



Projekt umowy o umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń, o których mowa w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

UMOWA DZIERŻAWY nr ZG.2217.1-.... .20 ...

O UMIESZCZANIE OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TELEKOMUNIKACYJNEJ

zawarta dnia r. w Barlinku pomiędzy:

1./ Skarbem Państwa, Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Barlinek z siedzibą w Barlinku ul. Tunelowa 56 a, 74-320 Barlinek NIP 597-000-86-25 reprezentowanym przez:

Nadleśniczego

działającego na podstawie:

Art. 35 ust. 1 pkt. 1 i 2a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. 2024 r., poz. 530 ze zm.),

§ 24 ust. 1 i ust. 2 pkt. 4 Statutu Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, stanowiącego załącznik do zarządzenia nr 50 Ministra OŚZNiL z dnia 18 maja 1994 r., zwanym w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

2. z siedzibą w, zarejestrowanym przez Sąd Rejonowy, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS, NIP, który reprezentuje:

..... -

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,
zwanymi również łącznie „**Stronami**”.

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości położonej w województwie, obrębie ewid. obejmującej część działki oznaczonej numerem ewid., o powierzchni ha, dla której Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą numer, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oraz że nieruchomość ta wolna jest/nie jest wolna* od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń.
2. Wykonanie Umowy nie wymaga uzyskiwania zgód na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych lub Wykonanie Umowy wymaga uzyskiwania zgód na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a Dzierżawca uzyska we własnym zakresie i na własny koszt taką zgodę przed przystąpieniem do prac, które przewiduje Umowa lub wykonanie Umowy ma na celu realizację inwestycji objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci

szerokopasmowej¹.

3. Na podstawie art. 39b ustawy o lasach, Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w celach umieszczania obiektów i urządzeń sieci telekomunikacyjnej umieszczonych w granicach opisanej poniżej nieruchomości:

O numerze KW, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w

Gmina	Obr. ewidencyjny	Nr działki	Oddz. pododdz.	Rodzaj gruntu	Długość x szerokość / rzut poziomy obiektu	Powierzchnia w m ²
-------	---------------------	---------------	-------------------	------------------	---	----------------------------------

1) Niepotrzebne skreślić

3. Dzierżawca oświadcza, że zna dokładnie miejsce położenia, powierzchnię i stan przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca oświadcza, że do przedmiotu dzierżawy nie wnosi żadnych zastrzeżeń i zrzeka się roszczeń z tytułu wad fizycznych, oraz że przedmiot dzierżawy spełnia wymogi do umówionego użytku.
4. Wydierżawiający oświadcza, że zapoznany został przez Dzierżawcę z zasadami przedsięwzięcia, jak i użytkowania opisanych w powyższych ustępach urządzeń i w tym zakresie nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.
5. Wydierżawiający zakazuje Dzierżawcy udostępniania przedmiotu dzierżawy na rzecz osób trzecich.
6. Wydierżawiający zobowiązuje się do udostępnienia przedmiotu dzierżawy osobom i jednostkom zobowiązanym do wykonania czynności, które będą polegały na:
- 1) umieszczeniu na Nieruchomości obiektów i urządzeń Infrastruktury, które wraz z ich trasą przebiegu, lokalizacją, technologią wykonania i parametrami odpowiadającymi rzutowi poziomemu określone zostały w projekcie technicznym (dalej „Projekt” (Załącznik nr....)),
 - 2) utrzymaniu, eksploatacji, naprawy, konserwacji i usuwania awarii Infrastruktury,
 - 3) przebudowie i remoncie Infrastruktury,
 - 4) korzystaniu z energii elektrycznej, w celu wykonywania uprawnień opisanych w niniejszym ustępie, przy czym zasilanie urządzeń Infrastruktury Dzierżawca może zapewnić poprzez:
 - a) wykorzystanie istniejącego na Nieruchomości źródła energii elektrycznej po zamontowaniu oddzielnych urządzeń pomiarowych albo
 - b) wykonanie nowych przyłączy elektrycznych, które Dzierżawca będzie uprawniony i zobowiązany utrzymywać, eksploatować, konserwować, naprawiać i remontować.
7. Infrastruktura będzie stanowić własność Dzierżawcy, a Wydierżawiającemu nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia wobec Dzierżawcy o przeniesienie własności Infrastruktury na Wydierżawiającego.
8. Do kontaktów z Wydierżawiającym, w szczególności do dokonywania protokolarnych czynności wydania i przekazania przedmiotu umowy i innych czynności faktycznych jakie okażą się konieczne w trakcie wykonywania umowy Dzierżawca deleguje i upoważnia
9. Do kontaktów z Dzierżawcą, w szczególności do dokonywania protokolarnych czynności wydania i przekazania przedmiotu umowy i innych czynności faktycznych jakie okażą się konieczne w trakcie wykonywania umowy Wydierżawiający

deleguję i upoważniam

§ 2

1. Dzierżawca może przystąpić do prac, o których mowa w § 1 umowy po:
 - 1) przekazaniu Wydierżawiającemu wszelkich niezbędnych dla rozpoczęcia prac decyzji, dokumentów, opinii i zgód właściwych instytucji i organów, o ile obowiązek ich uzyskania przed rozpoczęciem tych prac wynika z przepisów prawa,
 - 2) zgłoszeniu Wydierżawiającemu woli przystąpienia do prac z minimum 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym zgłoszenie powinno określać datę planowanych prac, ich zakres, lokalizację, a także wskazywać osobę odpowiedzialną za ich przeprowadzenie oraz numer kontaktowy do tej osoby.
2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa § 1 umowy Strony sporządzają protokół przekazania terenu budowy.
3. Prace będą wykonywane w dniach i godzinach uzgodnionych z Wydierżawiającym, a w przypadku braku ustaleń w tym zakresie – w dni robocze w godzinach od ... do ..., zaś w soboty w godzinach od ... do
4. Po wykonaniu prac, o których mowa w § 1 umowy, Strony zobowiązują się potwierdzić fakt oraz zakres wykonanych prac w protokole po zakończeniu prac (dalej „Protokół”). Dzierżawca prześle Wydierżawiającemu, w terminie 30 dni roboczych od dnia zakończenia prac, opracowaną przez siebie dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do Protokołu.
5. W przypadku, gdy do podpisania Protokołu nie dojdzie w ustalonym wcześniej terminie, Dzierżawca wystąpi do Wydierżawiającego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru o akceptację Protokołu w terminie 5 dni roboczych od otrzymania go przez Wydierżawiającego. W przypadku braku odpowiedzi w wyznaczonym terminie Strony uznają, że Protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń.

§ 3

1. Strony ustalają czynsz dzierżawny za korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 2,50 zł/m²/rok (słownie: dwa złote 50/100) powiększoną o obowiązującą w dniu wystawienia faktury stawkę podatku VAT.
2. Wydierżawiający wystawi fakturę za czynsz dzierżawny w marcu 20... roku. Płatność za czynsz następować będzie na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury przez Dzierżawcę.
3. Za datę dokonania płatności Strony ustalają datę wpływu czynszu dzierżawnego na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w fakturze.
4. Rokiem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Opłatę za pierwszy rok i ostatni rok ustala się proporcjonalnie do ilości dni korzystania z dostępu do Nieruchomości, licząc od dnia podpisania przez Strony protokołu.
5. W przypadku zalegania z płatnością, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu

ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych, bez dodatkowego wezwania, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023r., poz. 1790 z późn. zm.).

6. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, o której mowa w ust. 1 i 2 Dzierżawca jest zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 5) do zapłaty Wydierżawiającemu, bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, o której mowa w art.10 ww. ustawy, przeliczonych na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023r., poz. 1790 z późn. zm.).
7. Strony oświadczają, że są czynnymi podatnikami VAT. Zapłata czynszu dzierżawnego w wysokości określonej w ust. 1 powyżej, wyczerpuje ewentualne roszczenia Wydierżawiającego związane z dotychczasowym korzystaniem przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy.
8. W przypadku wykorzystania przez Dzierżawcę istniejącej na Nieruchomości infrastruktury elektrycznej, rozliczenia za zużytą energię elektryczną nastąpią na podstawie odczytów z zainstalowanych przez Dzierżawcę urządzeń pomiarowych oraz aktualnych cen energii elektrycznej, zgodnie z którymi Wydierżawiający rozlicza się z dostawcą energii elektrycznej. Rozliczenia pomiędzy Stronami z tego tytułu będą następowały w oparciu o wystawiane za dany okres rozliczeniowy przez Wydierżawiającego dokumenty księgowe, a termin płatności będzie wynosił 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Dzierżawcę. W sytuacji wykonania przez Dzierżawcę nowych przyłączy elektrycznych, rozliczanie kosztów zużycia energii elektrycznej będzie następowało na podstawie odrębnej umowy zawartej pomiędzy Dzierżawcą a dostawcą energii elektrycznej.

§ 4

1. Warunkiem wykonywania uprawnień, o których mowa w §1 jest zawarcie i przedstawienie Wydierżawiającemu przed rozpoczęciem prac, o których mowa w § 1 umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywanie uprawnień wskazanych w **§1**, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejszą niż zł (słownie:) (dalej „Ubezpieczenie”), wraz z dowodem opłacenia składki.
2. Dzierżawca zobowiązuje się każdorazowo na żądanie Wydierżawiającego, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, przedstawić Wydierżawiającemu dokument Ubezpieczenia.

§ 5

Dzierżawca nie ma prawa korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób naruszający przepisy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o ochronie przyrody, a także inne obowiązujące w tym zakresie przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

Dzierżawca nie ma prawa zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy na inne cele niż określone niniejszą umową.

§ 6

Dzierżawca zobowiązany jest:

1. w czasie trwania budowy, naprawy/remontu oraz usuwania awarii, nie przekraczać pasa o szerokości 2m i zapewnić bezpieczeństwo pożarowe, utrzymywać ład i porządek na udostępnionych nieruchomościach, a po wykonaniu ww. prac lub zakończeniu okresu dzierżawy przywrócić dzierżawioną nieruchomość do stanu pierwotnego,
2. ponosić odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji Infrastruktury.
3. stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej, wydawanych w granicach obowiązujących przepisów.

§ 7

1. Wydierżawiający zobowiązuje się udostępnić Dzierżawcy przedmiot dzierżawy w celu dokonania naprawy/remontu oraz usunięcia ewentualnych awarii z zachowaniem postanowień niniejszej umowy na podstawie protokołu udostępnienia. Wszystkie ww. prace będą odbywać się na koszty Dzierżawcy i wyłącznie za uprzednim pisemnym powiadomieniem Wydierżawiającego.
2. W przypadku spowodowania przez Dzierżawcę jakichkolwiek szkód powstałych na skutek eksploatacji, jak również wykonywania czynności, o których mowa w ust. 1, naprawienie szkód zostanie dokonane przez Dzierżawcę nie później niż w ciągu 21 dni od dnia zaistnienia szkód. Naprawienie szkód nastąpi w pierwszej kolejności przez przywrócenie stanu poprzedniego.
3. W przypadku obiektywnej niemożności naprawienia szkód w sposób opisany w ust. 2, naprawienie szkód przez Dzierżawcę nastąpi poprzez wypłatę odszkodowania pieniężnego. Podstawą ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania będzie wycena niezależnego biegłego, powołanego przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

§ 8

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu umowy przy współudziale przedstawicieli Dzierżawcy celem określenia

prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy.

2. Wyzierżawiający wyraża bezterminową zgodę na dokonanie przez Dzierżawcę cesji wszystkich jego praw i obowiązków wynikających z Umowy na inny podmiot uprawniony do żądania dostępu do Nieruchomości, zgodnie z art. 33 ust. 1 Ustawy.
3. Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy cesji, poinformować Wyzierżawiającego na piśmie o przeniesieniu praw i obowiązków z Umowy na inny podmiot.

§ 9

Umowa niniejsza zostaje zawarta na **czas określony/nieokreślony*** i obowiązuje od dnia jej zawarcia do dnia roku.

§ 10

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron. Strony zastrzegają możliwość wypowiedzenia umowy w każdym czasie, w przypadku zaistnienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, z tytułu czego nie będą rościć względem siebie żadnych pretensji.
2. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku nie dotrzymania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, tj. w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - 1) zalega z płatnością czynszu ponad 3 miesiące, pomimo pisemnego wezwania do zapłaty,
 - 2) wykorzystuje nieruchomości w celu niezgodnym z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz w sposób istotnie naruszający postanowienia niniejszej umowy,
 - 3) wynajął, podnajął, wydzierżawił lub oddał do używania przedmiot umowy lub jego część, niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy:
 - 1) Dzierżawcy nie przysługuje żadne odszkodowanie ani zwrot nakładów poniesionych przez siebie na dzierżawioną nieruchomość,
 - 2) najpóźniej w terminie 1 miesiąca od zakończenia dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany przywrócić przedmiot dzierżawy do stanu pierwotnego na własny koszt w tym usunąć z przedmiotu dzierżawy wszelkie należące do Dzierżawcy instalacje. Po zakończeniu dzierżawy, Strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy.
4. W przypadku niespełnienia postanowień, o których mowa w ust. 3, Dzierżawca zobowiązuje się:
 - 1) zapłacić Wyzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 1/365 rocznej stawki czynszu za każdy

rozpoczęty dzień korzystania z przedmiotu dzierżawy ponad termin określony w ust. 3 pkt. 2),

- 2) pokryć koszty uporządkowania przedmiotu dzierżawy, w tym koszty usunięcia i przechowania obiektów i rzeczy Dzierżawcy, poniesione przez Wydierżawiającego, w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty, przy czym wyraża on również zgodę na usunięcie przez Wydierżawiającego wszystkich rzeczy i obiektów znajdujących się na przedmiocie dzierżawy, przy czym wszelkie koszty, w tym ich przechowania obciążają w pełnej wysokości Dzierżawcę.

§ 11

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek wypadki i szkody poniesione przez Dzierżawcę lub inne osoby przebywające na udostępnionej nieruchomości, terenach przyległych i drogach dojazdowych do niego, które mogą zaistnieć na skutek czynników biotycznych i abiotycznych środowiska w trakcie eksploatacji stacji sejsmicznej.

§ 12

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga, pod rygorem nieważności, formy pisemnej w postaci aneksu.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego i inne powszechnie obowiązujące akty prawne.
3. Strony zmierzać będą do polubownego rozwiązania wszelkich sporów mogących wyniknąć w związku z realizacją umowy lub jej interpretacją. O ile polubowne rozwiązanie nie powiedzie się, spór podlegać będzie rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy ze względu na położenie dzierżawionej nieruchomości.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
5. Wszelkie załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

Załączniki:

1. Mapa
2. Protokół przekazania nieruchomości.