

UMOWA NAJMU nr/WOR.RA/2013

Lokalizacja Nr 22231

zawarta w dniu2013 r. w Nowym Saczu

pomiędzy:

Polkomtel Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 3, 02-676 Warszawa, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000419430, kapitał zakładowy 3.510.300.000 zł, NIP 527-10-37-727, REGON 011307968, zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”, reprezentowaną przez:

1. Tomasz Gillner-Gorywoda – Dyrektor Generalny
2. Jacek Felczykowski – Dyrektor Zarządzający ds. Techniki

działający na podstawie pełnomocnictw nr 17283/20130 z dnia 14.05.2013 r., oraz nr 17273/2013 z dnia 09.05.2013 r.

a

Miastem Nowy Sącz reprezentowanym przez:

Ryszarda Nowaka – Prezydenta Miasta Nowego Sącza
zwanym w dalej „Wynajmującym”.

Na podstawie przepisów ustawy Kodeks cywilny, pomiędzy stronami zawarta zostaje umowa o następującej treści:

Art. 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Nowym Saczu przy ul. Rynek 1, składającej się z działki nr 45 w obrębie 29 zabudowanej budynkiem murowanym (budynek Ratusza), posadowionym na nieruchomości, dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Nowym Saczu Wydział VI Ksiąg wieczystych księga wieczysta nr NS1S/00066386/2. Na potwierdzenie własności przedstawia odpis księgi wieczystej.

Art. 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem przestrzeń strychową o łącznej powierzchni 13,00 m² pod zabudowę pomieszczenia dla umiejscowienia urządzeń stacji bazowej, instalacji telekomunikacyjnych oraz miejsca na dachu (w iglicach) i wieży budynku w celu montażu urządzeń dla celów usług telekomunikacyjnych telefonii komórkowej.
2. Urządzenia i instalacje telekomunikacyjne, o których mowa w ust. 1, zwane dalej „stacją bazową” są opisane w załączniku nr 1 do Umowy, stanowiącym jej integralną część.
3. Wynajmujący upoważnia Najemcę do podłączenia na własny koszt stacji bazowej do sieci energetycznej i opłacania kosztów energii elektrycznej zużytej przez stację bazową, oraz do zainstalowania odrębnych podłączeń i mierników na własny koszt bez ponoszenia dodatkowych opłat na rzecz Wynajmującego.
4. Wynajmujący umożliwi dostęp do przedmiotu najmu:
 - a) w dniach pracy Urzędu Miasta Nowego Sącza, tj. od poniedziałku do piątku w godzinach od 7,00 do 21,00 oraz w soboty w godzinach od 8,30 do 14,00,

- b) umożliwienie dostępu do pomieszczeń w innym czasie, wymagało będzie wcześniejszego uzgodnienia telefonicznego z upoważnionymi przedstawicielami Wynajmującego,
- c) wykaz osób upoważnionych o których mowa w ust. 4.b) stanowi załącznik nr 2 do umowy.
5. Do prawidłowego funkcjonowania, budowy lub rozbudowy stacji bazowej Najemca musi uzyskać wymagane przepisami uzgodnienia, pozwolenia lub opinie właściwych organów.
 6. Wynajmujący wyraża zgodę Najemcy na przeprowadzenie na własny koszt światłowodowej linii telekomunikacyjnej do stacji bazowej po wcześniejszym uzgodnieniu trasy jej przebiegu z Wynajmującym oraz uzyskaniu stosownych uzgodnień o których mowa w ust. 5.
 7. Najemca nie ma prawa oddania przedmiotu najmu lub jego części podmiotom trzecim w podnajem, bez zgody Wynajmującego. Najemcy przysługuje natomiast prawo udostępnienia istniejących elementów Instalacji zainstalowanych na Przedmiocie najmu następującym podmiotom: Aero2 Sp. z o.o., ITPP S.A., Centernet S.A., Mobyland Sp. z o.o., Sferia S.A., w bezpłatne używanie z przeznaczeniem na montaż i eksploatację urządzeń telekomunikacyjnych.
 8. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Przedmiot Najmu zgodnie z przeznaczeniem, a wszelkie ewentualne przeróbki naruszające substancję trwałą wymagają zgody Wynajmującego oraz uzyskania stosownych uzgodnień o których mowa w ust. 5.
 9. Najemca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich remontów bieżących, utrzymujących stan techniczny pomieszczenia oraz Instalacji i anten w dobrym stanie technicznym.
 10. Najemca ponosi odpowiedzialność za stan b.h.p. i bezpieczeństwo pożarowe związane z użytkowaniem eksploatowanych instalacji, urządzeń oraz pomieszczenia.
 11. Najemca oświadcza, że zainstalowana stacja bazowa w budynku Ratusza nie stanowi zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi, ani dla emisji lub odbioru istniejących lub mających zostać zainstalowanych urządzeń, a zwłaszcza dla odbioru programów radiowych i telewizyjnych, funkcjonowania systemów alarmowych i systemów telekomunikacyjnych, a także dla służb pracujących w obiekcie Wynajmującego, używających częstotliwości radioelektrycznych.
 12. Najemca zobowiązuje się dostarczać na bieżąco, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, aktualne ekspertyzy wykonane przez właściwe organy stwierdzające brak szkodliwości stacji bazowej zamontowanej w budynku Ratusza dla ludzi i środowiska oraz protokoły z pomiarów instalacji i urządzeń elektrycznych.
 13. Najemca oznaczy w sposób widoczny, zgodnie z obowiązującymi przepisami, strefy w których zostaną przekroczone normy pola elektromagnetycznego emitowanego przez urządzenia stacji bazowej (dotyczy przestrzeni strychowej oraz wieży i galerii wieży).
 14. W przypadku konieczności przeprowadzenia przez Wynajmującego prac konserwacyjno remontowych w strefach, o których mowa w ust. 13, Najemca jest zobowiązany do zmniejszenia mocy pola elektromagnetycznego emitowanego przez urządzenia stacji bazowej do bezpiecznego poziomu. Wynajmujący w takim wypadku z 3 – dniowym wyprzedzeniem powiadomi elektronicznie na adres email: **omc.katowice@plus.pl** odpowiednie służby Najemcy. W przypadku sytuacji awaryjnych Wynajmujący powiadomi Najemcę w dniu konieczności usunięcia awarii. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne skutki wynikłe z niezastosowania się do powyższych zaleceń w stosunku do osób Wynajmującego jak również osób przez niego upoważnionych do przebywania w wyznaczonej strefie.

Art. 3

1. Kwartalny czynsz najmu wynosi:

- netto: **17.077,47 PLN** (słownie: siedemnaście tysięcy siedemdziesiąt siedem zł. 47/100).

2. Do powyższej kwoty netto zostanie doliczony podatek VAT wg. stawki obowiązującej w danym roku podatkowym.
3. Czynsz określony w § 1 płatny będzie przez Najemcę w okresach kwartalnych z góry, jednak nie wcześniej jak po rozpoczęciu danego kwartału rozrachunkowego, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze, w terminie 30 dni od daty doręczenia faktury. Faktura będzie wystawiona na adres: **POLKOMTEL Sp. z o.o. ul. Postępu 3, 02-676 Warszawa** i zawierać w swojej treści numer lokalizacji 22231 oraz okres, którego czynsz dotyczy.
4. Wynajmujący oświadcza, iż jest podatnikiem podatku VAT, numer NIP 734-350-70-21. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur zgodnie z Umową bez podpisu odbiorcy.
5. Za zwłokę w zapłacie faktur Najemca zapłaci odsetki w wysokości ustawowej.

Art. 4

1. Czynsz będzie corocznie waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych po opublikowaniu wskaźnika przez Prezesa GUS począwszy od opublikowania wskaźnika w roku 2014 a dotyczącego roku 2013.
2. Zwaloryzowana stawka obowiązywać będzie od pierwszego miesiąca kolejnego roku wykonywania umowy z zastrzeżeniem, że do czasu opublikowania wskaźnika wzrostu cen, stawka czynszu będzie opłacana w wysokości obowiązującej w ostatnim miesiącu wykonywania umowy.
3. Po zwaloryzowaniu stawki, ewentualna dopłata czynszu zostanie rozliczona najbliższą fakturą.
4. Podstawę waloryzacji stanowi zwaloryzowany czynsz roku poprzedniego, z zastrzeżeniem art.4 ust.1
5. Zmiany postanowień umowy w powyższym zakresie następują w formie pisemnego powiadomienia Najemcy bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.

Art. 5

1. Umowa zawarta zostaje na czas oznaczony od dnia 1 listopada 2013 r. do dnia 31 października 2016 r. (**na okres 3 lat**).
2. W okresie trwania umowy, strony mogą wypowiedzieć umowę z ważnych powodów w każdym czasie, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia za porozumieniem stron.
3. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności. Wynajmujący zobowiązany jest w takim wypadku wezwać pisemnie Najemcę do zapłaty zaległego czynszu, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, nie krótszy niż 14 dni od doręczenia wezwania i dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu Umowa ulega rozwiązaniu.
 - b) niedotrzymania jednego z warunków o których mowa w art. 2 ust. 12, 13, 14.
 - c) w przypadku stwierdzenia, udokumentowanego przez właściwe organy, szkodliwego oddziaływania stacji bazowej dla ludzi lub środowiska w budynku Ratusza lub jego otoczeniu.
4. Najemca ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia i odszkodowania dla Wynajmującego:
 - 1) w przypadku utraty pozwoleń na świadczenie usług telekomunikacyjnych wraz z zezwoleniem na zakładanie i używanie urządzeń w sieci i przydziału częstotliwości lub w przypadku nie otrzymania, wygaśnięcia lub utraty jakiegokolwiek zezwolenia,
 - 2) jeżeli działanie podjęte przez Wynajmującego lub osobę działającą w jego imieniu, przeszkadza w prawidłowym funkcjonowaniu stacji bazowej.

