

UMOWA NAJMU POŁACI DACHOWEJ
NR 8/D/CT/KPT/2014

W wyniku rozstrzygnięcia w dniu.....2014 r przetargu pisemnego nieograniczonego na wynajęcie połąci dachowej dla celów świadczenia usług telekomunikacyjnych na budynku Centrum Technologicznego przy ul. Olszewskiego 21, 25-663 Kielce, znak sprawy zawiera się następująca umowę najmu.

Umowa zawarta w dniu2014 r w Kielcach pomiędzy:

Gminą Kielce/Kieleckim Parkiem Technologicznym, z siedzibą w Kielcach (kod pocztowy 25-663), przy ul. Olszewskiego 6, posiadający numer NIP 959-181-50-51 oraz REGON 260221840, reprezentowany przez: Szymona Mazurkiewicza – Dyrektora Kieleckiego Parku Technologicznego, zwanym dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a

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

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”.

Wynajmujący i Najemca wyrażają zgodną wolę zawarcia następującej umowy :

Art. 1

1. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu nieruchomości, położonej w Kielcach przy ulicy Olszewskiego 21, 25-663 Kielce dla której Sąd Rejonowy w Kielcach, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW, oznaczonej ewidencyjnie jako działka numer znajduje się w jego zarządzie i stanowi własność Gminy Kielce.
2. Wynajmujący oświadcza, że posiadany przez niego wskazany w ust. 1 tytuł prawny do nieruchomości jest wolny od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń uniemożliwiających zawarcie niniejszej umowy.

Art. 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy część nieruchomości wskazanej w Art. 1, zwaną dalej „Przedmiotem najmu” do wykorzystania gospodarczego polegającego na budowie, rozbudowie, eksploatacji i modernizacji infrastruktury telekomunikacyjnej dla celów świadczenia usług telekomunikacyjnych.
2. Przedmiot najmu z określeniem położenia i wymiarów oraz projekt planowanej instalacji określa załącznik nr 1 do umowy.
3. Warunkiem ważności niniejszej umowy jest zatwierdzenie przez Wynajmującego projektu o którym mowa w Art.2 ust.2 oraz Art.6 ust.2.
4. Wynajmujący zapewnia zasilanie Instalacji z wykorzystaniem należącej do niego infrastruktury energetycznej. W takim wypadku rozliczenie za energię elektryczną zużytą przez Najemcę będzie obliczone na podstawie wskazań podlicznika, zainstalowanego przez Najemcę na własny koszt i ceny 1 KWh obowiązującej Wynajmującego w stosunku do zakładu energetycznego. Płatność tytułem refakturowania kosztów zużycia energii elektrycznej będzie dokonywana na podstawie faktury wystawianej przez Wynajmującego z dołu, w terminie w niej wskazanym (14 dni).
5. Wynajmujący jest zobowiązany do umożliwienia najemcy, lub osobom upoważnionym przez najemcę dostępu do Przedmiotu najmu i Instalacji Najemcy we wszystkie dni roku i zobowiązuje

się, iż nie będzie stawiał przeszkód w realizacji powyższych czynności pod warunkiem uprzedniego ich uzgodnienia z wynajmującym z 12 godzinnym wyprzedzeniem w dni robocze i 48 godzinnym wyprzedzeniem w dni wolne od pracy. Wynajmujący zobowiązuje się do umożliwienia dostępu i dojazdu do Instalacji Najemcy.

6. Wynajmujący upoważnia Najemcę do przeprowadzenia na własny koszt światłowodowej linii telekomunikacyjnej do Instalacji w istniejącej na nieruchomościach Wynajmującego lub kanalizacji kablowej. W przypadku, gdy nie ma możliwości do wykorzystania przez Najemcę kanalizacji kablowej do Przedmiotu najmu, Wynajmujący wyraża zgodę na jej wykonanie przez Najemcę na odpowiedniej długości na własny koszt, w tym przez wskazany przez Najemcę inny podmiot działający w imieniu i na rzecz Najemcy.

