

UMOWA Nr
DZIERŻAWY INFRASTRUKTURY TELEKOMUNIKACYJNEJ

zawarta w dniu

pomiędzy:

Gminą Gródek z siedzibą przy ul. A. i G. Chodkiewiczów 2, 16-040 Gródek,
reprezentowaną przez Wiesława Kuleszę Wójta Gminy Gródek
zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....

zwaną dalej „**Dzierżawcą**”.

§ 1.

Infrastrukturę Telekomunikacyjną, o której mowa w niniejszej umowie stanowią urządzenia telekomunikacyjne, oprócz telekomunikacyjnych urządzeń końcowych, oraz linie, kanalizacje kablowe, kable, przewody oraz osprzęt aktywny i pasywny, a także maszty, z wyłączeniem słupów i wież, opisane w załączniku nr 1 do ogłoszenia o przetargu stanowiące elementy sieci telekomunikacyjnej powstałej w ramach projektu „Internet szansą rozwoju mieszkańców Gminy Gródek”.

§ 2.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że:

- 1) Infrastruktura Telekomunikacyjna stanowi własność Wydzierżawiającego,
- 2) stan prawny nieruchomości na których rozmieszczona została Infrastruktura Telekomunikacyjna jest uregulowany i zapewnia posiadaczowi Infrastruktury Telekomunikacyjnej dostęp do niej, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) urządzenia Infrastruktury Telekomunikacyjnej (anten radiowe i sektorowe) umieszczone na obiektach wymienionych w załączniku nr 9 do opisu sieci, stanowiącego załącznik do ogłoszenia o przetargu, zamontowane zostały za zgodą właścicieli tych obiektów,
- 4) z tytułu:
 - a) zajęcia pasa drogowego przez umieszczenie w nim urządzeń rurociągu światłowodowego oraz kabla światłowodowego podwieszonych na istniejących słupach nN zobowiązany jest wносить opłatę roczną na rzecz właściwych zarządców dróg,
 - b) przejęcia w użytkowanie gruntów pokrytych wodami publicznymi w zakresie niezbędnym do umieszczenia linii światłowodowych pod dnem rzeki zobowiązany jest wносить opłatę roczną na rzecz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zgodnie z zawartą umową,
 - c) udostępnienia słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, nN w celu podwieszenia przewodu telekomunikacyjnego zobowiązany jest wносить opłatę miesięczną na rzecz PGE Dystrybucja S.A. zgodnie z zawartą umową,
 - d) dzierżawy gruntów Skarbu Państwa będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Żednia zajętych przez linie światłowodowe zobowiązany jest wносить opłatę roczną na rzecz Nadleśnictwa,
- 5) Infrastruktura Telekomunikacyjna jest wolna od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń uniemożliwiających zawarcie niniejszej Umowy.

2. Dzierżawca oświadcza, że;

- 1) jest Przedsiębiorcą Telekomunikacyjnym w rozumieniu ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo Telekomunikacyjne (Dz.U. 2021 r. poz. 576 i z 2022 r. poz. 501), wpisanym do rejestru Przedsiębiorców Telekomunikacyjnych pod numerem,
- 2) posiada wiedzę i zasoby techniczne oraz personalne, umożliwiające utrzymanie Infrastruktury Telekomunikacyjnej w stanie nieprzerwanej aktywności oraz umożliwiające jej bieżącą konserwację i serwis,
- 3) zapoznał się z charakterystyką techniczną i parametrami Infrastruktury Telekomunikacyjnej, znana jest mu lokalizacja wszystkich urządzeń wchodzących w skład Infrastruktury Telekomunikacyjnej i nie wnosi zastrzeżeń ani uwag do technologii wykonania Infrastruktury, jej charakterystyki i parametrów.

3. Strony Umowy zgodnie oświadczają, że Wydierżawiający nie odpowiada za rentowność usług świadczonych za pomocą dzierżawionej Infrastruktury Telekomunikacyjnej i w tym zakresie Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia cywilnoprawne względem Wydierżawiającego.

§ 3.

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę Infrastrukturę Telekomunikacyjną.
2. Przedmiotem umowy dzierżawy nie są grunty i budynki.
3. Dzierżawcy służy prawo do używania przedmiotu dzierżawy i pobierania z niego pożytków przez czas trwania niniejszej Umowy, w zamian za uiszczanie ustalonego Umową czynszu dzierżawnego.

§ 4.

Umowa zawarta zostaje na czas określony i obowiązuje od dnia 01 września 2022 r. do dnia 31 sierpnia 2028 r.

§ 5.

1. Wydanie Infrastruktury Telekomunikacyjnej nastąpi w ciągu 7 dni roboczych od zawarcia umowy na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego i spisu inwentarza sporządzonego przez przedstawicieli obu stron.
2. Strony wyłączają odpowiedzialność Wydierżawiającego za wady fizyczne Infrastruktury Telekomunikacyjnej nie stwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust 1. W przypadku gdy w trakcie obowiązywania umowy ujawni się wada powodująca awarię Infrastruktury Telekomunikacyjnej zastosowanie mają postanowienia § 6 ust. 6, 7 i 13.
3. Po dacie wygaśnięcia lub rozwiązania, umowy dzierżawy nastąpi odbiór przedmiotu dzierżawy. Z czynności odbioru zostanie spisany protokół z opisem inwentarza i stanu przedmiotu dzierżawy. Czynność odbioru zostanie poprzedzona wezwaniem do stawiennictwa na czynność odbioru, w terminie nie krótszym niż 7 dni od daty doręczenia wezwania.
4. W przypadku nieustalenia przez strony terminu sporządzenia protokołu, o którym mowa w ust 3, lub niestawiennictwa Dzierżawcy na czynności odbioru, Wydierżawiający będzie uprawniony do sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo odbiorczego, w terminie wskazanym w wezwaniu.
5. Po dacie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy w stanie używalności teletransmisyjnej, z wyłączeniem urządzeń wymienionych przez Dzierżawcę zgodnie z § 6 ust. 6 lub ust. 8 Umowy, których stosowne odpowiedniki będzie zobowiązany zapewnić Wydierżawiający, aby przedmiot umowy był w stanie określonym w zdaniu pierwszym.

§ 6.

1. Dzierżawca w oparciu o dzierżawioną Infrastrukturę Telekomunikacyjną zobowiązuje się do świadczenia usług telekomunikacyjnych przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy.
2. Usługa, o której mowa w ust. 1, świadczona będzie na zasadach komercyjnych na rzecz użytkowników końcowych mieszkających na terenie gminy Gródek.
3. Dzierżawca ma obowiązek;
 - 1) korzystać z Infrastruktury Telekomunikacyjnej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - 2) korzystać z dzierżawionych urządzeń zgodnie z zaleceniami producenta sprzętu, tak by zachować przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia eksploatacyjnego,
 - 3) utrzymywać Infrastrukturę Telekomunikacyjną w stanie przydatności do używania, dokonywać jej konserwacji, na bieżąco usuwać usterki i awarie, a także ponosić koszty utrzymania Infrastruktury Telekomunikacyjnej, w tym związane z jej konserwacją, naprawą i serwisem, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6, 8 i 13
 - 4) nieodpłatnie świadczyć usługę transmisji danych wewnątrz sieci pomiędzy jednostkami organizacyjnymi i obiektami Wydierżawiającego poprzez wydzielone sieci VLAN lub dedykowane łącza transmisji danych,
 - 5) przygotowywać nieodpłatnie na żądanie Wydierżawiającego projekty sprawozdań, w zakresie w jakim Wydierżawiający zobowiązany będzie do ich przedkładania Urzędowi Komunikacji Elektronicznej,
 - 6) uzgodnić z właścicielami obiektów, na których zamontowane zostały urządzenia Infrastruktury Telekomunikacyjnej (anten radiowe i sektorowe), o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 3, warunki na jakich urządzenia te będą mogły być w dalszym ciągu tam umieszczone i eksploatowane, a w przypadku braku porozumienia w tym zakresie Dzierżawca zobowiązany będzie na swój koszt zdemontować te urządzenia i zamontować je w innym miejscu umożliwiającym świadczenie usług telekomunikacyjnych zgodnie z warunkami określonymi w ust. 2,
 - 7) powiadomić pisemnie Wydierżawiającego o wynikach realizacji postanowień pkt 6 niezwłocznie, nie później niż w ciągu 7 dni od dokonania uzgodnień lub zamontowania urządzeń w innym miejscu.
4. Dzierżawca bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego nie jest uprawniony do dokonywania zmian w strukturze technologicznej Infrastruktury Telekomunikacyjnej.
5. Dzierżawca nie jest uprawniony do zajmowania dodatkowego miejsca na masztach bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej.
6. W ramach obowiązków Dzierżawcy, z zastrzeżeniem ust. 13, zobowiązany jest do usuwania usterek i awarii Infrastruktury Telekomunikacyjnej, w tym do wymiany uszkodzonych elementów Infrastruktury Telekomunikacyjnej na inne, o porównywalnej bądź lepszej jakości i parametrach. W przypadku wymiany urządzeń wydanych i opisanych w protokole o którym mowa w § 5 ust 1 Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do ich zwrotu Wydierżawiającemu. Termin zwrotu urządzeń określa się na czas do 14 dni od dnia ich demontażu.
7. Każdorazowa wymiana elementów Infrastruktury Telekomunikacyjnej wymaga uprzedniej, pisemnej, zgody Wydierżawiającego, wyrażonej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 dni od otrzymania zapytania Dzierżawcy. Powyższe dotyczy wszystkich urządzeń Infrastruktury Telekomunikacyjnej, bez względu na ich położenie.
8. Dzierżawca może, na warunkach określonych w ust. 9, dokonać wymiany elementów Infrastruktury Telekomunikacyjnej innych niż wymienione w ust. 6 w celu podwyższenia standardu świadczonych

usług. Powyższe dotyczy wszystkich urządzeń Infrastruktury Telekomunikacyjnej, bez względu na ich położenie.

9. Przy wymianie elementów Infrastruktury Telekomunikacyjnej, o których mowa w ust. 8:
 - 1) każdorazowa wymiana elementów wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego, wyrażonej nie później niż w terminie 14 dni od otrzymania zapytania Dzierżawcy.
 - 2) Dzierżawca zobowiązany jest na swój koszt:
 - a) zdemontować i przechować uzgodnione między Stronami elementy Infrastruktury Telekomunikacyjnej stanowiące własność Wyzierżawiającego,
 - b) Dzierżawca odpowiada za stan przez niego zdemontowanych i przechowywanych elementów Infrastruktury Telekomunikacyjnej, przez cały okres przechowania,
 - c) najpóźniej na 3 dni przed wygaśnięciem lub rozwiązaniem umowy zdemontować elementy Infrastruktury Telekomunikacyjnej stanowiące jego własność i w to miejsce zamontować elementy Infrastruktury Telekomunikacyjnej, o których mowa w lit. a w sposób gwarantujący sprawne działanie sieci telekomunikacyjnej, chyba, że strony postanowią inaczej,
 - 3) z czynności, o których mowa w pkt 2 Strony każdorazowo sporządzają protokół.
10. Rozbudowa Infrastruktury Telekomunikacyjnej wymaga zgłoszenia Wyzierżawiającemu w terminie co najmniej 21 dni przed rozpoczęciem rozbudowy.
11. Dzierżawca oświadcza, że będzie ponosił odpowiedzialność w zakresie dotyczącym przedmiotu dzierżawy wobec osób trzecich, w tym organów i instytucji państwowych wynikającą z przepisów prawa.
12. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego nie jest uprawniony do odpłatnego lub nieodpłatnego przekazania posiadania zależnego Infrastruktury Telekomunikacyjnej, w tym do oddania w poddzierżawę, najem lub użyczenie.
13. W przypadku gdy awaria Infrastruktury Telekomunikacyjnej powstała w związku z uszkodzenia doziemnej lub naziemnej sieci światłowodowej na skutek działalności osoby trzeciej, obowiązek usunięcia tej awarii spoczywa na Wyzierżawiającym.
14. Wyzierżawiający, w sytuacji o której mowa w ust. 13, może:
 - 1) zlecić usunięcie awarii Dzierżawcy za dodatkowym wynagrodzeniem ustalonym między Stronami,
 - 2) może upoważnić Dzierżawcę do dochodzenia w jego imieniu odszkodowania wynikającego z deliktów osób trzecich w stosunku Infrastruktury Telekomunikacyjnej objętej Umową za dodatkowym wynagrodzeniem ustalonym między Stronami

§ 7.

Wyzierżawiający zobowiązany jest zapewnić Dzierżawcy dostęp do Infrastruktury Telekomunikacyjnej na zasadach wynikających z niniejszej umowy.

§ 8.

1. Miesięczny czynsz dzierżawny z tytułu dzierżawy Infrastruktury Telekomunikacyjnej ustala się na kwotę zł netto (słownie złotych:), powiększoną o obowiązujący 23% podatek VAT, tj. na kwotę brutto zł (słownie złotych:).
2. Czynsz dzierżawny uwzględnia w szczególności ponoszone przez Wyzierżawiającego opłaty, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4 oraz koszty poboru energii elektrycznej zasilającej Infrastrukturę Telekomunikacyjną zlokalizowaną w obiektach stanowiących własność Wyzierżawiającego.

3. Czynsz dzierżawny będzie płatny w miesięcznych okresach rozliczeniowych z góry, przelewem na rachunek bankowy Wyzierżawiającego nr na podstawie poprawnie wystawionej przez Wyzierżawiającego faktury VAT w terminie 7 dni od jej wystawienia z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu należności Wyzierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych na podstawie obowiązujących przepisów.
5. Od pierwszego stycznia każdego następnego roku obowiązywania umowy miesięczny czynsz będzie waloryzowany raz w roku, zgodnie z opublikowanym na początku roku przez Prezesa GUS Komunikatem w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok. W związku z tym, że wskaźnik GUS jest publikowany pod koniec stycznia, faktura za miesiąc styczeń zostanie wystawiona według poprzedniej stawki czynszu, a waloryzacja nastąpi na podstawie faktury korygującej.
6. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 5, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wyzierżawiający powiadomi Dzierżawcę o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.
7. W przypadku zmiany stawki VAT, jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze (rachunku) wystawionej Dzierżawcy.

§ 9.

1. Dzierżawca będzie powiadamiać Wyzierżawiającego o planowanych lub okresowych przeglądach istniejącej Infrastruktury Telekomunikacyjnej zlokalizowanej w budynkach stanowiących własność Wyzierżawiającego nie później niż na 5 dni przed dniem ich rozpoczęcia, w innych miejscach położenia sieci nie później niż 3 dni przed dniem ich rozpoczęcia.
2. W budynkach stanowiących własność Wyzierżawiającego planowane prace serwisowe będą odbywać się w godzinach pracy Urzędu Gminy Gródek. W uzasadnionych przypadkach Wyzierżawiający ma prawo wyznaczyć inny termin wykonywania prac planowych.
3. Wykonywanie prac na nieruchomościach gruntowych, w otwartej przestrzeni, nie wymaga nadzoru Wyzierżawiającego. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wykonywanie prac na wysokościach lub pod napięciem.
4. Koszty planowanych prac serwisowych ponosi Dzierżawca.

§ 10.

1. Dzierżawca i Wyzierżawiający zobowiązują się współpracować przy usuwaniu awarii powstałych w Infrastrukturze Telekomunikacyjnej.
2. W celu zapewnienia efektywnej współpracy Strony utworzą Punkty Kontaktowe.
3. Koszty związane z usuwaniem awarii ponosi Dzierżawca z zastrzeżeniem postanowień § 6 ust. 13.