5. 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 stacji bazowej.
 - 2) zmian technicznych systemu lub elementów towarzyszących sieci, które nie dopuszczają do prawidłowego funkcjonowania stacji bazowej.
 - 3) zmiany warunków handlowych lub technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci.

Art. 6

1. W razie gdy Wynajmujący utraci tytuł prawny do Przedmiotu Najmu w wyniku sprzedaży, wyłączenia 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) tj. **Urząd Miasta Nowego Sącza, Rynek 1, 33-300 Nowy Sącz**, 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 30-dniowego okresu wypowiedzenia.

Art. 7

1. Najemca usunie szkody powstałe w Przedmiocie Najmu lub nieruchomościach osób trzecich w przypadku, gdy powstaną one z przyczyn leżących po stronie Najemcy w czasie budowy, modernizacji i eksploatacji stacji bazowej.
2. Najemca zabezpieczy we własnym zakresie urządzenia zamontowane w pomieszczeniu strychowym przed dostępem osób trzecich.
3. 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.
4. 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 telekomunikacyjnej.

Art. 8

1. Wszelkie rzeczy wniesione przez Najemcę (w szczególności użyte do montażu stacji bazowej materiały, urządzenia instalacyjne itp.) stanowią własność Najemcy i pozostają jego własnością również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.
2. Demontaż stacji bazowej nastąpi w terminie do ostatniego dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy. Koszty z tym związane pokryje Najemca.
3. Na żądanie którejkolwiek ze Stron przed przystąpieniem do prac budowlanych przy stacji bazowej może zostać 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. 9

1. Strony Umowy podejmą w dobrej wierze wysiłek w celu rozwiązania na drodze polubownych uzgodnień 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 siedziby Wynajmującego – w Nowym Sączu.
3. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy prawa kodeksu cywilnego.
4. Zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Art. 10

Umowa niniejsza jest kontynuacją umowy najmu z dnia 18 października 2010 r. Nr 65/WOR.RA/2010.

Art. 11

1. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach: trzy egzemplarze dla Wynajmującego i jeden egzemplarz dla Najemcy.
2. Umowa zostanie opatrzona datą pewną na koszt Najemcy.

Załączniki:

- 1.Zał. nr 1 – opis stacji bazowej.
- 2.Zał. nr 2 – wykaz osób upoważnionych do dostępu do budynku Ratusza po godzinach urzędowania oraz w niedziele i święta.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

**Do Umowy Najmu Nr/WOR.RA/2013 zawartej dnia 2013 r. w Nowym
Sączu**

Lokalizacja: 22231

1. Opis Przedmiotu najmu:

Miejscowość: 33-300 Nowy Sącz

Ulica: Rynek 1

Nr ewidencyjny działki: 45 w obrębie 29

Numer księgi wieczystej NS1S/00066386/2

Przedmiot najmu: ok. 13m² powierzchni poddasza budynku z przeznaczeniem na pomieszczenie techniczne Najemcy

Miejsca w wieży budynku pod montaż zespołu anten nadawczo-odbiorczych na konstrukcjach wsporczych

2. Opis stacji bazowej:

Stacja bazowa składa się z następujących elementów:

- 2.1 Szafy telekomunikacyjne i sterujące zainstalowane w pomieszczeniu technicznym;
- 2.2 Zespół anten wraz z konstrukcjami wsporczymi tj.: 4 anteny sektorowe (2 zainstalowane w wieżyczce na poziomie ok. 26m n.p.t. + 2 zainstalowane na poddaszu w oknach wschodnim i południowym na poziomie ok. 20,5m) i 2 anten radiolinii zainstalowane w wieży na poziomie ok. 26m n.p.t.
- 2.3 Drogi kablowe wraz z kablami zasilającymi, transmisyjne łączącymi anteny ze szafami telekomunikacyjnymi umieszczonymi w pomieszczeniu technicznym

Instalacja telekomunikacyjna wyposażona jest w system uziemiający dostateczny do podłączenia anten i związanych z nimi obwodów.

Instalacja telekomunikacyjna podłączona jest do sieci energetycznej. Maksymalny pobór mocy wynosi ok. 25kW.

ZAŁĄCZNIK nr 2

**Do Umowy Najmu Nr/WOR.RA/2013 zawartej dnia 2013 r. w Nowym
Sączu**

Lokalizacja: 22231

Wykaz osób upoważnionych do umożliwienia dostępu do budynku Ratusza po godzinach
urzędowania oraz w niedziele i święta:

1. Mieczysław Brodziński – nr tel. 696-639-123
2. Krzysztof Szczepański – nr tel. 696-639-203
3. Tomasz Wydrzyński - nr tel. 602-570-749