Art. 3

1. Z tytułu wykonywania wszystkich praw wynikających z Umowy, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości:..... PLN (słownie:złotych polskich) miesięcznie. Do kwoty czynszu Wynajmujący doliczy VAT według obowiązującej stawki.
2. Określony w ust.1 czynsz podlega corocznie waloryzacji o prognozowany wskaźnik średnioroczny wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (bez konieczności sporządzania aneksu do umowy).
3. Czynsz określony w ust.1 naliczany będzie od dnia podpisania przez Strony protokołu przekazania Przedmiotu najmu do dnia usunięcia instalacji i urządzeń, o których mowa w art. 10 i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy.
4. W przypadku, kiedy okres najmu nie będzie obejmował pełnego miesiąca kalendarzowego, naliczenie czynszu i opłat nastąpi proporcjonalnie do okresu korzystania z przedmiotu najmu przy przyjęciu, że miesiąc liczy 30 dni. Czynsz określony w ust. 1 wymagalny będzie z dołu w okresach miesięcznych, po upływie danego miesiąca kalendarzowego. Czynsz określony w ust. 1 płatny będzie przez Najemcę na podstawie faktury wystawianej po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego, na rachunek bankowy i w terminie wskazanym na fakturze (14 dni) prawidłowo wystawionej i doręczonej na adres: Faktura powinna zawierać w swojej treści przywołanie adresu lokalizacji, wskazanego we wstępie Umowy, oznaczenie REGION 1 oraz okres, którego czynsz dotyczy.
5. Za dzień płatności uznaje się dzień złożenia polecenia przelewu.
6. Wynajmujący oświadcza, iż jest płatnikiem VAT.

Art.4

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu, opłat dodatkowych oraz pogorszenia przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest do wniesienia w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy, kaucji gwarancyjnej w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu z tytułu najmu.
2. Kaucja może być wniesiona według wyboru Najemcy w następującej formie:
 - 1) pieniężnej na konto Wynajmującego nr 50 1050 1461 1000 0023 5341 5645
 - 2) gwarancji bankowej,
 - 3) gwarancji ubezpieczeniowej Uwaga: (ostateczna forma kaucji zostanie ustalona i wpisana przez strony do obowiązującej umowy)
3. Wpłacona kaucja w formie gotówki nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
4. W przypadku wniesienia kaucji w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej powinno z jej treści wynikać zobowiązanie gwaranta do przekazania Wynajmującemu bezwarunkowo i na

pierwsze żądanie wymienionej kwoty odpowiadającej wysokością należnej kaucji. Gwarancja powinna być ważna przez okres dłuższy o 30 dni od okresu na jaki została zawarta umowa najmu i nie może być odwołana.

Art. 5

1. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania postanowień "Regulaminu porządkowego obowiązującego w budynkach Centrum Technologicznego przy ul. Olszewskiego w Kielcach" stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią regulaminu określonego w punkcie. 1. i akceptuje postanowienia w nim zawarte bez zastrzeżeń.
3. Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w dobrym stanie technicznym oraz porządkowym.

Art. 6

1. Najemca jest zobowiązany do dostarczenia wynajmującemu raportu z pomiaru poziomu pola elektromagnetycznego wykonanej instalacji przez uprawniony podmiot. Pierwszy raport będzie dostarczony w terminie....., kolejne w odstępach jednego roku lub na wezwanie wynajmującego.
2. Najemca dostarczy wynajmującemu w terminie 40 dni od dnia zawartej umowy gotowy projekt instalacji, o którym mowa w art.2 ust.3. Projekt ten zostanie poddany analizie konstruktora budynku odnośnie możliwości jego realizacji.
3. Przed rozpoczęciem robót, Najemca dostarczy wynajmującemu dokumenty i wymagane zezwolenia na wybudowanie i funkcjonowanie instalacji o której mowa w niniejszej umowie.

