

**UMOWA NAJMU POŁĄCZI DACHOWEJ  
NR 8/D/CT/KPT/2014**

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

Umowa zawarta w dniu .....2014 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.3.
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 nieruchomości 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 (21 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.
5. Po rozwiązaniu umowy i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego kaucja, jeżeli nie zostanie wykorzystana zgodnie z jej przeznaczeniem, zostanie zwrócona na konto wskazane przez Najemcę.

### 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, który ma odpowiednie zastosowanie do przedmiotu najmu
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią Regulaminu określonego w punkcie. 1. i akceptuje postanowienia w nim zawarte bez zastrzeżeń.

### Art. 6

1. Najemca jest zobowiązany do dostarczenia wynajmującemu sprawozdania z pomiaru natężenia pola elektromagnetycznego wykonanej instalacji przez uprawniony podmiot oraz kopii pism potwierdzających dostarczenie sprawozdania do właściwych organów na podstawie ustawy Prawo Ochrony Środowiska.
2. Najemca jest zobowiązany do wykonywania pomiarów natężenia pól elektromagnetycznych każdorazowo gdy jest to wymagane przez Prawo Ochrony Środowiska oraz do przekazywania sprawozdania na żądanie Wynajmującego.

3. Najemca dostarczy wynajmującemu w terminie 60 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.
4. 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 nie usunięcia zawinionych przez Najemcę przekroczeń dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w miejscach dostępnych dla ludzi w wyznaczonym, minimum 5-o dniowym, terminie liczonym od daty otrzymania od Wynajmującego wezwania do usunięcia w/w przekroczeń, stwierdzonych na podstawie pomiarów pól elektromagnetycznych wykonanych przez akredytowaną jednostkę.

#### 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:**