

Umowa dzierżawy nr ZD.225/\_\_\_/2018

zawarta w dniu \_\_\_ \_\_ 2018 r. w Kudowie Zdroju pomiędzy:

1. **Parkiem Narodowym Gór Stołowych**, ul. Słoneczna 31, 57-350 Kudowa Zdrój, NIP 883-185-29-45, REGON 021783891, reprezentowanym przez Dyrektora parku Narodowego Gór Stołowych mgr inż. Bartosza Małka zwanym dalej **Wydzierżawiającym** a,
2. \_\_\_ (nazwa) \_\_\_ (adres), NIP \_\_\_, REGON \_\_\_, reprezentowana przez \_\_\_ (imię i nazwisko oraz funkcja), zwaną dalej Dzierżawcą, a w dalszej części umowy łącznie zwanymi **Stronami** o następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot dzierżawy**

1. Przedmiotem dzierżawy jest część działki nr **102 obręb geodezyjny Karłów, gmina Radków, powiat kłodzki** o powierzchni około 200 m<sup>2</sup>, stanowiącą grunt oddany w użytkowanie wieczyste Wydierżawiającemu, położonej w Karłów 10, 57-350 Kudowa Zdrój dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SW2K/00010466/3.
2. Szkic lokalizacyjny przedmiotu dzierżawy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wydierżawiający oświadcza, że:
  - 1) przysługuje mu tytuł prawny do przedmiotu dzierżawy, na dowód czego załącza do niniejszej umowy odpis z Księgi Wieczystej nr SW2K/00010466/3 oraz iż dysponuje przedmiotem dzierżawy.
  - 2) przedmiot dzierżawy jest wolny od jakichkolwiek zobowiązań Wydierżawiającego oraz nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający używanie przez Dzierżawcę.
4. Szczegółowa lokalizacja i powierzchnia przedmiotu dzierżawy będzie określona na podstawie zaakceptowanego przez Wydierżawiającego projektu budowlanego.

**§ 2**

**Przedmiot umowy**

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę oraz do czerpania pożytków część działki opisaną w § 1 umowy.
2. Wydierżawiający daje możliwość Dzierżawcy dostęp do przedmiotu dzierżawy przez działki stanowiące własność Wydierżawiającego.
3. Służebność drogi koniecznej i służebność przesyłu zostanie określona aktem notarialnym po zaakceptowaniu przez Wydierżawiającego projektu budowlanego.

### **§ 3**

#### **Czas trwania umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na okres 15 lat począwszy od dnia przekazania Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy.
2. Przekazanie nastąpi po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na budowę, na podstawie podpisanego przez obie Strony protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie określał stan Przedmiotu dzierżawy. Protokół ten będzie stanowił załącznik nr 2 do umowy.
3. Umowa może zostać przedłużona na kolejne, 10 letnie okresy, za zgodą Wydierżawiającego w formie pisemnej. Dzierżawca, na co najmniej 12 miesięcy przed upływem terminu obowiązywania umowy, jest zobowiązany do złożenia Wydierżawiającemu oświadczenia o zamiarze kontynuacji bądź zakończenia umowy.

### **§ 4**

#### **Czynsz dzierżawy**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości kwoty \_\_\_ (słownie: \_\_\_ złotych) + należny podatek VAT zgodnie ze stawką obowiązującą w dniu wystawienia faktury.
2. Kwota czynszu waloryzowana będzie w lutym każdego roku automatycznie przez Dzierżawcę w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w styczniu każdego roku przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi w lutym 2019 roku
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu począwszy od dnia protokolarnego przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy. Czynsz za niepełny okres rozliczeniowy będzie naliczany proporcjonalnie do czasu trwania dzierżawy.
4. Z zastrzeżeniem ust. 5 czynsz dzierżawy płatny jest z góry, w okresach miesięcznych, w złotych polskich przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego. Spełnienie świadczenia przez Dzierżawcę następuje w dniu złożenia w banku polecenia przelewu.
5. Czynsz dzierżawny należny za pierwsze 12 miesięcy obowiązywania umowy, tj. od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego tego okresu zostanie zapłacony przez Dzierżawcę jednorazowo z góry, w terminie wskazanym w ust 6.
6. Czynsz dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego, na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wydierżawiającego faktury w terminie 30 dni od daty jej otrzymania przez Dzierżawcę. Faktury wysyłane będą przez Wydierżawiającego na adres korespondencyjny podany w ust. 11.
7. Strony dopuszczają możliwość zmiany sposobu przekazywania faktur.
8. Koszty wszelkich podatków i innych danin publicznych obciążających nieruchomość w granicach, której znajduje się przedmiot dzierżawy ponosi Dzierżawca. Strony ustalą sposób ponoszenia przez dzierżawcę wszelkich

podatków i danin publicznych obciążających nieruchomości w granicach przedmiotu dzierżawy.

9. Wyzierżawiający w okresie obowiązywania Umowy zawartej na czas oznaczony wskazany w §3 ust. 1, zobowiązuje się do niewypowiadania wysokości ustalonego czynszu, o ile skorzystanie z takiego uprawnienia będzie możliwe na mocy właściwych przepisów prawa
10. Wyzierżawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i został mu nadany NIP 8831852945 Wyzierżawiający do niniejszej umowy załączy kopię potwierdzenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług.
11. W przypadku, o którym mowa w par. 6 pkt 2, oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać opłaty za energię elektryczną w wysokości ustalonej na podstawie odczytu licznika poboru energii zainstalowanego na koszt Dzierżawcy Opłata za energię elektryczną będzie płatna na podstawie faktury wystawionej przez Wyzierżawiającego w terminie 21 dni od jej otrzymania, na rachunek bankowy Wyzierżawiającego.
12. Faktury za energię elektryczną będą wysyłane na adres korespondencyjny:\_\_\_\_\_ .

## **§ 5**

### **Ubezpieczenia**

Dzierżawca oświadcza, iż posiada polisę ubezpieczeniową obejmującą urządzenia i instalacje znajdujące się na przedmiocie dzierżawy jak również ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej.

## **§ 6**

### **Używanie Przedmiotu dzierżawy**

1. Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę wyłącznie na cele techniczne związane z funkcjonowaniem sieci telefonii komórkowej w ramach posiadanych koncesji i zezwoleń telekomunikacyjnych.
2. Dzierżawca ma prawo do wybudowania na przedmiocie dzierżawy masztu antenowego słupowego w kolorze zielonym o wysokości do 33,0 m i instalacji na nim anten, posadowienia kontenerów z niezbędnymi urządzeniami elektronicznymi oraz budowy drogi dojazdowej. Wyzierżawiający wyraża zgodę na doprowadzenie do przedmiotu dzierżawy wszelkich potrzebnych instalacji niezbędnych do funkcjonowania zainstalowanych urządzeń, w tym linii zasilając i instalacji światłowodowej. Wyzierżawiający oświadcza, że udzieli Dzierżawcy niezbędnej pomocy w celu uzyskania i doprowadzenia zasilania w energię elektryczną stacji bazowej z Zakładu Energetycznego lub w innej uzgodnionej przez Strony formie. Służebność przesyłu w/w instalacji zostanie określona aktem notarialnym po zaakceptowaniu przez Wyzierżawiającego projektu budowlanego.
- 3 Dzierżawca jest uprawniony zawrzeć z wybranym podmiotem spełniającym wymogi określone w prawie energetycznym umowę o przyłączenie do sieci oraz umowę o dostawę energii elektrycznej. Wyzierżawiający wyraża zgodę na montaż, utrzymywanie i eksploatację niezbędnej infrastruktury technicznej,

służącej doprowadzeniu energii elektrycznej do Przedmiotu Dzierżawy. Wykonanie infrastruktury następuje zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia.

- 4 W przypadku wystąpienia w przyszłości potrzeby modernizacji stacji, Dzierżawca ma prawo dokonywać na przedmiocie dzierżawy modernizacji stacji, instalacji i wymiany urządzeń telefonii komórkowej oraz aparatury służącej do ich obsługi pod warunkiem nie przekroczenia dzierżawionej powierzchni.
- 5 Prace instalacyjne i budowlane zostaną wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami w terminach uzgodnionych z Wydierżawiającym.
- 6 Wszelkie zmiany w sposobie używania przedmiotu najmu przez Wynajmującego, które mogą mieć wpływ na funkcjonowanie urządzeń zainstalowanych przez Dzierżawcę oraz inne działania mogące w jakikolwiek sposób ograniczyć funkcjonowanie urządzeń telefonii komórkowej zainstalowanych na przedmiocie dzierżawy, podejmowane będą w porozumieniu z Dzierżawcą, nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dokonania uzgodnień. Przez czas budowy stacji, jej przebudowy lub demontażu Wynajmujący zezwala Dzierżawcy na korzystanie z terenu przyległego do przedmiotu dzierżawy, do którego posiada tytuł prawny, w celu przeprowadzenia przez dzierżawcę lub jego podwykonawców instalacji sprzętu oraz urządzeń i obiektów niezbędnych do budowy i funkcjonowania stacji bazowej. Po zakończeniu prac Dzierżawca jest zobowiązany na swój koszt przywrócić teren do stanu pierwotnego. Wynagrodzenie za korzystanie z terenu wliczone jest do czynszu.
- 7 Dzierżawca ma prawo oddać osobie trzeciej instalacje posadowione na przedmiocie dzierżawy do bezpłatnego używania oraz go poddzierżawić. W przypadku poddzierżawy Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do otrzymania 10% wartości czynszu poddzierżawy w formie dodatkowego wynagrodzenia.
- 8 Dokonane na przedmiocie dzierżawy naniesienia (wieża, kontenery oraz wszystkie urządzenia techniczne) są składnikiem przedsiębiorstwa spółki Dzierżawcy w rozumieniu art. 49 k.c. i stanowią jego własność.
- 9 W przypadku zbycia w trakcie trwania umowy działki gruntu, w skład której wchodzi przedmiot dzierżawy (lub innych, związanych z realizacją niniejszej umowy w zakresie dostępu do stacji bazowej) Wydierżawiający zobowiązany jest do zapewnienia w umowie z nabywcą dojazdu/dostępu do stacji bazowej Dzierżawcy w odpowiedniej formie prawnej (służebność przejazdu, droga konieczna). W przypadku nie wywiązania się przez Wydierżawiającego z powyższego zobowiązania Wydierżawiający naprawi Dzierżawcy szkody powstałe w związku z brakiem dostępu lub utrudnieniami i kosztami powstałymi w dostępie do stacji bazowej.

## **§ 7**

### **Dostęp**

1. Wyzierzawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy swobodny dostęp do Przedmiotu dzierżawy przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni w roku, także w niedziele i święta.
2. W każdym przypadku jedynie osoby legitymujące się przepustką Dzierżawcy, mogą mieć dostęp do przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązuje się powiadamiać Wyzierzawiającego o obowiązującym wzorze przepustki Dzierżawcy oraz o jej zmianach.
3. Wyzierzawiający zobowiązuje się powiadomić wszystkie osoby odpowiedzialne za ruch osobowy – na terenie, gdzie znajduje się przedmiot dzierżawy – o powyższych postanowieniach i przekazać im wzór przepustki, o którym mowa w ust. 2.
4. Wyzierzawiający wyraża zgodę na zabezpieczenie Przedmiotu Dzierżawy w sposób odpowiadający Dzierżawcy tzn. ogrodzenie terenu siatką drucianą o wysokości 180 cm, z trzema rzędami drutu kolczastego o wysokości 35 cm i metalową bramą dwuskrzydłową zamykaną na kłódkę.

## **§ 8**

### **Wypowiedzenie**

1. Dzierżawca uprawniony jest do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w ciągu 24 miesięcy od jej zawarcia, w przypadku:
  - 1) braku zgody (wniesienia sprzeciwu) właściwego organu administracji państwowej lub samorządowej na zainstalowanie na Przedmiocie Dzierżawy urządzeń telefonii komórkowej,
  - 2) uzyskania negatywnych wyników prób technicznych działania zainstalowanych na Przedmiocie Dzierżawy urządzeń, wskutek czego korzystanie przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy stało się dla Niego bezprzedmiotowe.
2. Dzierżawca uprawniony jest do wypowiedzenia niniejszej umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem w przypadku zaistnienia następujących okoliczności:
  - 1) zmian potrzeb Dzierżawcy w zakresie konfiguracji sieci;
  - 2) utraty koncesji 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;
  - 3) które spowodują, że dalsze korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w § 2 niniejszej Umowy stanie się dla Dzierżawcy nieuzasadnione lub zbędne. Powyższe w szczególności dotyczy sytuacji zmiany warunków handlowych lub technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci telefonii cyfrowej Dzierżawcy w wyniku, czego korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy stanie się dla Dzierżawcy bezzasadne lub nieopłacalne.
3. Wyzierzawiający będzie mógł rozwiązać niniejszą Umowę z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku:

- 1) zwłoki z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne następujące po sobie okresy płatności. W takim przypadku Wyzierzawiający o zamiarze wypowiedzenia powiadomi Dzierżawcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego 1 - miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
  - 2) naruszenia przez Dzierżawcę innych postanowień niniejszej umowy. W takim przypadku Wyzierzawiający o zamiarze wypowiedzenia powiadomi Dzierżawcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego 1 - miesięcznego terminu do zaniechanie naruszeń i przywrócenia stanu zgodnego z umową;
  - 3) w razie konieczności przeznaczenia przedmiotu dzierżawy na cel statutowy Wyzierzawiającego w tym w szczególności związany z ochroną przyrody.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy następuje za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
  5. W przypadku niemożności korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem określonym w § 6 ust. 1, 2 umowy, w szczególności niemożności instalacji urządzeń telefonii komórkowej i prowadzenia prac konserwacyjnych – z przyczyn obciążających Wyzierzawiającego, Wyzierzawiający zobowiązany jest do pokrycia kosztów demontażu urządzeń oraz kosztów, jakie poniósł Dzierżawca na uruchomienie i wybudowanie stacji bazowej na przedmiocie dzierżawy. Powyższe dotyczy również rozwiązania umowy przez Dzierżawcę z przyczyn obciążających Wyzierzawiającego tj. w szczególności niewydania przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy, nieuzasadnionego uniemożliwiania Dzierżawcy dostępu do przedmiotu dzierżawy.

## **§ 9**

### **Zwrot Przedmiotu dzierżawy**

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy Wyzierzawiającemu w stanie nie pogorszonym. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie Przedmiotu dzierżawy będące następstwem prawidłowego używania.
2. Dzierżawca zdemontuje i usunie z przedmiotu dzierżawy w okresie jednego miesiąca od dnia rozwiązania umowy urządzenia i naniesienia zainstalowane przez Dzierżawcę na własny koszt, chyba że Strony postanowią inaczej. W wypadku nie usunięcia urządzeń i naniesień w uzgodnionym przez Strony terminie Wyzierzawiający ma prawo je zdemontować i zabezpieczyć na koszt Dzierżawcy.

## **§ 10**

### **Poufność**

1. Treść Umowy oraz informacje związane z Umową, niezależnie od formy uzyskania, nośnika i źródła tych informacji – z wyjątkiem informacji, które są dostępne publicznie, lub których ujawnienie jest wymagane zgodnie z prawem bez naruszenia postanowień Umowy – zwane dalej „Informacjami”, stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa każdej ze Stron.
2. Każda ze Stron zobowiązuje się:

- 1) zabezpieczyć Informacje przed dostępem osób trzecich, nie ujawniać ich bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony oraz nie nabywać ich od osoby nieuprawnionej,
- 2) wykorzystywać Informacje wyłącznie w celu należytego wykonania Umowy.
3. Zobowiązania określone w niniejszym paragrafie wiążą każdą ze Stron przez czas trwania Umowy oraz po jej rozwiązaniu lub zakończeniu z innych przyczyn.
4. Strony upoważnione są do przekazania informacji dotyczących zawarcia, treści i wykonania niniejszej umowy jedynie uprawnionym do tego władzom na ich żądanie.

## **§ 11**

### **Klauzula siły wyższej**

Strony mogą zwolnić się od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy, w przypadku, gdy to niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem siły wyższej.

Przez pojęcie siły wyższej Strony rozumieją zdarzenie, którego nie można było przewidzieć przy zachowaniu staranności wymaganej w stosunkach profesjonalnych (art. 355 § 2 k.c.), które jest zewnętrzne zarówno w stosunku do Dzierżawcy jak i Wydierżawiającego i któremu nie mogli się oni przeciwstawić, działając z należytą starannością. Zdarzeniami siły wyższej w rozumieniu niniejszej Umowy są w szczególności strajk generalny, blokada portów lub innych powszechnie używanych miejsc wjazdowych lub wyjazdowych, zakazy importu lub eksportu, trzęsienie ziemi, powódzie, epidemia i inne zdarzenia elementarnych sił przyrody, których Strony nie mogą przewidzieć i nie mogły przewidzieć i które są zewnętrzne w stosunku do nich samych i ich działalności.

## **§ 12**

### **Klauzula antykorupcyjna**

Strony Umowy zgodnie postanawiają, że żadnej z nich nie wolno jest udzielać ani przyjmować korzyści majątkowych lub osobistych w związku z niniejszą Umową. Udzielenie lub przyjęcie korzyści majątkowej lub osobistej w celu wpłynięcia na treść zawarcia i wykonania niniejszej Umowy ze szkodą dla danej Strony stanowi naruszenie postanowień wyżej opisanego zobowiązania.

## **§ 13**

### **Dane osobowe**

Dzierżawca oświadcza, że jest administratorem danych osobowych wskazanych przez Wydierżawiającego w niniejszej umowie oraz, że dane osobowe będą przetwarzane dla celów realizacji niniejszej Umowy dzierżawy a ich podanie przez drugą Stronę jest dobrowolne, jest jednak niezbędne do zawarcia i wykonania niniejszej Umowy. Stronie przysługuje prawo dostępu do treści podanych danych oraz ich poprawiania.

## § 14

### Postanowienia końcowe

1. Dane kontaktowe

1) **Dzierżawcy:**

\_\_\_ (nazwa)

\_\_\_ (adres)

\_\_\_ (adres poczty elektronicznej)

\_\_\_ (telefon)

2) **Wydzierżawiający:**

Park Narodowy Gór Stołowych

ul.Słoneczna31, 57-350 Kudowa Zdrój

e-mail: [pngs@pngs.com.pl](mailto:pngs@pngs.com.pl)

tel: (+48 74) 866-14-36

2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do realizacji przy wykorzystaniu innych nieruchomości których jest właścicielem lub zarządcą inwestycji, które mogą stanowić konkurencję w stosunku do instalacji dzierżawcy.
3. Zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
5. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygał będzie właściwy rzeczowo dla Wydierżawiającego sąd powszechny.
6. Umowa niniejsza zostanie opatrzona datą pewną na koszt Dzierżawcy.
7. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
8. Cesja wierzytelności wynikających z niniejszej umowy może nastąpić pod rygorem nieważności wyłącznie za uprzednią, pisemną zgodą Dzierżawcy.
9. Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

---

WYDZIERŻAWIAJĄCY

---

DZIERŻAWCA