§ 11.

W sprawach związanych z realizacją warunków Umowy, w tym wykonywania prac serwisowych, usuwania usterek i awarii oraz zgłoszeń wymiany elementów Infrastruktury Telekomunikacyjnej strony ustanawiają Punkty Kontaktowe;

- a) Wyzierżawiający
- b) Dzierżawca

§ 12.

1. Strony dopuszczają możliwość rozwiązywania umowy w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.

2. Dzierżawca może, nie wcześniej niż po upływie roku od zawarcia umowy, wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z powodu braku rentowności, tj. w przypadku gdy miesięczny przychód z tytułu dzierżawy Infrastruktury Telekomunikacyjnej będzie niższy niż kwota brutto czynszu dzierżawnego, o której mowa w § 8 ust. 1.
3. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę z zastosowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy przedmiot dzierżawy stanie się Wydierżawiającemu niezbędny z powodów, których nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
4. Wydierżawiający uprawniony jest do rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) naruszenia przez Dzierżawcę obowiązków opisanych w § 6 Umowy, w szczególności gdy Dzierżawca;
 - a) zaprzestał w oparciu o Infrastrukturę Telekomunikacyjną, świadczenia usług na rzecz użytkowników końcowych i stan ten utrzymuje się ponad 14 dni,
 - b) nie świadczy w sposób ciągły usług telekomunikacyjnych dla użytkowników końcowych, a stan ten utrzymuje się powyżej 21 dni,
 - c) korzysta z Infrastruktury Telekomunikacyjnej niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - d) korzysta z dzierżawionych urządzeń niezgodnie z zaleceniami producenta tych urządzeń,
 - e) bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego dokonuje zmian w strukturze Infrastruktury Telekomunikacyjnej,
 - f) dokonuje modernizacji Infrastruktury Telekomunikacyjnej z użyciem urządzeń o parametrach i jakości niższych niż urządzenia podlegające wymianie i nie stosuje się do wezwań Wydierżawiającego,
 - g) nie dokonał zwrotu urządzeń o których mowa w § 6 ust. 6 w terminie tam wskazanym.
 - 2) utraty statusu Przedsiębiorcy Telekomunikacyjnego i wykreślenia z rejestru Przedsiębiorców Telekomunikacyjnych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej,
 - 3) pozostawania w opóźnieniu w płatności czynszu dzierżawnego za dwa okresy rozliczeniowe,
 - 4) przekazania przez Dzierżawcę Infrastruktury Telekomunikacyjnej w posiadanie zależne bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, w tym oddanie przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, najem lub użyczenie,,
 - 5) wszczęcia w stosunku do Dzierżawcy postępowania upadłościowego w rozumieniu ustawy prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. lub restrukturyzacyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 15 maja 2015 r. prawo restrukturyzacyjne.
5. Prawo do wypowiedzenia umowy dzierżawy w oparciu o przesłanki opisane w ust. 4 pkt 1, 4 dla swojej skuteczności wymaga uprzedniego wezwania do zaniechania naruszeń, zaś w przypadku ust. 4 pkt 3 wezwania do zapłaty w terminie 14 dni pod rygorem wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym.
6. W terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy na skutek wypowiedzenia lub licząc od daty wygaśnięcia umowy dzierżawy strony dokonają protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy.
7. W zakresie nakładów i ulepszeń na przedmiot dzierżawy, zastosowanie mają przepisy art. 676 Kodeksu cywilnego, chyba że strony postanowią inaczej w drodze pisemnego aneksu do umowy.

§ 13.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową należy stosować odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo Telekomunikacyjne (Dz.U. 2021 r. poz. 576 i z 2022 r. poz. 501).
2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Ewentualne spory wynikające z Umowy będzie rozstrzygał właściwy miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego Sąd Powszechny.

§ 14.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa egzemplarze dla Wydzierżawiającego i jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA