

Załącznik

do Regulaminu przetargu ustnego ograniczonego
na oddanie w najem gruntu położonego w Kaliszu
przy ul. Szerokiej 17.

UMOWA NAJMU NR / 2025

zawarta w dniu 2025r. pomiędzy **Miastem Kalisz** z siedzibą w Kaliszu, Główny Rynek 20,
NIP 618-001-59-33 reprezentowanym przez:

Krystiana Kinastowskiego - Prezydenta Miasta Kalisza,
zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

.....

ustalonym/ustaloną w przetargu ustnym nieograniczonym i zwaną/ym dalej "**Najemcą**".

§ 1.

Wynajmujący oddaje w najem grunt o powierzchni 100 m², będący własnością Miasta Kalisza, położony w Kaliszu przy ulicy Szerokiej 17, stanowiący w obrębie 008 Chmielnik część działki nr 52/13 o pow. 1047 m², dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KZ1A/00009342/0 , zwany dalej „Przedmiotem najmu”, oznaczony kolorem zielonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do umowy.

§ 2.

1. Teren będący Przedmiotem najmu, szczegółowo opisany w § 1, przeznaczony jest na budowę i funkcjonowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności dla celów telefonii komórkowej, w tym: wieży telekomunikacyjnej/masztu wolnostojącego, szaf telekomunikacyjnych, anten nadawczo-odbiorczych, kabli światłowodowych oraz na ich eksploatacji.
2. Wymieniona w ust. 1 instalacja radiokomunikacyjna, będzie korzystała z rozwiązań technologicznych charakterystycznych dla tych generacji rozwoju sieci komórkowych, które są możliwe do zastosowania w ramach przyznanых Najemcy rezerwacji częstotliwości, z zachowaniem dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Najemca zapewnia, że urządzenia i instalacje montowane na Przedmiocie najmu, będą posiadać wszelkie określone prawem certyfikaty i decyzje o ich dopuszczeniu do eksploatacji.

§ 3.

Umowa zostaje zawarta na 10 lat, tj. **od dnia r. do dniar.**

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz za najem w kwocie brutto: (słownie złotych: /100) w tym 23% podatku VAT, płatny do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Za niepełne miesiące najmu czynsz liczony będzie proporcjonalnie do ilości dni, przez które Najemca korzysta z Przedmiotu najmu, przy czym przyjmuje się, że miesiąc liczy 30 dni.

3. Czynsz wraz z należnym podatkiem VAT, Najemca zobowiązany jest uiścić na rachunek bankowy Urzędu Miasta Kalisza. Za dzień zapłaty uważa się datę wpływu środków na konto Wynajmującego.
4. Faktury będą doręczane listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, na adres wskazany przez Najemcę.
5. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu w wyznaczonym terminie, Najemca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia.
6. W przypadku ustawowej zmiany podatku VAT kwota czynszu brutto ulegnie zmianie stosownie do zmiany podatku VAT i nie będzie stanowiła zmiany warunków umowy.
7. Wysokość czynszu określonego w ust. 1 podlegać będzie waloryzacji zgodnie z zasadami ustalonymi przez Prezydenta Miasta Kalisza. Zmiana czynszu nie stanowi zmiany warunków umowy. Najemca będzie powiadomiony o wysokości zwaloryzowanego czynszu.

§ 5

1. Najemca oświadcza, że znane mu są granice i stan faktyczny gruntu, do którego nie wnosi zastrzeżeń.
2. Przekazanie Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, z dniem obowiązywania umowy.

§ 6

Obsługa komunikacyjna Przedmiotu najmu odbywać się będzie z ul. Szerokiej przez działkę nr 52/14 obr. 008 Chmielnik, w sposób określony na załączniku nr 1 do umowy. Na Najemcy będzie ciążył obowiązek uzgodnienia i wykonania zjazdu do drogi publicznej, na własny koszt, bez prawa do zwrotu nakładów i odszkodowania.

§ 7

1. Wynajmujący wyraża zgodę na wykonanie ogrodzenia przedmiotu najmu, w celu uniemożliwienia swobodnego dostępu do niej osób trzecich.
2. Wszelkie koszty poniesione w związku z realizacją ust. 1 ponosi Najemca.

§ 8

1. Na czas prowadzenia robót budowlanych Wynajmujący umożliwi Najemcy korzystanie z terenu przyległego do Przedmiotu najmu, oznaczonego kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do umowy, w celu wykonania prac montażowych obejmujących w szczególności złożenie wieży telekomunikacyjnej, przez okres nie dłuższy niż 14 dni.
2. Po zakończeniu prac Najemca zwróci Wynajmującemu ww. teren uporządkowany.

§ 9

1. Najemca oświadcza, że:
 - 1) będzie wykorzystywać Przedmiot najmu o którym mowa w § 1, zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2;
 - 2) urządzenia i instalacje montowane na Przedmiocie najmu, będą posiadać wszelkie określone prawem certyfikaty i decyzje o ich dopuszczeniu do eksploatacji;
 - 3) wykona do Przedmiotu najmu, niezależną instalację energetyczną, światłowodową służącą podłączeniu urządzeń zlokalizowanych na Przedmiocie najmu oraz zawrze odpowiednie umowy z właściwymi przedsiębiorstwami, bądź innym podmiotem zapewniającym zasilanie oraz że koszty tej instalacji wraz z kosztami montażu licznika oraz kosztami związanymi z przydziałem mocy dla obsługi urządzeń, poniesie bezpośrednio jako Najemca, a także będzie ponosił koszty bieżącego zużycia i utrzymania ww. przyłączy.

2. Opisane w pkt. 3 prace, wykonane zostaną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz po uzyskaniu odpowiednich zgód i umów.

§ 10

Najemca jest zobowiązany, na swój koszt i w swoim zakresie, wystąpić do organów administracji rządowej / samorządowej o stosowne pozwolenia na przystosowanie Przedmiotu najmu do prowadzenia działalności, w tym o stosowne pozwolenia wymagane przez przepisy prawa, między innymi przez prawo budowlane, ochrony środowiska, w celu przeprowadzenia inwestycji objętej umową, w tym również prac adaptacyjnych, modernizacyjnych, remontowych.

§ 11

Najemca uprawniony jest do wymiany i modernizacji powstałej infrastruktury telekomunikacyjnej, a także zwiększania jej ilości oraz wydajności, w obrębie Przedmiotu najmu, w związku z ogólnym rozwojem produktów lub rynku, bez wzrostu opłat z tytułu czynszu najmu oraz w ramach obowiązującego prawa w tym zakresie.

§ 12

Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości gruntu będącego Przedmiotem najmu oraz terenu bezpośrednio do niego przylegającego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 13

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody:
 - 1) powstałe na Przedmiocie najmu w okresie trwania umowy;
 - 2) wyrządzone osobom trzecim, powstałe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy;
 - 3) wynikające z oddziaływania, funkcjonowania lub awarii powstałej infrastruktury;
 - 4) powstałe w szczególności z odpowiedzialności cywilnej oraz od nieszczęśliwych wypadków, spowodowanych przez zdarzenia losowe lub osoby trzecie, powstałe na przedmiotowym terenie w czasie wykonywania umowy lub związane z działalnością prowadzoną przez Najemcę.
2. Najemca we własnym zakresie zawrze umowę odpowiedzialności cywilnej oraz ubezpieczy urządzenia i instalacje telekomunikacyjne, w szczególności od zdarzeń losowych.

§ 14

Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za szkody oraz majątek Najemcy znajdujący się na terenie, o którym mowa w § 1 oraz w czasie prac o których mowa w § 8.

§ 15

1. W okresie trwania umowy jak i faktycznego korzystania z przedmiotu najmu, Najemca przyjmuje pełną odpowiedzialność za realizację przedsięwzięcia objętego umową, w tym odpowiedzialność wobec organów administracji publicznej, upoważnionych do kontroli.
2. Najemca odpowiada w całości za sankcje wynikające z jego działań na nieruchomości objętej umową.

§ 16

Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) dysponuje i ma prawo do wynajmowania przedmiotu umowy;
- 2) Przedmiot najmu o którym mowa w § 1 wolny jest od jakichkolwiek zobowiązań oraz nie jest obciążony prawami ani roszczeniami osób trzecich w sposób ograniczający jego używanie.

§ 17

Wynajmujący nie zapewnia zasilania urządzeń powstałych na Przedmiocie najmu.

§ 18

Wszystkie ciężary publiczne związane z własnością lub posiadaniem Przedmiotu najmu ponosi Najemca, o ile obowiązek ich ponoszenia wynika z obowiązujących przepisów prawa.

§ 19

Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzenia w każdym czasie kontroli Przedmiotu najmu.

§ 20

Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy, w szczególności w przypadku:

- 1) wykorzystywania Przedmiotu najmu na inne cele niż określone w niniejszej umowie,
- 2) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności z zastrzeżeniem, że Wynajmujący, przed złożeniem odpowiedniego oświadczenia, zobowiązany jest wezwać pisemnie pod rygorem nieważności Najemcę do zapłaty należnego czynszu, wyznaczając w tym celu dodatkowy 30 dniowy termin.

§ 21

Najemca ma prawo rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- 1) zmiany w Przedmiocie najmu lub jego sąsiedztwie, które będą miały niekorzystny wpływ na działanie zainstalowanych urządzeń;
- 2) zmian warunków technicznych lub handlowych uzasadniających inną konfigurację sieci telekomunikacyjnej lub inną lokalizację konstrukcji wsporczych Najemcy;
- 3) zaistnienia okoliczności faktycznych lub prawnych uniemożliwiających korzystanie przez Najemcę z Przedmiotu najmu w sposób wskazany w umowie, w tym nieotrzymania lub cofnięcia wymaganych prawem pozwoleń organów administracji publicznej dla instalacji i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania planowanej infrastruktury.

§ 22

Najemca ma prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia jeżeli działania albo zaniechania Wynajmującego lub osoby działającej w jego imieniu przeszkadzają w wykorzystywaniu Przedmiotu najmu zgodnie z umową.

§ 23

1. W przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy Najemca zobowiązany jest uregulować wszystkie zobowiązania wobec Wynajmującego oraz usunąć wszystkie nakłady na własny koszt bez prawa do odszkodowania i zwrócić, w terminie wskazanym przez Wynajmującego, teren uporządkowany w stanie nie gorszym jak przed najmem.
2. W przypadku opóźnienia terminu wydania Przedmiotu najmu, o którym mowa w ust.1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 5% miesięcznego czynszu netto określonego w § 4 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia.
3. W każdym przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy Najemcy nie przysługuje roszczenie o nakłady poniesione na nieruchomości będącej Przedmiotem najmu.

§ 24

W załączniku nr 2 do umowy, strony określają osoby do kontaktu w sprawach dot. realizacji niniejszej umowy.

§ 25

Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadamiania o zmianie adresu. Zmiana adresu danej Strony jest skuteczna od daty doręczenia drugiej Stronie powiadomienia o takiej zmianie i nie wymaga zmiany umowy. Brak powiadomienia o zmianie adresu skutkuje uznaniem pisma za doręczone na dotychczasowy adres z upływem siódmego dnia od daty pierwszego awizowania przesyłki. Tożsamy skutek występuje w razie niemożności doręczenia pisma na dotychczasowy adres z jakiegokolwiek innej przyczyny np. „adresat odmawia przyjęcia przesyłki”, „adres nieznany”, czy „adresat wyprowadził się”.

§ 26

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 27

Ewentualne spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy, dla siedziby Wynajmującego.

§ 28

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 29

Ewentualne koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 30

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.

Wynajmujący :

Najemca :

.....

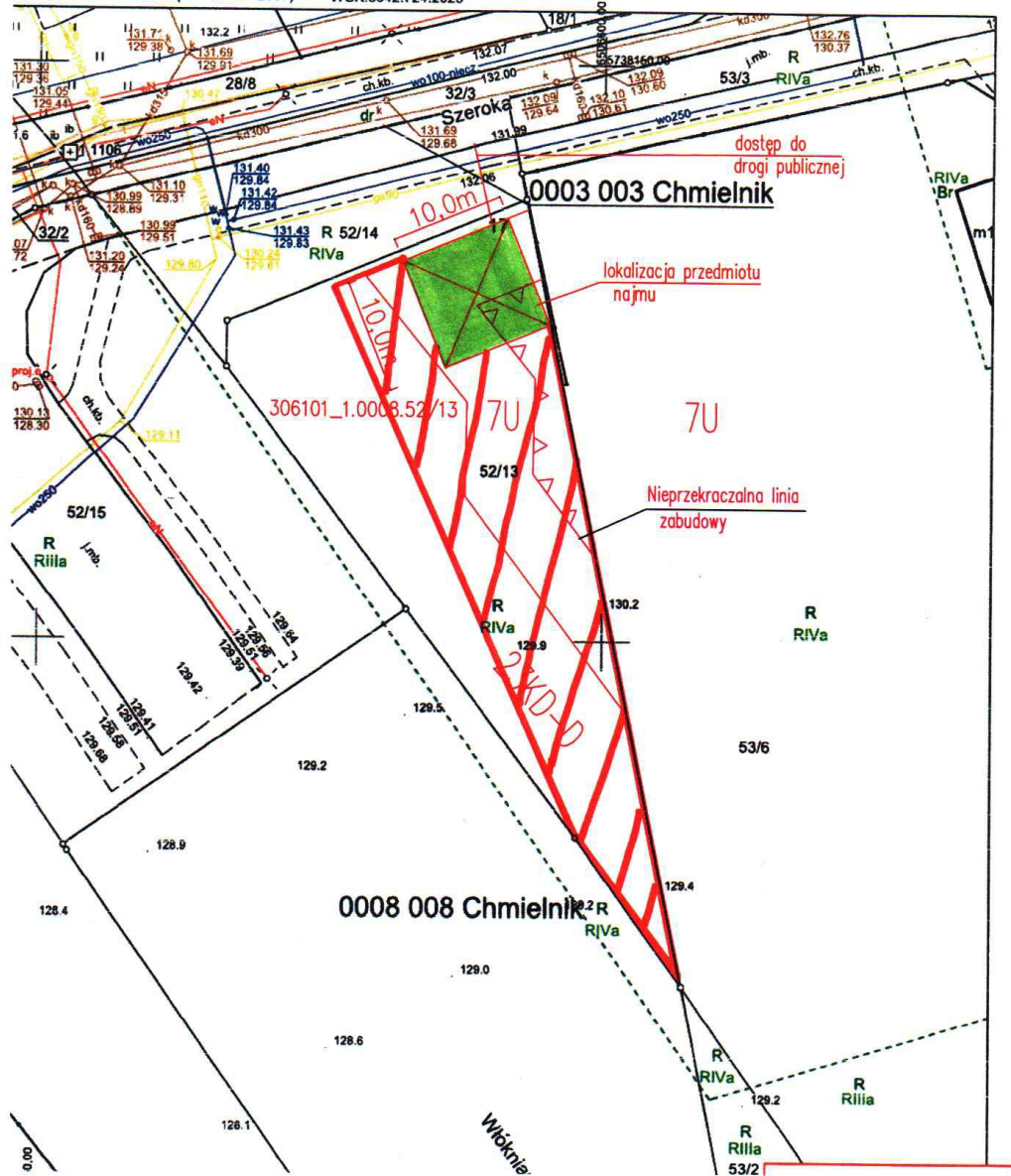
.....

Łódź: wielkopolskie
 Kalisz - miasto na prawach powiatu
 a ewidencyjna: 306101_1. Miasto Kalisz
 wid.: 003 Chmielnik, 008 Chmielnik
 refa 6, PL-EVRF2007-NH (Amsterdam 2007) WGK.6642.724.2025

MAPA ZASADNICZA

Skala: 1:500

ZALĄCZNIK 1
DO UMOWY
 WGM 6845 01 0058 2025. AM
 D2025.09.004238



TEREN BĘDĄCY PRZEDMIOTEM UMOWY



TERE PRZEZNACZONY DO PRAC MONTAŻOWYCH/BUDOWLANYCH

ZAŁĄCZNIK 2
DO UMOWY
WGM.6845.01.0058.2025.AM
D2025.09.00438

OSOBY WYZNACZONE DO KONTAKTU

WYNAJMUJĄCY		NAJEMCA	
IMIĘ I NAZWISKO	NR TELEFONU	IMIĘ I NAZWISKO	NR TELEFONU