaklików w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, oraz zawierania kolejnych umów z dnia 13 kwietnia 2012 r. (Dziennik Urzędowy Woj. podkarpackiego z dnia 23 maja 2012 roku poz. 1217).
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany warunków umowy, co będzie wynikiem przeprowadzania procedury na dzierżawę nieruchomości, zgodnie z uchwałą o której mowa w ust. 3.

Art. 4 Czynsz dzierżawy

1. Tytułem czynszu Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać kwotę w wysokości zł netto (słownie:, netto) miesięcznie.
2. Czynsz w kwocie określonej w ust. 1 będzie naliczany od dnia podpisania umowy.
3. Dzierżawca jest obowiązany uiszczać czynsz o którym mowa w pkt. 1 w terminie 14 dni od otrzymania faktury.
4. Faktura powinna zawierać w swojej treści przywołanie numeru lokalizacji, wskazanego we wstępie Umowy oraz okres, którego czynsz dotyczy.
5. Czynsz dzierżawy będzie wpłacany na konto Wydzierżawiającego:
**Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku oddział w Zaklikowie
nr 45 8717 1093 2012 1200 0101 0001**
6. Przekroczenie terminu **zapłaty** spowoduje naliczenie ustawowych odsetek za zwłokę.
7. Za dzień płatności uznaje się dzień złożenia polecenia przelewu.
8. Do kwoty czynszu Wydzierżawiający doliczy VAT według obowiązującej stawki.
9. Wydzierżawiający zastrzega sobie zmianę stawki dzierżawy w miarę postępu inflacji.
10. Podatki i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy oraz podatek od budowli znajdujących się na przedmiocie dzierżawy będzie ponosił Dzierżawca.
11. Dzierżawca nieruchomości zobowiązany jest do zgłoszenia w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy obowiązku podatkowego związanego z przedmiotem dzierżawy, poprzez wypełnienie i złożenie stosownej deklaracji podatkowej oraz uiszczenie naliczonego podatku.
12. O wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość zobowiązania podatkowego (zmiana sposobu użytkowania nieruchomości, rozpoczęcie użytkowania nowo – wybudowanych obiektów budowlanych) dzierżawca ma obowiązek zawiadomić organ podatkowy w terminie 14 dni od dnia zaistnienia zmiany.

Art. 5 Ubezpieczenie

Dzierżawca zobowiązuje się do przedstawienia Wydzierżawiającemu polisy ubezpieczeniowej obejmującej urządzenie i instalacje wybudowane na przedmiocie dzierżawy w ciągu 7 dni od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie, jak również ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Art. 6
Używanie przedmiotu dzierżawy

1. Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę wyłącznie na cele techniczne związane z poprawą jakości sygnału telefonii komórkowej, oraz udostępnienie klientom sieci internetowej
2. Dzierżawca ma prawo do wybudowania na przedmiocie dzierżawy masztu antenowego do wysokości 50 m i instalacji na nim anten oraz niezbędnych urządzeń potrzebnych do prawidłowego funkcjonowania Instalacji.
3. Wydierżawiający wyraża zgodę na doprowadzenie do przedmiotu dzierżawy wszelkich potrzebnych instalacji niezbędnych do funkcjonowania zainstalowanych urządzeń, w tym instalacji światłowodowej, po wcześniejszym uzgodnieniu projektu technicznego i trasy przebiegu instalacji z Wydierżawiającym.
4. W przypadku wystąpienia w przyszłości potrzeby modernizacji Instalacji, Dzierżawca ma prawo dokonywać na Przedmiocie Dzierżawy modernizacji Instalacji i wymiany urządzeń oraz aparatury służącej do ich obsługi pod warunkiem uzgodnienia tych czynności z Wydierżawiającym oraz nieprzekroczenia dzierżawionej powierzchni.
5. Prace budowlane i instalacyjne zostaną wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi i sztuki budowlanej.
6. Dzierżawcy przysługuje prawo oddania Przedmiotu Dzierżawy osobom trzecim w poddzierżawę z przeznaczeniem na montaż i eksploatację urządzeń telekomunikacyjnych, po uzyskaniu wcześniejszej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
7. Dokonane na przedmiocie dzierżawy naniesienia (wież oraz wszystkie urządzenia techniczne) są składnikiem przedsiębiorstwa/spółki Dzierżawcy, w rozumieniu art. 49 k.c. i stanowią jego własność.
8. W przypadku zbycia w trakcie umowy działki gruntu, w skład której wchodzi przedmiot dzierżawy, Wydierżawiający zobowiązany jest do zapewnienia w umowie z nabywcą dostępu do Instalacji Dzierżawcy w odpowiedniej formie prawnej.

Art. 7
Dostęp do przedmiotu dzierżawy

1. W razie gdy Wydierżawiający utraci tytuł prawny do Przedmiotu Dzierżawy w wyniku sprzedaży, wyłączenia lub z jakiegokolwiek innego powodu, albo Wydierżawiający zmieni siedzibę lub adres korespondencyjny, Wydierżawiający jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić pisemnie o powyższym Dzierżawcę, pod rygorem traktowania przez Dzierżawcę dotychczasowego Wydierżawiającego jako właściwego oraz przesyłania pism i wszelkiej korespondencji dla Wydierżawiającego pod dotychczasowy adres (siedzibę) ze skutkiem doręczenia.
2. W przypadku zamiaru zbycia Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiający jest zobowiązany poinformować nabywcę o zawarciu i obowiązywaniu Umowy, jak również niezwłocznie powiadomić pisemnie Dzierżawcę o zbyciu Przedmiotu Dzierżawy.
3. Nabywca Przedmiotu Dzierżawy wstępuje w prawa Wydierżawiającego wynikające z Umowy, jednakże w przypadku zmian podmiotowych po stronie Wydierżawiającego Dzierżawca ma prawo do rozwiązania Umowy, z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia.
4. Dzierżawca, po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego, ma prawo przeniesienia części lub całości praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie, w szczególności na spółki należące wraz z do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W takim wypadku Dzierżawca pisemnie powiadomi Wydierżawiającego o zamiarze dokonania ww. przeniesienia praw lub obowiązków wynikających z Umowy.

Art. 8

Wypowiedzenie

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia bądź za porozumieniem stron.
2. Wyzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez ponoszenia odpowiedzialności za jakiegokolwiek skutki z tego tytułu, w tym skutki finansowe poniesione przez Dzierżawcę, w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - a) pozostaje w opóźnieniu w zapłacie czynszu za dwa okresy płatności,
 - b) wykorzystuje przedmiot umowy w sposób sprzeczny z niniejszą umową i pomimo upomnienia nie przestaje wykorzystywać go w taki sposób,
 - c) poddzierżawia przedmiot umowy, bądź oddaje go w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego,
 - d) użytkuje przedmiot umowy w sposób uciążliwy dla otoczenia,
 - e) nie utrzymuje przedmiotu umowy we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - f) dopuści się naruszenia innych istotnych postanowień umowy,
6. Wyzierżawiający zobowiązany jest wezwać pisemnie Dzierżawcę do zaprzestania naruszania postanowień niniejszej umowy bądź do zapłaty zaległego czynszu, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, nie krótszy niż 30 dni od doręczenia wezwania i dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu Umowa ulega rozwiązaniu a Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić nieruchomości bez dodatkowego wezwania.

Art. 9

Zwrot przedmiotu dzierżawy

1. Wszelkie rzeczy wniesione przez Dzierżawcę (w szczególności użyte do montażu Instalacji materiały, urządzenia instalacyjne itp.) wchodzi w skład przedsiębiorstwa, na podstawie Art. 49 kodeksu cywilnego stanowią własność i pozostają jego własnością również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.
2. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy Wyzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym.
3. Na żądanie którejkolwiek ze Stron przed przystąpieniem do budowy Instalacji może zostać sporządzony protokół przekazania stwierdzający stan Przedmiotu Dzierżawy. Dokument ten stanowić będzie podstawę do określenia wyjściowego stanu, w jakim nieruchomości powinna być zwrócona po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
4. Demontaż Instalacji nastąpi w terminie 90 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. Koszty z tym związane pokryje Dzierżawca.
5. W przypadku nieusunięcia instalacji w umownym terminie, Wyzierżawiający ma prawo ją zdemontować i zabezpieczyć na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy.

Art. 10

Postanowienia końcowe

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 właściwego dla Wyzierżawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy prawa, w szczególności kodeksu cywilnego.

4. Nieważność lub nieskuteczność któregokolwiek 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. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Wyzierzawiający potwierdza, że został poinformowany, iż Dzierżawca - jest/nie jest (niepotrzebne skreślić) spółką zależną od, spółki notowanej na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz o obowiązkach, w szczególności informacyjnych, jakie z tego tytułu ciąży zarówno na Stronach oraz na, wynikających w szczególności z ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz z ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi.
7. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach: po dwa dla Wyzierzawiającego i Dzierżawcy.

Wykaz załączników:

1. Załącznik nr 1 – załącznik mapowy
2. Załącznik nr 2 – opis infrastruktury telekomunikacyjnej

**W imieniu
WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**

**W imieniu
Dzierżawcy**