

## UMOWA NR .....

zawarta w dniu ..... roku w Gdyni pomiędzy:

„VECTRA INVESTMENTS” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie przy ul. Emilii Plater 53 00-113 (dalej „Spółka”), zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla M.St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000492701, NIP: 958-13-42-869 REGON: 191990075, w imieniu której działa Jan Piotrowski jako Prezes Zarządu „VECTRA Investments” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, będącej współnikiem uprawnionym do samodzielnego reprezentowania „VECTRA INVESTMENTS” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie,

zwaną dalej „Wydierżawiającym”

.....

firmą reprezentowaną przez

..... – Pełnomocnika Zarządu

zwaną dalej „Dzierżawcą”,

zwanymi łącznie w dalszej części Umowy „Stronami”

### §1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem kanalizacji teletechnicznej zewnętrznej w relacji .....
2. Przebieg kanalizacji zewnętrznej o której mowa w ust. 1 oraz zakres rzeczowy dzierżawy znajduje się w projekcie technicznym, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

### §2

1. Wydierżawiający udostępnia Dzierżawcy do niewyłączonej dyspozycji miejsce w kanalizacji teletechnicznej o której mowa w §1, w celu ułożenia kabli telekomunikacyjnych potrzebnych do świadczenia usług telekomunikacyjnych.
2. Przekazanie kanalizacji nastąpi z dniem określonym w podpisany przez Strony protokole przekazania kanalizacji. Podpisany przez obie strony umowy protokół odbioru kanalizacji jest podstawą do naliczenia czynszu dzierżawnego.

### §3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykorzystania kanalizacji wyłącznie do celów określonych w umowie.
2. Dzierżawca ma prawo do położenia, konserwacji, remontu i usuwania własnych kabli oraz elementów dystrybucyjnych sieci ułożonych w dzierżawionej kanalizacji teletechnicznej, na własny koszt, przy czym:
  - a) przeprowadzanie jakichkolwiek prac wymaga uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego,
  - b) przeprowadzanie jakichkolwiek prac zostanie wykonane pod bezpośrednim nadzorem Wydierżawiającego.
  - c) szczegółowe warunki techniczne zostaną wskazane w aneksie do umowy,
  - d) Dzierżawca zobowiązuje się do zakładania i używania urządzeń, linii lub sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustawą z dnia 16 lipca 2004r. Prawo Telekomunikacyjne (Dz.U.2004, nr 171, poz. 1800 z późn. zm. ) i przepisami wykonawczymi.
3. Czynności, o których mowa w ust. 2 powyżej wymagają obecności przedstawiciela Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać opłaty za nadzór Wydierżawiającego w wysokościach wskazanych w poniższej tabeli.

Tabela

L.p.	Dostęp do Kanalizacji Kablowej		[zł] za każdą rozpoczętą godzinę nadzoru
	1	Nadzór dotyczący prac planowych	
	b) W dni powszednie 16.00 – 22.00		89,61 zł
	c) Noce (22.00 – 8.00), soboty i dni ustawowo wolne od pracy		102.63 zł
2	Nadzór dotyczący prac doraźnych	W dni powszednie 8.00 – 16.00	150% opłaty w p.1a
		W dni powszednie 16.00 – 22.00	150% opłaty w p.1b
		Noce (22.00 – 8.00), soboty i dni ustawowo wolne od pracy	150% opłaty w p.1c

Wszelkie opłaty podane w Umowie są kwotami netto. Do wartości opłat podanych powyżej należy doliczyć podatek od towarów i usług VAT według obowiązującej stawki.

- W przypadku niestawienia się przedstawiciela Wyzierżawiającego z jego winy w uzgodnionym terminie, Dzierżawca może wykonywać prace, o których mowa w ust. 1 jednostronnie, bez obecności Wyzierżawiającego.
- Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać prace, o których mowa w ust. 2 w taki sposób, aby nie powodowały zakłóceń elektromagnetycznych oraz uszkodzeń w kablach lub urządzeniach innych użytkowników tej kanalizacji.

#### §4

- Wyzierżawiający zobowiązany jest pisemnie, z 7 dniowym wyprzedzeniem powiadomić Dzierżawcę o terminie rozpoczęcia prowadzenia robót w obrębie kanalizacji, w tym prac związanych z wykonywaniem montażu kabli i innych urządzeń telekomunikacyjnych, mogących mieć wpływ na pracę kabli telekomunikacyjnych Dzierżawcy.
- Zapis ust. 1 nie ma zastosowania w przypadku konieczności usunięcia przez Wyzierżawiającego awarii należącej do niego sieci telekomunikacyjnej.
- Dzierżawca nie może bez zgody Wyzierżawiającego dokonać zmian w kanalizacji.
- Dzierżawca bez zgody Wyzierżawiającego nie może poddzierżawiać lub oddawać do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim przedmiot dzierżawy.
- Wyzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli Kanalizacji w obecności uprawnionego przedstawiciela Dzierżawcy.
- Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za kradzieże kabli zamontowanych w Kanalizacji, będących własnością Dzierżawcy i za wszelkie inne uszkodzenia kabli spowodowane działalnością osób trzecich. Dzierżawca odpowiada za wszelkie uszkodzenia Kanalizacji lub sieci Wyzierżawiającego powstałe wskutek prowadzenia prac przez Dzierżawcę w dzierżawionej Kanalizacji.

#### §5

- Strony ustalają, że wysokość czynszu dzierżawnego za przedmiot dzierżawy, o którym mowa w §2 wynosić będzie ..... PLN na miesiąc. Kwota ta powiększona będzie o obowiązujący podatek VAT.
- Czynsz dzierżawny płatny będzie z góry raz na rok (za okres od 1 stycznia do 31 grudnia) na

podstawie faktury wystawianej przez Wydzierżawiającego, w terminie 14 dnia wystawienia faktury VAT, na konto bankowe wskazane na fakturze.

3. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania opłat, o których mowa w §3 ust. 4, na podstawie faktur VAT. Płatność należności nastąpi w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktur VAT, na konto bankowe wskazane na fakturze.

4. Jeżeli dzierżawa kanalizacji świadczona na podstawie umowy nie obejmuje pełnego miesiąca wówczas jednostką czasu stanowiącą podstawę do ustalenia czynszu jest każdy rozpoczęty dzień, za który pobiera się 1/30 miesięcznej opłaty.

5. Strony dopuszczają możliwość zmiany wysokości czynszu raz w roku na początku każdego roku kalendarzowego do wysokości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług ogłoszonego przez GUS za rok ubiegły. Zmiana wysokości czynszu, o której mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi zmiany umowy i następuje na podstawie jednostronnego oświadczenia Wydzierżawiającego.

## §6

1. Umowa zawarta zostaje na czas określony 10 lat z mocą obowiązywania od ..... r. Jeżeli żadna ze Stron nie wypowie jej w terminie 12 miesięcy przed upływem 10 letniego terminu obowiązywania umowy, umowa zostaje przedłużona na czas nieoznaczony.
2. Umowa na czas nieoznaczony może zostać rozwiązana za 12 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
4. Wydzierżawiający ma prawo w każdym czasie rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku nieprzestrzegania przez Dzierżawcę warunków Umowy, a w szczególności:
  - a. wykorzystywania przez Dzierżawcę kanalizacji w sposób lub w celu niezgodnym z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w sposób naruszający postanowienia niniejszej umowy lub w inny sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem, z zastosowaniem ust. 3;
  - b. wykorzystywania przez Dzierżawcę kanalizacji w sposób powodujący szkody w kanalizacji, znajdujących się w niej kabli i innych urządzeń lub zakłócenia w ich funkcjonowaniu, z zastosowaniem §6 pkt. 5 i 6
  - c. zalegania z opłatami z tytułu dzierżawy kanalizacji lub innych opłat na rzecz Wydzierżawiającego, gdy suma zaległości przekroczy wartość czynszu netto za 2 miesiące, jeżeli zaległe należności nie zostaną uregulowane pomimo dokonania przez Wydzierżawiającego wezwania Dzierżawcy do zapłaty zaległych należności i wyznaczenia dodatkowego, 30 dniowego terminu do zapłaty.
5. W przypadkach, o których mowa w ust. 4 lit. a) i b) Wydzierżawiający uprawniony jest do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli pomimo wezwania i upływu dodatkowego miesięcznego terminu do usunięcia naruszeń nadal zachodzą przesłanki do rozwiązania umowy w takim trybie.
6. W przypadkach, o których mowa w ust. 4 pkt. lit. a) i b) Wydzierżawiający uprawniony jest do żądania zwrotu kosztów przywracania do poprzedniego stanu technicznego kanalizacji. W przypadku braku przywrócenia stanu poprzedniego przez Dzierżawcę Wydzierżawiający przywróci stan poprzedni na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
7. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Dzierżawca jest zobowiązany do demontażu swoich instalacji w terminie 14 dni roboczych licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy. W przypadku niewykonania demontażu w terminach wskazanych w zdaniu poprzednim, Wydzierżawiający uprawniony jest do dokonania demontażu na koszt i ryzyko Dzierżawcy oraz do obciążenia Dzierżawcy karą umowną w wysokości 1/10 czynszu dzierżawnego za każdy dzień opóźnienia.
8. Jeżeli do rozwiązania niniejszej umowy dojdzie w trybie określonym w ust. 4, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 3 miesięcznego czynszu netto.
9. Wydzierżawiający uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w przypadkach, gdy wysokość szkody przenosi wysokość naliczonych kar umownych.

10. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy wg wzoru stanowiącego Załącznik nr 1.

#### §7

1. Wyzierżawiający jest zobowiązany w ramach opłaty czynszowej do utrzymania w pełnej sprawności technicznej kanalizacji.
2. Wspólne przedsięwzięcia w zakresie rozbudowy kanalizacji będą realizowane na podstawie odrębnych umów.

#### §8

Z chwilą rozwiązania Umowy Dzierżawca zobowiązuje się Wyzierżawiającemu zwrócić Kanalizację w stanie określonym w protokole przekazania, wskazanym w §2 ust.2 uwzględniając normalne zużycie.

#### §9

1. Zmiany warunków Umowy wymagają formy pisemnej. Ponadto zmiana adresów do korespondencji oraz osób odpowiedzialnych za kontakty nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia drugiej Strony, w terminie 7 dni przed planowaną zmianą.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego (Dz.U.64.16.93 z póź. zm.), Prawa Budowlanego (Dz.U.03.207.2016 z póź. zm.), Prawa Telekomunikacyjnego (Dz.U.04.171.1800 z póź. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.

#### § 10

Strony Umowy są zobowiązane traktować jako poufne wszelkie informacje dotyczące usług, rozwiązań technicznych lub innych spraw drugiej Strony. Strony Umowy nie użyją tych informacji do innych celów niż związanych z Umową i nie ujawnią ich osobom trzecim bez uprzedniej, pisemnej, zgody drugiej Strony. Informacje te mogą być ujawnione tylko pracownikom Wyzierżawiającego i Dzierżawcy w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania robót. Zasada poufności dotyczy również współpracowników Stron, o czym Strony Umowy zobowiązują się ich poinformować.

#### § 11

Wszelkie spory mogące wyniknąć pomiędzy Stronami w związku z realizacją Umowy rozstrzygane będą polubownie. W przypadku braku polubownego rozwiązania, przedmiotowe spory podane zostaną rozstrzygnięciu przez Sąd Powszechny w Gdańsku.

#### § 12

1. Ustala się adresy do korespondencji:

Wyzierżawiający:

„VECTRA Investments” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna.  
Al. Zwycięstwa 253, 81-525 Gdynia

Dzierżawca:

.....

2. Do kontaktów roboczych Strony wyznaczą swoich przedstawicieli odpowiedzialnych za koordynację działań:

Wydzierżawiający: .....

Dzierżawca: .....

### § 13

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron .

### §14

Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:

- 1) Wzór protokołu przekazania kanalizacji
- 2) Aktualny odpis z właściwego rejestru Dzierżawcy
- 3) Oświadczenie o nadaniu numeru NIP, REGON Dzierżawcy,
- 4) Projekt techniczny budowy kabli

**Wydzierżawiający**

**Dzierżawca**