

### Umowa najmu nr DGN-I.2501.12.2023

zawarta w dniu ..... kwietnia 2023 r. pomiędzy:

1. **Województwem Podlaskim z siedzibą w Białymstoku** przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 1, 15-888 Białystok, REGON 050667685, zarejestrowanym podatnikiem podatku od towarów i usług pod nr NIP 542-254-20-16, w imieniu którego działa Zarząd Województwa Podlaskiego reprezentowany przez:

- **Artura Kosickiego** – Marszałka Województwa Podlaskiego,
- **Wiesławę Burnos** – Członka Zarządu Województwa Podlaskiego,

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

**Towerlink Poland Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, ul. Marcina Kasprzaka 4-, 01-211 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000476879, kapitał zakładowy w wysokości 103.493.150,00 PLN opłacony w całości, NIP 1132868871, reprezentowaną przez:

1) .....

2) .....

- zwaną dalej **Najemcą**

### § 1. Przedmiot umowy

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w obrębie Łuka gm. Narewka, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 954/14 o pow. 0,0574 ha dla której urządzona jest KW Nr BI2P/00022343/5 prowadzona przez Wydział Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim. Na wymienionej działce posadowiony jest maszt telefonii komórkowej stanowiący własność **Najemcy**.
2. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem wyodrębnioną i ogrodzoną część nieruchomości określoną \_\_\_\_ w ust. 1 niniejszego § Umowy, o powierzchni **0,0574 ha**, określonej na kopii m. zasadniczej z projektem podziału w wyniku którego powstała działka będąca przedmiotem najmuznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. nr 954/14, stanowiącej załącznik do umowy, z przeznaczeniem na korzystanie – utrzymanie istniejących urządzeń telekomunikacyjno – technicznych zamontowanych na niej przez **Najemcę**.
3. **Najemca** oświadcza, że użytkuje przedmiot umowy, o którym mowa w ust. 2 niniejszego § Umowy, na mocy Umowy najmu nr DGN-I.2501.6.2018 z dnia 29 maja 2018 r. i w związku z tym strony odstępują od sporządzenia protokołu zdawczo odbiorczego.
4. ~~W ramach obowiązującego czynszu~~ **Najemca** może podnająć lub oddać do bezpłatnego używania przedmiot najmu \_\_\_\_\_ z przeznaczeniem na montaż i eksploatację infrastruktury telekomunikacyjnej. Najemca w tym przypadku –zobowiązany jest poinformować Wynajmującego o podnajmie lub oddaniu do bezpłatnego używania przedmiotu najmu z przeznaczeniem na montaż i eksploatację infrastruktury telekomunikacyjnej na piśmie wz co najmniej 30 dniowym wyprzedzeniem.
5. **Najemca** we własnym zakresie zapewnia utrzymanie porządku na zajmowanej nieruchomości określonej w ust. 2 niniejszego paragrafu.

### § 2. Czynsz

1. **Najemca** będzie płaćć **Wynajmującemu** miesięczny czynsz w kwocie- **netto 2800,00 zł netto** (słownie: dwa tysiące osiemset-)00/100).
2. Do wymienionej kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT wynikający z aktualnie obowiązujących przepisów.
3. ~~Czynsz Należności~~, o którym ~~meh~~ mowa w ~~§ 2~~ ust. ~~1 i 2~~ Umowy ~~będzie~~ płatny w terminie 21 dni od daty otrzymania faktury ~~na konto wskazane na fakturze~~, nie później niż do dnia 28 każdego miesiąca, na rachunek ~~bankowy w:~~  
**Santander Bank- nr 84 1500 1344 1213 4006 7488 0000,**  
~~przy czym Wynajmujący będzie dostarczał faktury Najemcy na adres wykazany niniejszej umowie -w terminie do dnia 7-go dnia—~~  
~~—każdego miesiąca. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie faktur, w tym faktur korygujących oraz duplikatów faktur w postaci elektronicznej w postaci plików PDF ( Portable Document Format) wystawianych przez Wynajmującego na adres email: faktury-SM@cllnextelecom.pl., które będą wystawiane z adresu email ewelina.strekowska@podlaskie.eu.~~
4. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki VAT następuje z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawki tego podatku, bez potrzeby zawierania aneksu do Umowy.
5. ~~Waloryzacja eCzynszu~~ ~~następować~~ będzie ~~podlegał waloryzacji w parciu~~ —o ~~średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych~~ ~~roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych~~ ~~ogłaszany~~ ~~podawany~~ przez prezesa GUS ~~na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504, 1504 i 2461),~~ ~~począwszy od 2024 r., chyba że wskaźnik ten byłby ujemny, a czynsz waloryzacji wówczas nie podlegałby.~~ ~~przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi w roku 2024.~~
6. ~~Nie dokonuje się waloryzacji czynszu wdotyczy to przypadku wystąpienia ujemnego wskaźnika, o którym mowa w pkt. 5.~~

### § 3.3 Sposób używania przedmiotu najmu

1. **Wynajmujący** oświadcza, że oddaje do używania przedmiot najmu, o którym mowa w § 1 Umowy na cele infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu art. 2 ust.4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych w szczególności na cele telefonii komórkowej, w tym szaf technologicznych, masztów albo innych konstrukcji wsporczych i ich eksploatacji.
2. **Najemca** oświadcza, że zajmuje przedmiot najmu, który nadaje się do umówionego używania.;
3. **Najemca** zobowiązany jest do:
  - 1) dokonywania na własny koszt drobnych napraw i bieżącej konserwacji będących następstwem prawidłowego użytkowania przedmiotu najmu.;
  - 2) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym Umową,
  - 3) ubezpieczenia we własnym zakresie i według swoich potrzeb zamontowanych i ustawionych urządzeń.;
  - 4) uiszczania opłat z tytułu dostawy energii elektrycznej i innych mediów według swoich potrzeb.;
  - 5)
  - 6)
  - 7) udostępnienia **Wynajmującemu** lub wskazanej przez niego osobie przedmiotu najmu w celu dokonania oględzin.;
  - 8)

4. ~~Wynajmujący dopuszcza możliwość wykonania przyłącza energii elektrycznej i odpowiedniego okablowania przez nieruchomość, służącego połączeniu urządzeń zlokalizowanych na w przedmiocie najmu z siecią telekomunikacyjną Najemcy, w tym na ułożenie kabla światłowodowego, oraz na wykorzystanie istniejących dróg dojazdowych do przedmiotu najmu przez nieruchomość Wynajmującego, po uprzednim uzgodnieniu przebiegu, terminu, sposobu i warunków ich wykonania z Wynajmującym. Najemca oświadcza, że montowane przez niego na przedmiocie najmu urządzenia i instalacje posiadają wszelkie określone prawem certyfikaty i decyzje o ich dopuszczeniu do eksploatacji.~~
5. ~~Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy w terminie do 30 dni od dnia dokonania modernizacji lub wymiany infrastruktury telekomunikacyjnej dostarczyć Wynajmującemu –badanie natężenia pola elektromagnetycznego potwierdzające dopuszczalne –wartości oddziaływania zamontowanych urządzeń zgodnie –z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz dokumenty świadczące, –iz zmodernizowana czy też wymieniona infrastruktura nie stanowi zagrożenia dla ludzi –i obiektu.~~
6. ~~Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie czynności określone w ustępie 3 i 4 niniejszej umowy będą każdorazowo uzgadniane przed etapem ich realizacji.~~
7. ~~Najemca jest uprawniony do wykonania niezależnej instalacji energetycznej oraz zawarcia umów sprzedaży i dystrybucji energii elektrycznej lub umowy kompleksowej z właściwym podmiotami, zakładem energetycznym. Koszty tej instalacji wraz –z kosztami montażu licznika oraz kosztami związanymi z przydziałem mocy dla obsługi urządzeń, poniesie bezpośrednio Najemca. Wynajmujący umożliwi Najemcy, bądź upoważnionemu przez niego podmiotowi –i zakładowi energetycznemu– przeprowadzenie stosownych prac w celu wykonania instalacji energetycznej i jej podłączenia do przedmiotu najmu.~~
8. ~~W ramach niniejszej Umowy Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do zapewnienia swobodnego dostępu do przedmiotu najmu przez wyznaczone przez Najemcę osoby, za które w takim przypadku odpowiedzialność ponosi wyłącznie Najemcy.~~
9. ~~W ramach niniejszej Umowy Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do zapewnienia swobodnego korzystania z przedmiotu najmu przez okres 24 godzin na dobę w czasie trwania umowy, przez wyznaczone przez Najemcę osoby.~~
10. ~~Najemca nie ponosi odpowiedzialności z tytułu normalnego zużycia przedmiotu najmu będącego następstwem prawidłowego używania.~~
11. ~~Najemca ponosi pełną odpowiedzialność karną i cywilną za szkody na mieniu Wynajmującego oraz mieniu i dobrach osób trzecich ; przechodniach –i innych przedmiotach– wynikłe z upadku masztu lub jego części, wynikłe z wadliwego ich montażu anten i urządzeń.~~
12. ~~Wyznaczone przez Najemcę osoby wchodzi na przedmiot najmu wyłącznie na odpowiedzialność Najemcy.~~
13. ~~Strony będą się wzajemnie informowały o zaistniałych szkodach w przedmiocie najmu, jak również na osobach wykonujących na nim swoje prace i sprawujących nadzór nad tymi osobami.~~
14. ~~Wynajmujący dopuszcza możliwość wykonania przyłącza energii elektrycznej i odpowiedniego okablowania przez nieruchomość, służącego połączeniu urządzeń zlokalizowanych w przedmiocie najmu z siecią telekomunikacyjną Najemcy, w tym na ułożenie kabla światłowodowego, oraz na wykorzystanie istniejących dróg dojazdowych do przedmiotu najmu przez nieruchomość, po uprzednim uzgodnieniu przebiegu, terminu, sposobu i warunków wykonania z Wynajmującym. Najemca oświadcza, że montowane przez niego na przedmiocie najmu urządzenia i instalacje posiadają wszelkie określone prawem certyfikaty i decyzje o ich dopuszczeniu do eksploatacji.~~

15. ~~Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie czynności określone w ustępie 5 niniejszej umowy będą każdorazowo uzgadniane przed etapem ich realizacji.~~
16. ~~Najemca jest uprawniony do wykonania niezależnej instalacji energetycznej oraz zawarcia umowy z właściwym zakładem energetycznym. Koszty tej instalacji wraz z kosztami montażu licznika oraz kosztami związanymi z przydziałem mocy dla obsługi urządzeń, poniesie bezpośrednio Najemca. Wynajmujący umożliwi Najemcy i zakładowi energetycznemu przeprowadzenie stosownych prac w celu wykonania instalacji energetycznej i jej podłączenia do przedmiotu najmu.~~
17. ~~Najemca ponosi pełną odpowiedzialność karną i cywilną za szkody na, przechodniach i innych przedmiotach wynikłe z upadku maszty lub jego części, wynikłe z montażu anten i urządzeń.~~
18. ~~Z tytułu zwrotu przedmiotu najmu strony sporządzają i podpisują protokół zdawczo-odbiorczy, zawierający dokładny opis wydawanej nieruchomości.~~
19. ~~W ramach niniejszej Umowy Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do zapewnienia swobodnego korzystania z przedmiotu najmu przez okres 24 godzin na dobę w czasie trwania umowy, przez wyznaczone przez Najemcę osoby.~~
20. ~~Wyznaczone przez Najemcę osoby wchodzi na przedmiot najmu wyłącznie na odpowiedzialność Najemcy.~~
21. ~~Wynajmujący wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków wynikających niniejszej umowy przez Najemcę na inną spółkę dominującą, zależną lub powiązaną z Najemcą zgodnie z art. 4 § 1 ust. 4 i 5 Kodeksu spółek handlowych.~~
22. ~~Strony będą się wzajemnie informowały o zaistniałych szkodach w przedmiocie najmu jak również na osobach wykonujących na nim swoje prace i sprawujących nadzór nad tymi osobami.~~

#### § 4. Okres obowiązywania umowy oraz warunki wypowiedzenia

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 1 czerwca 2023 r. do dnia 31 maja 2028 r. z datą pewną.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za zgodą obu stron.
3. **Najemca** może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadkach:
  - 1) ~~stwierdzenia wad przedmiotu najmu, których nie da się usunąć i które uniemożliwią dalsze korzystanie z przedmiotu najmu;~~
  - 2) gdy mają miejsce okoliczności i zdarzenia, których skutków Najemca nie przewidywał lub nie mógł im zapobiec (vis maior).
  - 3) zmian warunków technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci telekomunikacyjnej **Najemcy**;
4. **Wynajmujący** ma prawo wypowiedzieć Umowę z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadkach ~~gdy Najemca:~~
  - 1) ~~gdy Najemca~~ dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za 2 pełne okresy płatności pomimo wyznaczenia jednomiesięcznego ~~terminu~~ terminu do zapłaty,
  - 2) ~~Najemca~~ nie dostarczy w wyznaczonym terminie badania natężenia pola elektromagnetycznego oraz dokumentów świadczących, że zmodernizowana sieć nie stanowi zagrożenia dla ludzi i obiektów, o którym mowa § 3 ust. 4 pkt g. niniejszej umowy.
4. Wszelkie rzeczy wniesione przez Najemcę (w szczególności wykorzystane do budowy i eksploatacji budowli) stanowią własność Najemcy i pozostają również jego własnością po ustaniu stosunku najmu, które to Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązuje się

~~usunąć zobowiązuje się przedmiot przekazać przedmiot~~ najmu ~~przekazać~~ w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem dokonywanych adaptacji i normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji nie później niż w ostatnim dniu terminie 60 dni liczonym od dnia następnego po ustaniu stosunku najmu.

5. W przypadku nie wykonania przez **Najemcę** obowiązku, o którym mowa w ust. 5 niniejszego § Umowy, **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo obciążania **Najemcy** karą umowną w wysokości 1/10 stawki czynszu o którym mowa w § 2 Umowy, za każdy dzień zwłoki w opóźnieniu zwrocienia przedmiotu najmu.

## § 5. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. **Wynajmujący** zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania **Najemcy** o planowanym zbyciu lub innej zmianie statusu prawnego nieruchomości mającego wpływ na wzajemne relacje pomiędzy **Najemcą** a **Wynajmującym**.
3. ~~Wszelkie rzeczy wniesione przez Najemcę (w szczególności wykorzystane do budowy i eksploatacji budowli) stanowią własność Najemcy i pozostają również jego własnością po ustaniu stosunku najmu.~~
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Dla sporów wynikłych z postanowień niniejszej Umowy właściwy jest sąd powszechny właściwy dla **Wynajmującego**, po wyczerpaniu postępowania mediacyjnego.
6. Korespondencja **Wynajmującego** do **Najemcy** adresowana będzie na: Towerlink Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Marcina Kasprzaka 4, 01-211 Warszawa.
7. Osobą upoważnioną do reprezentowania **Najemcy** w sprawach związanych z ~~przekazaniem części powierzchni dachowej budynku określonej w ust. 1 § 1 Umowy~~ dmiotem najmu \_\_\_\_\_ i realizacją Umowy najmu jest grzegorz.kolasinski@cellnextelecom.pl..... tel. .... ~~lub inna osoba upoważniona.~~  
Osobą upoważnioną do reprezentowania **Wynajmującego** w sprawach związanych z realizacją Umowy najmu jest Mirosław Amielan, tel. 603-633-730 ~~lub inna osoba upoważniona.~~
8. Strony zobowiązane są niezwłocznie powiadomić o zmianie adresu. W przypadku, gdy nie dopełnią tego obowiązku, korespondencja skierowana na poprzedni adres będzie uważana za doręczoną.
9. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

**Wynajmujący:**

**Najemca:**