Art. 7

1. Umowa zawarta zostaje na 10 lat.
2. Najemca ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia i odszkodowania dla Wynajmującego jeżeli działanie podjęte przez Wynajmującego lub osobę działającą w jego imieniu, przeszkodzi w prawidłowym funkcjonowaniu Instalacji.
3. Najemca ma prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3 (trzy) miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) zmian w Przedmiocie najmu lub jego sąsiedztwie, które będą miały wpływ na działanie Instalacji,
 - 2) zmian technicznych systemu lub elementów towarzyszących sieci, które nie dopuszczą lub utrudnią prawidłowe funkcjonowanie Instalacji.
 - 3) zmiany warunków handlowych lub technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci.
 - 4) w przypadku utraty zezwoleń telekomunikacyjnych na świadczenie usług telekomunikacyjnych wraz z zezwoleniami na zakładanie i używanie urządzeń w sieci i przydziału częstotliwości lub w przypadku nie otrzymania, wygaśnięcia lub utraty jakiegokolwiek zezwolenia lub pozwolenia,
4. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia:
 - 1) w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne następujące po sobie okresy płatności. Wynajmujący zobowiązany jest w takim wypadku wezwać pisemnie Najemcę 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 ulec może rozwiązaniu poprzez pisemne oświadczenie złożone Najemcą.
 - 2) W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy lub Regulaminu porządkowego, o którym mowa w art. 5
 - 3) W przypadku przekroczenia dopuszczalnego poziomu pola elektromagnetycznego

- 4) W przypadku gdy Wynajmujący z przyczyn nieznanych przy zawieraniu umowy nie będzie mógł dotrzymać jej warunków.

Art. 8

1. W razie gdy Wynajmujący utraci tytuł prawny do Przedmiotu najmu w wyniku sprzedaży, wywłaszczenia lub z jakiegokolwiek innego powodu, albo Wynajmujący zmieni siedzibę lub adres korespondencyjny, Wynajmujący jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić pisemnie o powyższym Najemcę, pod rygorem traktowania przez Najemcę dotychczasowego Wynajmującego jako właściwego oraz przesyłania pism i wszelkiej korespondencji dla Wynajmującego pod dotychczasowy adres (siedzibę) ze skutkiem doręczenia.
2. W przypadku zamiaru zbycia Przedmiotu najmu Wynajmujący jest zobowiązany poinformować nabywcę o zawarciu i obowiązywaniu Umowy, jak również niezwłocznie powiadomić pisemnie Najemcę o zbyciu Przedmiotu najmu.
3. Nabywca Przedmiotu najmu wstępuje w prawa Wynajmującego wynikające z Umowy, jednakże w przypadku zmian podmiotowych po stronie Wynajmującego Najemca ma prawo do rozwiązania Umowy, z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia.

Art. 9

1. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe w majątku wynajmującego powstałe z przyczyn leżących po stronie Najemcy w czasie budowy i eksploatacji lub demontażu Instalacji.
2. Wynajmujący jest odpowiedzialny za wszelkie szkody w majątku Najemcy, w przypadku gdy powstaną one z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, a także osób za które ponosi odpowiedzialność.
3. 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 Instalacji.

Art. 10

1. Wszelkie rzeczy wniesione przez Najemcę (w szczególności użyte do montażu Instalacji materiały, urządzenia instalacyjne itp.) wchodzi w skład przedsiębiorstwa Najemcy, na podstawie Art. 49 kodeksu cywilnego stanowią własność Najemcy i pozostają jego własnością również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.
2. Demontaż Instalacji nastąpi w terminie 90 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. Koszty z tym związane pokryje Najemca.
3. Przed przystąpieniem do budowy Instalacji zostanie sporządzony protokół przekazania stwierdzający stan Przedmiotu najmu. Dokument ten stanowić będzie podstawę do określenia wyjściowego stanu, w jakim nieruchomość powinna być zwrócona po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, z uwzględnieniem normalnego zużycia.

Art. 11

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 powszechnego właściwego dla wynajmującego.

3. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy prawa, w szczególności kodeksu cywilnego.
4. 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.
5. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Art. 12

1. Umowę sporządzono w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach: dwóch dla Wynajmującego, trzech dla Najemcy.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania
3. Umowa zostanie opatrzona datą pewną na koszt Najemcy.
4. Załączniki wymienione w powyższym tekście stanowią integralną część umowy.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: