

**Załącznik do uchwały nr
360/6922/2023
Zarządu Województwa Podlaskiego
z dnia 31 sierpnia 2023 r.**

Umowa najmu nr DGN-I.2501.38.2023

zawarta w dniu 2023 r. pomiędzy:

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

On Tower Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. M. Kasprzaka 4, 02-211 Warszawa, NIP 525-277-62-57, REGON 382249284, reprezentowaną przez:

.....

.....

- zwaną dalej **Najemcą**

§ 1 Przedmiot umowy

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjno-biurowym położonej w Białymstoku przy ul. Poleskiej 89, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 228/2 o pow. 0,6848 ha dla której urządzona jest KW Nr BI1B/00122341/1 prowadzona przez IX Wydział Sądu Rejonowego w Białymstoku.
2. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem część powierzchni dachowej budynku określonego w ust. 1 niniejszego § Umowy, o łącznej powierzchni ok **16 m²** określonych planem, znajdującym się w posiadaniu każdej ze stron w ramach zawierania dotychczasowych umów, z przeznaczeniem na korzystanie z istniejących urządzeń telekomunikacyjno-technicznych zamontowanych przez **Najemcę**.
3. **Najemca** oświadcza, że użytkuje przedmiot umowy, o którym mowa w ust. 2 niniejszego § Umowy, określony planem na mocy Umowy najmu nr BIA1001_C z dnia 1 lipca 2011 r. i w związku z tym strony odstępują od sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego.
4. **Najemca** nie może bez zgody **Wynajmującego** przedstawionej na piśmie, podnajmować lub oddawać przedmiotu najmu do bezpłatnego używania.
5. **Najemca** we własnym zakresie zapewnia utrzymanie porządku na części dachu określonej w ust. 2 niniejszego § Umowy.

§ 2 Czynsz

1. **Najemca** będzie płacić **Wynajmującemu** miesięczny czynsz w kwocie **3 800,00 zł netto** (słownie: trzy tysiące osiemset).
2. Do wymienionej kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów.

3. Należności, o których mowa w § 2 Umowy będą płatne w terminie 21 dni od daty otrzymania faktury, nie później niż do dnia 28 każdego miesiąca, na rachunek bankowy **Wynajmującego** o numerze:

przy czym **Wynajmujący** będzie dostarczał faktury Najemcy w terminie do 7-go dnia każdego miesiąca.

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 czynszu następować będzie o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawany przez prezesa GUS, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi w roku 2024.
6. Nie dokonuje się waloryzacji czynszu w przypadku ujemnego wskaźnika o którym mowa w pkt 5.

§ 3 Sposób używania przedmiotu najmu

1. **Wynajmujący** oświadcza, że oddaje do używania powierzchnię dachową, o której 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, a stan techniczny nadaje się do umówionego używania.
3. **Wynajmujący** ubezpiecza budynek od ognia i innych zdarzeń losowych.
4. **Najemca** zobowiązany jest do:
 - a) dokonywania na własny koszt drobnych napraw i bieżącej konserwacji będących następstwem prawidłowego użytkowania przedmiotu najmu,
 - b) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym Umową,
 - c) ubezpieczenia we własnym zakresie i według swoich potrzeb zamontowanych i ustawionych urządzeń,
 - d) uiszczania opłat z tytułu dostawy energii elektrycznej według wskazań zamontowanego podlicznika i ceny 1kWh wyliczonej z otrzymanej faktury z zakładu energetycznego. Wartość zużytej przez **Najemcę** energii elektrycznej będzie podana w odrębnej fakturze ze wskazaniem okresu rozliczeniowego albo wyszczególniona jako odrębna pozycja w fakturze dotyczącej opłaty czynszu wraz z fakturą źródłową,
 - e) powiadamiania **Wynajmującego** o zauważonych usterkach i wadach w celu przeprowadzenia remontu i napraw stosownie do obowiązków określonych w art. 662 §1 i 663 Kc,
 - f) udostępnienia **Wynajmującemu** lub wskazanej przez niego osobie przedmiotu najmu w celu dokonania przeglądów, napraw, wymiany czy też konserwacji,
 - g) **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, iż zmodernizowana czy też wymieniona infrastruktura nie stanowi zagrożenia dla ludzi i obiektu.
5. **Najemca** nie ponosi odpowiedzialności z tytułu normalnego zużycia przedmiotu najmu będącego następstwem prawidłowego używania.
6. **Wynajmujący** dopuszcza możliwość wykonania 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.

7. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie czynności określone w ust. 6 niniejszej umowy będą każdorazowo uzgadniane przed etapem ich realizacji.
8. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność karną i cywilną za szkody na budynku, przechodniach i innych przedmiotach wynikłe z upadku masztu lub jego części, jak również za szkody powstałe na konstrukcji budynku wynikłe z montażu anten i urządzeń.
9. Z tytułu zwrotu przedmiotu najmu strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo - odbiorczy, zawierający dokładny opis stanu technicznego.
10. 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.
11. Wyznaczone osoby legitymują się przepustką wykonaną według ustalonego wzoru.
12. O każdej zmianie wzoru przepustki **Najemca** poinformuje pisemnie **Wynajmującego**.
13. **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.
14. 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 grudnia 2023 r. do dnia 30 listopada 2026 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 przypadku:
 - a) stwierdzenia wad przedmiotu najmu, których nie da się usunąć i które uniemożliwią dalsze korzystanie z przedmiotu najmu,
 - b) gdy mają miejsce okoliczności i zdarzenia, których skutków **Najemca** nie przewidywał lub nie mógł im zapobiec (*vis maior*).
 - c) zmian warunków technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci telekomunikacyjnej **Najemcy**;
4. **Wynajmujący** ma prawo wypowiedzieć Umowę z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) gdy **Najemca** dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za 2 pełne okresy płatności pomimo wyznaczenia terminu dodatkowego,
 - b) gdy **Najemca** nie dostarczy w wyznaczonym terminie badania natężenia pola elektromagnetycznego oraz dokumentów świadczących, że zmodernizowana sieć nie stanowi zagrożenia dla ludzi i obiektu, o którym mowa § 3 ust. 4 pkt g. niniejszej umowy,
5. **Wynajmujący** ma prawo wypowiedzieć Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zbycia nieruchomości.
6. **Wynajmujący** ma prawo wypowiedzieć Umowę z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, robót budowlanych, których przeprowadzenie wyłącza korzystanie **Najemcy** z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

7. Po ustaniu stosunku najmu **Najemca** zobowiązuje się przekazać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem dokonywanych adaptacji i normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji w terminie 60 dni liczonym od dnia następnego po ustaniu stosunku najmu.
8. W przypadku nie wykonania przez **Najemcę** obowiązku, o którym mowa w ust. 7 niniejszego § Umowy, **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo obciążania **Najemcy** karą umowną w wysokości 3-krotnej stawki czynszu o którym mowa w § 2 Umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki w wydaniu 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: Spółka On Tower Poland sp. z o.o. ul. Kasprzaka 4, 02-211 Warszawa.
7. Osobą upoważnioną do reprezentowania **Najemcy** w sprawach związanych z przekazaniem części powierzchni dachowej budynku określonej w ust. 1 § 1 Umowy i realizacją Umowy najmu jest, tel. lub inna osoba upoważniona.
Osobą upoważnioną do reprezentowania **Wynajmującego** w sprawach związanych z realizacją Umowy najmu jest 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: