

**Umowa najmu DMG-I.2501.4.8.2014 /nr BIA1001\_C/**

zawarta w dniu .....**2015** 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:

- **Mieczysława Kazimierza Baszko** – Marszałka Województwa Podlaskiego,
  - **Jerzego Leszczyńskiego** – Członka Zarządu Województwa Podlaskiego,
- zwanym dalej **Wynajmującym**

a

Spółką P4 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Taśmowej 7, 02-677 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorstw KRS pod nr 0000217207, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, NIP 951-21-20-077, REGON 015808609, kapitał zakładowy w wysokości 48.456.500,00 złotych; reprezentowaną przez:

**1) Grzegorz Gajewski - Pełnomocnik;**

- 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 BIIIB/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 **16 m<sup>2</sup>** określonych planem, stanowiącym **Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy** 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 przedmiot najmu do bezpłatnego używania.
5. **Najemca** we własnym zakresie zapewnia utrzymanie porządku na części dachu określonej w ust 2 niniejszego paragrafu.

**§2 Czynsz**

1. **Najemca** będzie płacić **Wynajmującemu** miesięczny czynsz w kwocie **2 000,00 zł netto** (słownie: dwa tysiące 00/100).
2. Czynsz za okres od 01.07.2014 r. do dnia podpisania niniejszej Umowy opłacony przez Najemcę wg stawki wynikającej z Umowy nr BIA1001\_C z dnia 1 lipca 2011 r. zostanie wyrównany do kwoty czynszu miesięcznego wynikającego ze stawki wskazanej w ust. 1 niniejszego § Umowy.
3. Do wymienionej kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT wynikający z aktualnie obowiązujących przepisów.
4. Należności, o których mowa w § 2 Umowy będą płatne w terminie 21 dni od daty otrzymania faktury na konto wskazane na fakturze, z zastrzeżeniem, że należność wskazana w § 2 ust. 1 Umowy będzie płatna z góry nie później niż do dnia 28 każdego miesiąca, przy czym **Wynajmujący** dostarczy fakturę **Najemcy** w terminie do dnia 7-go dnia każdego miesiąca.

5. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki VAT następuje z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawki tego podatku, bez potrzeby zawierania aneksu do Umowy.

### § 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 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 również na zdrowie ludzi wykonujących pracę w budynku na którym znajduje się przedmiot najmu.
5. **Najemca** nie ponosi odpowiedzialności z tytułu normalnego zużycia przedmiotu najmu będącego następstwem prawidłowego używania.
6. 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 i sposobu 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. Dla uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie czynności określone w niniejszym ustępie jak również ust. 7 poniżej wykonywane są w ramach realizacji Umowy i Wynajmujący nie będzie żądać żadnych dodatkowych opłat z tego tytułu.

7. Uzależnienie możliwości wykonania ww. czynności od wniesienia jakiejkolwiek opłaty przez Najemcę będzie stanowiło utrudnianie korzystania z Przedmiotu najmu.
8. **Najemca** jest uprawniony do wykonania niezależnej instalacji energetycznej oraz zawrze umowę 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.
9. Z tytułu zwrotu przedmiotu najmu strony sporządzają i podpisują 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 z 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 kwietnia 2015 r. do dnia 31 marca 2016 r. z datą pewną.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za zgodą obu stron, przy czym termin opuszczenia przedmiotu najmu przez Najemcę nie może być krótszy niż 3 miesiące.
3. **Najemca** może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem miesięcznego 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) Najemca nie dostarczy badania natężenia pola elektromagnetycznego o którym mowa § 3 ust. 4 pkt g. niniejszej umowy.
5. Po ustaniu stosunku najmu **Najemca** zobowiązuje się przekazać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem dokonywanych adaptacji i normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji w terminie 60 dni liczonego od dnia następnego po ustaniu stosunku najmu.
6. 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 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 P4 Sp. z o.o. ul. Taśmowa 7 02-677 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 Łukasz Banach , tel. 790-004-099 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, z tego dwa dla Wynajmującego i dwa dla Najemcy.

**Wynajmujący:**

**Najemca:**