

## UMOWA DZIERŻAWY POD NADAJNIK BTS

zawarta dnia \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - 2025 r. w \_\_\_\_\_.

pomiędzy:

**IMIĘ I NAZWISKO:**

**ADRES ZAMIESZKANIA:**

**PESEL:**

**NR I SERIA D.O.:**

**NR TEL.:**

zwaną/ym/yymi w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym” lub „Stroną”,

a

**BTSIGNAL POLSKA INFRASTRUKTURA SP. Z O.O.** z siedzibą w Warszawa, ul. Kielecka 41A/8, 02-530 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0001035853, NIP: 5214019519, REGON: 525309165.

reprezentowaną przez \_\_\_\_\_ na podstawie pełnomocnictwa, zwanego dalej „Dzierżawcą” lub „Stroną”.

Zważywszy, że:

- A. Dzierżawca działa na rynku nieruchomości przeznaczonych pod budowę infrastruktury telekomunikacyjnej operatorów, związanej z działaniem telefonii komórkowej.
- B. Wydzierżawiający dysponuje nieruchomością gruntową, której nie użytkuje w sposób ciągły i przynoszący zadowalające dochody;
- C. Dzierżawca prowadzi działalność w zakresie pozyskiwania gruntów pod budowę instalacji BTS tj.: a. Infrastrukturę techniczną stacji bazowych sieci komórkowych – zespołów urządzeń służących operatorom sieci komórkowych. W szczególności masztów BTS „Base Transceiver Station” b. Przygotowanie zaplecza logistycznego oraz odpowiedniego uzbrojenia terenu w media odpowiadającym nowoczesnym rozwiązaniom technologicznym - dalej łącznie jako „Instalacje BTS”;
- D. Wydzierżawiający jest zainteresowany możliwością posadowienia na jego nieruchomości Instalacji BTS, przy czym ma świadomość, że realizacja takiej inwestycji jest skomplikowana i przez to długotrwała;
- E. Wydzierżawiający akceptuje, że ostateczny charakter i kształt Instalacji BTS, a co za tym idzie także zajmowanego przez nią terenu oraz sposobu jego wykorzystania, w znacznej części zależy od decyzji organów administracji i operatorów sieci komórkowych oraz operatorów dystrybucji energii elektrycznej działającego na terenie, na którym znajduje się nieruchomość i godzi się na to, iż szczegółowe postanowienia w tym zakresie zostaną ustalone w formie aneksu do niniejszej umowy

*zawartego po podpisaniu umowy z zarządcą infrastruktury BTS oraz wydaniu pozwolenia na budowę Instalacji BTS;*

*F. Wyzierżawiający godzi się na ograniczenie w rozporządzaniu swoją nieruchomością przez czas przygotowania przez Dzierżawcę inwestycji i akceptuje, że czynsz dzierżawny we właściwej wysokości będzie należny dopiero od roku, w którym Dzierżawca rozpocznie prace budowlane na nieruchomości;*

*G. Dzierżawca współpracuje z firmami zajmującymi się budową sieci BTS i posiada wiedzę techniczną w celu uzyskania najkorzystniejszych warunków dzierżawy dla wydzierżawiającego.*

## § 1 Oświadczenia stron

1. Wyzierzawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej

położonej w województwie: \_\_\_\_\_

powiecie: \_\_\_\_\_

gminie: \_\_\_\_\_

działka ewidencyjna nr: \_\_\_\_\_

obręb ewidencyjny (słownie): \_\_\_\_\_

o powierzchni ~ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,

dla której Sąd Rejonowy w \_\_\_\_\_

Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr: \_\_\_\_\_

(dalej „Nieruchomość”).

2. Wyzierzawiający oświadcza, że:

- 1) jest wyłącznym właścicielem Nieruchomości,
- 2) stan prawny Nieruchomości ujawniony w powołanej księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym,
- 3) zgodnie z jego najlepszą wiedzą nie istnieją żadne roszczenia osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić zawarcie lub wykonywanie niniejszej umowy,
- 4) zawarcie przez niego umowy jest zgodne z przepisami prawa, zaś przez jej zawarcie Dzierżawca nabędzie skutecznie wszystkie uprawnienia przewidziane niniejszą umową.
- 5) Jest właścicielem lub jest w trakcie budowy Instalacji OZE zaakceptowanej przez Dzierżawcę zgodnej z wytycznymi BTS Polska o mocy .....
- 6) po zakończeniu budowy udostępni możliwość podłączenia Instalacji BTS do jego instalacji elektrycznej pochodzących z OZE (odnawialnych źródeł energii) przez operatora BTS na warunkach uzgodnionych po uzyskaniu pozwolenia na budowę

3. Dzierżawca oświadcza, że jest zainteresowany dzierżawą nieruchomości do używania na czas oznaczony w celu posadowienia na niej Instalacji BTS wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, a następnie eksploatacją tych urządzeń i w tym celu zawiera niniejszą umowę.

4. Dzierżawca oświadcza, że jest spółką prawa handlowego i nie zachodzą przesłanki uzasadniające ogłoszenie w stosunku do niej upadłości i nie są prowadzone w stosunku do niej postępowania upadłościowe, układowe lub naprawcze. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody wywołane niezgodnością oświadczenia ze stanem faktycznym.

5. Dzierżawca oświadcza, że planowana Instalacja BTS spełnia wszystkie warunki wymagane prawem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej w szczególności te, które dotyczą zdrowia mieszkańców i środowiska naturalnego w najbliższej okolicy od planowanej inwestycji.

6. Wyzierzawiający oświadcza, iż nie dotyczą go ograniczenia, o których mowa w art. 2b ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

7. Strony oświadczają, że na nieruchomości nie będą zbierane lub przetwarzane odpady w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

## § 2 Przedmiot umowy

1. Wyzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy [część / całość] Nieruchomości, o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (dalej „Przedmiot Dzierżawy”), na okres wskazany w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca przyjmuje Przedmiot Dzierżawy w dzierżawę w celu wybudowania i eksploatacji na nim Instalacji BTS. Wyzierżawiający akceptuje, że dokładne określenie przestrzenne Przedmiotu Dzierżawy nastąpi poprzez zawarcie aneksu do niniejszej umowy po otrzymaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

2. W wypadku realizacji przez Dzierżawcę inwestycji polegającej na budowie Instalacji BTS Wyzierżawiający zezwala Dzierżawcy w ramach niniejszej umowy na wybudowanie i eksploatację oraz późniejszą rozbiórkę tych instalacji na terenie Przedmiotu Dzierżawy, w tym również na:

- a. wybudowanie wymaganych fundamentów na Przedmiocie Dzierżawy,
- b. instalację ram i stelaży na posadowionych fundamentach,
- c. instalację masztów,
- d. budowę przyłącza energii elektrycznej oraz innych mediów,
- e. wybudowanie i posadowienie na gruncie magazynów energii lub magazynów wodoru,
- f. ułożenie na działce wymaganych sieci kablowych, kabli niskiego i średniego napięcia wraz z kablami sterowania i telekomunikacyjnymi z lub bez rury osłonowej kabla, wybudowanie/posadowienie na Przedmiocie Dzierżawy niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych, wybudowanie i użytkowanie na Przedmiocie Dzierżawy niezbędnych dróg dojazdowych o utwardzonej nawierzchni do Przedmiotu Dzierżawy, placów manewrowych oraz ogrodzenia,
- g. wykonanie wszelkich innych prac oraz ponoszenia nakładów koniecznych do wybudowania, przyłączenia (uruchomienia), eksploatacji, konserwacji i naprawy Instalacji BTS w okresie trwania umowy

(dalej „Inwestycja”).

3. Po zawarciu niniejszej umowy przedstawiciel Dzierżawcy przeprowadzi wstępną analizę w zakresie możliwości posadowienia na Nieruchomości Instalacji BTS, w tym wstępnie określi jej rodzaj oraz możliwe położenie. W tym celu Wyzierżawiający zobowiązany będzie udostępnić Dzierżawcy wszelkie dokumenty, dane i informacje będące w jego posiadaniu, a mogące mieć znaczenia dla tej analizy. Wstępna lokalizacja Instalacji BTS na Nieruchomości oraz rodzaj Instalacji BTS zostaną ustalone przez Dzierżawcę w oparciu o przeprowadzoną przez niego lub na jego zlecenie analizę, w zależności od możliwości realizacji przyłączenia tych instalacji do sieci publicznej oraz warunków określonych przez uprawnione do tego instytucje i organy. Wyzierżawiający oświadcza, że zaakceptuje przyszłe, określone w pozwoleniu na budowę, położenie i granice części Nieruchomości stanowiącej Przedmiot Dzierżawy.

4. Ostateczne miejsce posadowienia Instalacji BTS, przebieg dróg, okablowanie oraz pozycje stacji i innych urządzeń pomocniczych, zostaną określone po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę dla Inwestycji i przedstawione na planie sytuacyjnym, sporządzonym przez Dzierżawcę i doręczonym Wyzierżawiającemu przed rozpoczęciem Inwestycji, który stanie się ostatecznym Załącznikiem do umowy, którego treść określi aneks zawarty po wydaniu pozwolenia na budowę.

5. Przedmiot Dzierżawy został wydany Dzierżawcy przez Wyzierżawiającego z dniem podpisania umowy dzierżawy.

6. Strony zobowiązują się zaakceptować i przestrzegać warunków wykonania Inwestycji, określonych przez organ wydający pozwolenie na budowę dla Inwestycji.

7. Wyzierżawiający zezwala Dzierżawcy lub działającym na jego polecenie (zlecenie) osobom trzecim, na: wchodzenie, wjeżdżanie pojazdami na dzierżawiony grunt w celu dokonania wszelkich niezbędnych czynności pomiarowych oraz innych czynności faktycznych zmierzających bezpośrednio do realizacji Inwestycji.
8. Wyzierżawiający, w celu wybudowania Instalacji BTS, wyraża zgodę na wykonywanie niezbędnych prac naprawczych i konserwacyjnych dotyczących tych instalacji oraz w celu usunięcia instalacji przez Dzierżawcę, ustanawia w tym zakresie prawo do korzystania z drogi, prawo swobodnego przechodu i przejazdu przez Nieruchomość.
9. Wyzierżawiający upoważnia Dzierżawcę do wybudowania drogi dojazdowej o utwardzonej nawierzchni do Przedmiotu Dzierżawy.
10. Wyzierżawiający wyraża zgodę na przeprowadzenie przez Nieruchomość, sieci energetycznej - linii kablowej lub innych instalacji przesyłowych niezbędnych do prawidłowej eksploatacji Instalacji OZE, w miejscu niezbędnym dla doprowadzenia tych instalacji do Przedmiotu Dzierżawy, a w szczególności wyraża zgodę na wykonanie i doprowadzenie przyłącza energetycznego, zgodnie z planem sytuacyjnym, stanowiącym załącznik do umowy dzierżawy oraz prawo eksploatacji, konserwacji, naprawy wymiany urządzeń przesyłowych, a także zapewnia swobodny dostęp do ww. elementów sieci celem właściwego wykonania ww. prac. Na obszarze, na którym znajdują się przewody pod ziemią, w czasie istnienia przewodów, nie mogą zostać wybudowane żadne budynki oraz nie wolno wywoływać żadnych innych skutków, które mogą uszkodzić lub zagrozić stanowi i eksploatacji przewodów. Na żądanie Dzierżawcy Wyzierżawiający zobowiązuje się do nieodpłatnego ustanowienia służebności przesyłu o treści jak wyżej, w formie aktu notarialnego. Koszty czynności notarialnych pokrywa Dzierżawca.

### § 3 Prawo własności

1. Wszelkie rzeczy ruchome posadowione przez Dzierżawcę na gruncie stanowiącym Przedmiot Dzierżawy i wchodzących w skład Instalacji BTS pozostają własnością Dzierżawcy. W tym zakresie Strony zgodnie oświadczają, że rzeczy te - stosownie do celu umowy oraz planowanego sposobu montażu i ich późniejszego zdemontowania - nie będą związane trwale z gruntem w rozumieniu art. 47 i 48 z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
2. Postanowienia ust. 1 nie naruszają bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
3. Wyzierżawiającemu wiadome jest, że urządzenia składające się na Instalację BTS są przez Dzierżawcę przewłaszczone na zabezpieczenie na rzecz finansującej instytucji kredytowej. W wypadku niedokonania przewłaszczenia instalacje objęte są prawem zastawu zabezpieczającym roszczenia Wyzierżawiającego wobec Dzierżawcy z tytułu wykonania niniejszej umowy.
4. Wyzierżawiający oświadcza, biorąc pod uwagę treść ust. 3 powyżej, iż nie będzie korzystał z przysługującego mu prawa do ustanowienia zastawu na posadowionej na Przedmiocie Dzierżawy Instalacji BTS wraz z przynależnościami.
5. Jeśli umowa dzierżawy miałaby ulec rozwiązaniu i to niezależnie od przyczyny, a przed całkowitą spłatą finansowania Inwestycji, wówczas Wyzierżawiający na żądanie instytucji finansującej lub banku finansującego zobowiązany będzie do zawarcia z tą instytucją lub bankiem, jego podmiotem zależnym albo wskazaną przez niego osobą trzecią, odpowiedniej umowy dzierżawy na takich samych warunkach, jak wynikające z niniejszej umowy dzierżawy.

## § 4 Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat, tj. od dnia \_\_\_\_\_ 2025 r. do dnia 31-12-2035 r. z opcją jej przedłużenia aneksem zawartym po wydaniu pozwolenia na budowę na kolejny minimalny okres odpowiadający okresowi eksploatacji Instalacji BTS nie dłuższej jednak niż 29 lat.
2. Wobec znaczącej wartości nakładów, jakie będą poczynione na Przedmiot Dzierżawy, Strony nie dopuszczają możliwości rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego przed upływem terminu wskazanego w ust. 1, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, 3, 4 niniejszej Umowy.
3. W przypadku śmierci Wydzierżawiającego, w jego miejsce wchodzi spadkobiercy. Spadkobiercy Wydzierżawiającego pozostają związani niniejszą umową do upływu terminu określonego w ust. 1.
4. W przypadku zbycia Nieruchomości, Wydzierżawiający zobowiązany jest do poinformowania nabywcy o ustanowionych w umowie ograniczeniach praw właściciela. Następcy prawni Wydzierżawiającego pozostają związani niniejszą umową do upływu terminu określonego w ust. 1. Wydzierżawiający zobowiązuje się, na wypadek zbycia przez niego Nieruchomości lub jej części, względnie udziału we współwłasności Nieruchomości, zamieścić w umowie stanowiącej podstawę zbycia całości lub części Nieruchomości, względnie udziału we współwłasności Nieruchomości pod rygorem odpowiedzialności odszkodowawczej, klauzulę o treści następującej: "Nabywca wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki, które wynikają dla Zbywcy z Umowy Dzierżawy z dnia \_\_\_\_\_ 2025 r. zawartej z BTSIGNAL POLSKA INFRASTRUKTURA SP. Z O.O. z siedzibą w Warszawa, KRS 0001035853. Nabywca oświadcza, że znana jest mu treść przedmiotowej Umowy Dzierżawy oraz że akceptuje i przyjmuje do stosowania jej wszystkie postanowienia".
5. W przypadku zbycia nieruchomości przez Wydzierżawiającego, nabywca zobowiązany będzie do uzyskania zgody Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Warszawie na prowadzenie działalności nierolniczej (dzierżawa).
6. Jeżeli techniczny czas używania instalacji BTS okaże się krótszy niż czas, na który zawarto umowę lub jej eksploatacja z powodu wymogów administracyjnych, zakazów lub zmiany przepisów prawnych lub warunków ekonomicznych nie będzie już opłacalna, umowa dzierżawy wygasa automatycznie z końcem miesiąca, w którym Instalacja BTS zostanie w całości usunięta z Przedmiotu Dzierżawy. Ten sam skutek następuje w razie zaistnienia przypadku siły wyższej, wskutek której dalsza eksploatacja Instalacji BTS zgodnie z przeznaczeniem nie będzie możliwa. Na potrzeby niniejszej umowy poprzez siłę wyższą należy rozumieć wszelkie sytuacje niezależne od woli Stron, których skutków nie dało się przewidzieć ani nie można było im zapobiec przy dochowaniu należytej staranności, w tym w szczególności: powodzie, pożary, huragany i inne katastrofy naturalne, działania wojenne, powstania czy akty wandalizmu.

## § 5 Uprawnienia i obowiązki wdzierżawiającego

1. Wdzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy w posiadanie nieruchomości określoną w § 2 ust. 1 niniejszej umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Wdzierżawiający zobowiązuje się do zaniechania jakichkolwiek działań, które mogłyby prowadzić do ograniczenia wydajności Instalacji BTS lub do innego zakłócenia jej działania. W szczególności nie będzie on budował lub zezwalał na budowę w pobliżu Instalacji OZE żadnych przeszkód lub budowli oraz nie będzie sadził tam żadnych drzew i wysokich krzewów. Ograniczenie to nie dotyczy roślin istniejących w chwili zawarcia umowy. Przedmiotowe ograniczenia obejmują Przedmiot Umowy, jak również teren nieobjęty umową w obrębie 50 m licząc na zewnątrz od granicy dzierżawionej nieruchomości (instalacji BTS). Przy czym, w odniesieniu do terenu nieobjętego Przedmiotem Dzierżawy obowiązek ten istnieje, o ile wdzierżawiający w chwili obowiązywania umowy:

- a. jest właścicielem (wieczystym użytkownikiem) tego terenu, niezależnie od późniejszego zbycia tego prawa osobie trzeciej, albo
- b. jest uprawniony do dysponowania tym terenem na innej podstawie.

2. Wdzierżawiający zobowiązuje się do współpracy z Dzierżawcą w niezbędnym zakresie, w postępowaniach przed wszelkimi organami i instytucjami, mających na celu uzyskanie zezwoleń niezbędnych do realizacji zaplanowanej przez Dzierżawcę inwestycji.

3. Wdzierżawiający udziela Dzierżawcy wszelkich zgód wymaganych przez prawo budowlane, niezbędnych do uzyskania pozwoleń na budowę, a dotyczących zabudowy granicznej lub przygranicznej w związku z planowaną Inwestycją, w tym także w postępowaniu przed wszelkimi organami i instytucjami o wyłączenie Przedmiotu Dzierżawy spod produkcji rolnej. Strony ustalają, iż na podstawie niniejszej umowy i w zakresie z niej wynikającym Dzierżawca uzyskuje prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt. 11 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane w celu przeprowadzenia robót budowlanych związanych z budową Instalacji BTS.

4. Wdzierżawiający jest uprawniony do korzystania z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem lub w jakikolwiek inny sposób niepowodujący jakichkolwiek przeszkód w budowie Instalacji BTS do momentu rozpoczęcia robót budowlanych przy Instalacji BTS przez Dzierżawcę.

5. Wdzierżawiający wyraża zgodę na ujawnienie faktu zawarcia niniejszej umowy i wynikających z niej praw Dzierżawcy oraz faktu przeniesienia praw i obowiązków na osobę trzecią, instytucję finansującą, bank finansujący, w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla nieruchomości przez sąd, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy i niniejszym udziela Dzierżawcy pełnomocnictwa do złożenia w ww. Sądzie wniosku o wpis powyższych praw do przedmiotowej księgi wieczystej (ksiąg wieczystych) bez jakichkolwiek dalszych zezwoleń lub oświadczeń ze strony Wdzierżawiającego.

6. Wdzierżawiający zapewnia, że w dniu zawarcia umowy nie istnieją żadne prawa rzeczowe, ani obligacyjne na rzecz jakichkolwiek osób, którym przysługiwałoby większe pierwszeństwo, niż pierwszeństwo przysługujące prawu dzierżawy wynikającemu z niniejszej umowy. Ponadto, Wdzierżawiający zobowiązuje się zachować ten stan do czasu wpisu prawa dzierżawy wynikającego z niniejszej umowy w księdze wieczystej (księgach wieczystych) oraz przez cały czas jej trwania.

7. Wdzierżawiający wyraża zgodę na to, aby Dzierżawca, instytucja finansująca lub bank finansujący, przeniósł prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy oraz prawa z pozwolenia na budowę i decyzji o zmianie przeznaczenia gruntu na osobę trzecią z takim skutkiem, że Dzierżawca przestanie być stroną niniejszej

umowy, zaś w jego miejsce w charakterze strony umowy wstąpi osoba trzecia. Dzierżawca pisemnie, niezwłocznie poinformuje Wydzierżawiającego o takim przeniesieniu praw i obowiązków.

8. W razie skutecznego wstąpienia do umowy na miejsce Dzierżawcy osoby trzeciej lub banku finansującego, instytucji finansującej, Wydzierżawiający wyraża zgodę na to, by wpis, o którym mowa w ust. 5 powyżej, został odpowiednio zmieniony poprzez uwzględnienie zmiany osoby uprawnionego Dzierżawcy. Ponadto, Wydzierżawiający zobowiązany będzie do powtórzenia zgody (w odrębnym dokumencie sporządzonym w odpowiedniej formie) na dokonanie zmiany wpisu w zakresie opisanym w tym ustępie, jeśli treść tego ustępu okazałaby się niewystarczająca do dokonania zmiany wpisu. Zobowiązanie to obowiązywać będzie przez cały okres trwania umowy.

9. Wydzierżawiający zobowiązuje się do zabezpieczenia wszelkich praw wynikających z umowy przyznanych Dzierżawcy, stosownie do postanowień niniejszej umowy, w drodze wpisu w księdze wieczystej. Zabezpieczenie powinno również nastąpić w taki sposób, że Dzierżawca może wykonać tych praw umożliwić osobie trzeciej lub bankowi finansującemu, zgodnie z § 6 ust. 6 niniejszej umowy. W tym celu Wydzierżawiający zobowiązany jest do złożenia w formie właściwej dla tej czynności prawnej wszystkich wymaganych oświadczeń woli. Związane z tym koszty ponosić będzie Dzierżawca.

10. W przypadku wystąpienia z wnioskiem o decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji przez Wydzierżawiającego i po jej uzyskaniu, Wydzierżawiający zobowiązany jest do przeniesienia jej na rzecz Dzierżawcy w terminie do 7 dni od dnia, kiedy stanie się ona ostateczna. Dodatkowo, Wydzierżawiający ustanowi Dzierżawcę jako pełnomocnika do złożenia i uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

11. Czynsz dzierżawny oraz odszkodowania i opłaty ustalone zgodnie z umową dzierżawy pokrywają wszelkie roszczenia Wydzierżawiającego z tytułu umowy, jak również ewentualnych strat poniesionych przez niego w związku z wykonaniem umowy.

## § 5a Gwarancje Dzierżawcy

1. Wdzierżawiający nie jest zobowiązany do ponoszenia jakichkolwiek nakładów finansowych związanych z budową, eksploatacją, konserwacją, naprawą ani rozbiórką Instalacji BTS. Wszelkie koszty związane z Inwestycją, w tym koszty przyłączy, dróg dojazdowych, uzgodnień administracyjnych i geodezyjnych, ponosi wyłącznie Dzierżawca.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do pokrywania w całości podatku od nieruchomości oraz wszelkich opłat publicznoprawnych przypadających na Przedmiot Dzierżawy, powstałych w związku z posadowieniem Instalacji BTS, od dnia rozpoczęcia prac budowlanych. Dzierżawca przedłoży Wdzierżawiającemu, na jego żądanie, kopie decyzji podatkowych wraz z dowodem zapłaty.
3. Do czasu faktycznego rozpoczęcia prac budowlanych na Przedmiocie Dzierżawy, Wdzierżawiający zachowuje pełne prawo do użytkowania Nieruchomości w dotychczasowy sposób, w tym prowadzenia upraw rolnych. Ograniczenie to dotyczy wyłącznie czynności mogących utrudnić realizację Inwestycji, takich jak trwała zabudowa Przedmiotu Dzierżawy.
4. Dzierżawca gwarantuje, że po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy przywróci Przedmiot Dzierżawy do stanu umożliwiającego prowadzenie dotychczasowej działalności rolnej. W szczególności Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - a. demontażu i usunięcia wszelkich elementów Instalacji BTS wraz z fundamentami,
  - b. usunięcia utwardzonych nawierzchni dróg dojazdowych, o ile Wdzierżawiający wyrazi taką wolę,
  - c. wyrównania terenu i rekultywacji gleby, w tym uzupełnienia warstwy próchnicznej.

Powyższe zobowiązanie zabezpieczone jest Kaucją, o której mowa w § 6 ust. 10.

5. Przez cały okres eksploatacji Instalacji BTS Dzierżawca utrzymuje ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej obejmujące szkody mogące powstać na osobie lub mieniu Wdzierżawiającego oraz osób trzecich w związku z Inwestycją. Na żądanie Wdzierżawiającego, Dzierżawca przedłoży kopię aktualnej polisy ubezpieczeniowej wraz z dowodem opłacenia składki.
6. Dzierżawca oświadcza, że Instalacja BTS spełnia wszystkie normy dotyczące emisji pól elektromagnetycznych obowiązujące na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, a jej eksploatacja nie spowoduje uciążliwości hałasowych, zapachowych ani wizualnych wykraczających poza normy dopuszczone prawem.
7. Czynsz dzierżawny stanowi stałe, regularne i gwarantowane świadczenie pieniężne, niezależne od faktycznej produkcji energii lub stopnia wykorzystania Instalacji BTS przez operatorów telekomunikacyjnych. Wstrzymanie eksploatacji Instalacji BTS z przyczyn technicznych lub rynkowych nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku terminowej zapłaty czynszu.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do wyznaczenia osoby kontaktowej odpowiedzialnej za komunikację z Wdzierżawiającym w sprawach związanych z realizacją i eksploatacją Inwestycji. Dane kontaktowe tej osoby zostaną przekazane Wdzierżawiającemu w terminie 14 dni od podpisania umowy.

## § 6 Obowiązki i uprawnienia dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu Dzierżawy przez cały okres dzierżawy, zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 niniejszej umowy.
2. Dzierżawca uprawniony będzie do poczynienia nakładów na Przedmiot Dzierżawy, polegających na realizacji Inwestycji.
3. Dzierżawca zobowiązany będzie po wykonaniu robót związanych z zainstalowaniem i uruchomieniem Instalacji BTS doprowadzić teren niedzierżawiony, na którym były prowadzone roboty, do stanu pierwotnego, dokonać rekultywacji terenu lub dokonać wypłaty odszkodowania za ewentualne zniszczenia zasiewów i utracone w związku z nimi korzyści oraz związane z nimi konieczne nakłady i wkład pracy Wydzierżawiającego wymagane dla przywrócenia stanu pierwotnego.
4. W razie wyrządzenia szkód Wydzierżawiającemu, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu odszkodowania za zniszczenia w uprawach polowych wywołane działalnością Dzierżawcy.
5. Zakres zniszczeń oraz termin płatności odszkodowania za zniszczenia będzie uzgadniany każdorazowo przez Strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wielkość odszkodowania określona zostanie na podstawie:
  - a. zmierzonej powierzchni zniszczeń w uprawach spowodowanych przez Dzierżawcę,
  - b. średniej wydajności z 1 ha dla danego rodzaju uprawy udokumentowanej przez Wydzierżawiającego za rok bieżący, w danym regionie, lub w przypadku niemożności przedłożenia takich danych przez Wydzierżawiającego, średniej wydajności z 1 ha dla danego rodzaju uprawy, w danym regionie, na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Gminy właściwego dla Przedmiotu Dzierżawy.
6. Dzierżawca może przenieść swoje uprawnienia jako strony umowy na osoby trzecie, w tym również uprawnienia wynikające z pozwolenia na budowę oraz decyzji o zmianie przeznaczenia gruntu na osoby trzecie, w szczególności na rzecz instytucji finansującej lub banku finansującego, jako właściciela Instalacji BTS.
7. Po upływie terminu, na jaki umowa została zawarta, Dzierżawca zobowiązany będzie zwrócić Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym, tj. usunie wszelkie urządzenia składające się na Instalację BTS wraz z fundamentami. Likwidacja dróg budowlanych i serwisowych nastąpi w przypadku, gdy Wydzierżawiający w terminie miesiąca powiadomi na piśmie Dzierżawcę o konieczności ich likwidacji.
8. Dzierżawca zobowiązany będzie do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu ewentualnych szkód powstałych po stronie Wydzierżawiającego lub osób trzecich w związku z wybudowaniem i eksploatacją Instalacji BTS.
9. Z uwagi na fakt, iż stosunek dzierżawy jest posiadaniem zależnym w rozumieniu art. 366 z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dzierżawca oświadcza, iż nie będzie teraz ani w przyszłości składał do właściwego miejscowo sądu wniosku o zasiedzenie nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy.
10. Celem zabezpieczenia roszczeń mogących wyniknąć z niedochowania przez Dzierżawcę obowiązku zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w stanie wskazanym w ust. 7, Dzierżawca uiszczy Wydzierżawiającemu kaucję zabezpieczającą w wysokości odpowiadającej dwukrotności rocznego czynszu dzierżawnego określonego w § 7 ust. 1 (dalej „Kaucja”).
11. Kaucja płatna będzie w terminie 90 dni od dnia podpisania przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego potwierdzającego wydanie Przedmiotu Dzierżawy do rozpoczęcia prac budowlanych (dalej „Protokół Przekazania”). Protokół Przekazania sporządzany jest w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron, i

---

zawiera co najmniej: datę wydania, opis stanu Przedmiotu Dzierżawy, podpisy obu Stron oraz dokumentację fotograficzną terenu.

12. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 60 dni od dnia protokolarnego potwierdzenia przez Wydierżawiającego prawidłowego wykonania obowiązku rekultywacji i zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w stanie nie pogorszonym, po potrąceniu ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku rekultywacji. W przypadku sporu co do stanu Przedmiotu Dzierżawy, Strony powołają niezależnego rzeczoznawcę, którego koszty poniesie Strona, której stanowisko okaże się niezasadne.

## § 7 Czynsz i inne obciążenia

1. Tytułem czynszu dzierżawnego za każdy jeden hektar Przedmiotu Dzierżawy w każdym roku począwszy od roku, w którym rozpoczęte zostaną prace budowlane w ramach Inwestycji polegającej na budowie Instalacji BTS, w zależności od rodzaju tej instalacji Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu sumę ustaloną zgodnie z podstawą określoną w poniższej tabeli.

Rodzaj Instalacji BTS	Wartość dzierżawy za rok
Wieża wolnostojąca h < 50m	20 000,00 PLN/szt
Wieża wolnostojąca h > 50m	38 000,00 PLN/szt
Wieża na budynku	30 000,00 PLN/szt
Magazyn Energii (IK)	15 000 / 20 000 / 25 000 PLN

Czynsz Partnera:

Produkt:

Nr. Umowy:

**1a. W okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia rozpoczęcia prac budowlanych, o których mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się do wypłaty Wydzierżawiającemu czynszu postojowego w kwocie 1 000,00 zł brutto (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) miesięcznie. Czynsz postojowy płatny będzie na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany w ust. 4, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za dany miesiąc. Czynsz postojowy obowiązuje w okresie uzyskiwania przez Dzierżawcę wszelkich wymaganych zgód, pozwoleń, decyzji administracyjnych i uzgodnień niezbędnych do realizacji Inwestycji. Z chwilą rozpoczęcia prac budowlanych na Przedmiocie Dzierżawy, czynsz postojowy zostaje zastąpiony czynszem dzierżawnym określonym w ust. 1.**

2. W wypadku gdy okres obowiązywania umowy wskazany w § 7 ust. 1, dla którego określany będzie czynsz dzierżawny jest krótszy niż rok, czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie.

3. Waloryzacja kwoty czynszu dzierżawnego określonego na podstawie § 7 ust. 1 będzie przeprowadzana corocznie w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, za rok poprzedzający wypłatę czynszu, ogłaszany przez prezesa GUS.

4. Czynsz dzierżawny określony na podstawie ust. 1 wpłacany będzie na rachunek bankowy Wydzierżawiającego nr \_\_\_\_\_

5. Czynsz dzierżawny określony odpowiednio na podstawie ust. 1, za dany rok będzie płatny z góry wraz z odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany w ust. 4, w terminie do dnia 28 lutego każdego roku.

6. Dzierżawcę od daty rozpoczęcia robót budowlanych na Przedmiocie Dzierżawy obciążają koszty ubezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy, podatek od nieruchomości w części przypadającej na Przedmiot Dzierżawy, opłaty związane z wyłączeniem gruntu spod produkcji rolnej oraz wszelkie inne opłaty związane z eksploatacją Przedmiotu Dzierżawy płatne w terminach określonych przez właściwe organy.

7. W przypadku powstania po stronie Dzierżawcy zaległości w płatnościach czynszu dzierżawnego, za okres dłuższy 1 miesiąc, Wydzierżawiający przed skierowaniem sprawy na drogę sądową, powiadomi o tym fakcie instytucję finansującą lub bank finansujący, jako właściciela Instalacji BTS na mocy przewłaszczenia na

zabezpieczenie, który wskaże osobę trzecią lub sam wstąpi w terminie miesiąca, w miejsce/prawa Dzierżawcy i dokona zapłaty zamiast Dzierżawcy.

8. Czynsz dzierżawny powiększony zostanie o podatek od towarów i usług (VAT), jeżeli obowiązek jego naliczenia wynikać będzie z właściwych przepisów, w takim przypadku czynsz dzierżawny płatny będzie nie wcześniej, niż w ciągu 30 dni od dnia otrzymania faktury VAT.

9. Jeżeli rozpoczęcie robót budowlanych, wskazane w § 7 ust. 1, nie nastąpi do 31 grudnia 2034 r., Dzierżawca będzie zobowiązany do rozpoczęcia wypłacania czynszu dzierżawnego zgodnie z zapisami ust. 1 od dnia 1 stycznia 2035 r., w przeciwnym wypadku umowa ulega rozwiązaniu z upływem terminu wpłaty, określonego w ust. 5.

10. W wypadku rozwiązania umowy na warunkach określonych w ust. 9, Wyzierżawiającemu nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia w związku z rozwiązaniem umowy, a w szczególności roszczenie o zwrot kosztów, utraconych korzyści lub o odszkodowanie.

## § 8 Wypowiedzenie

1. Poza wyjątkami, o których mowa w niniejszej umowie, wypowiedzenie niniejszej umowy w trakcie jej obowiązywania nie jest dopuszczalne.
2. Dzierżawca może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, (jeśli dotyczy):
  - a. jeśli nie uzyska decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla dzierżawionej nieruchomości pozwalających na budowę Instalacji BTS lub dla innych nieruchomości objętych inwestycją lub postępowanie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostanie zawieszona,
  - b. jeśli nie uzyska decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub jeżeli decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, dotycząca budowy Instalacji BTS uniemożliwi lub istotnie utrudni realizację Inwestycji lub ograniczy jej rentowność,
  - c. jeżeli nie zostaną wydane wszystkie wymagane pozwolenia na budowę i eksploatację Instalacji BTS i/lub Inwestycji lub uzyskanie ich okaże się niemożliwe lub ograniczające opłacalność realizacji inwestycji,
  - d. jeżeli w odniesieniu do budowy Instalacji BTS lub Inwestycji, stosowną decyzją organu administracji budowlanej, w jednym lub niektórych postępowaniach o wydanie pozwolenia na budowę, zostaną nałożone na Dzierżawcę wymogi, ograniczające rentowność (opłacalność) Inwestycji lub nie zostanie zawarta umowa o przyłączenie do sieci energetycznej właściwego operatora systemu dystrybucyjnego energii elektrycznej lub nie zostanie zawarta umowa o odbiór energii elektrycznej,
  - e. jeśli nie będzie możliwe wykonanie stabilnego posadowienia Instalacji BTS, przy uwzględnieniu racjonalnych kosztów, w szczególności dotyczy to sytuacji, gdy badania gruntowe lub próby gruntowe wykażą, że koszty położenia fundamentów przekroczą wartość fundamentów standardowych,
  - f. jeżeli nie zostanie uchwalony lub odpowiednio zmieniony istniejący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, tak by uwzględnić planowaną inwestycję budowy Instalacji BTS, lub nie zostanie wydana decyzja o warunkach zabudowy dla Instalacji BTS,
  - g. jeżeli nie zostanie wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla linii kablowej przewidzianej lub innej sieci przesyłowej w ramach Inwestycji,
  - h. jeśli obowiązujące regulacje prawne uniemożliwią lub utrudnią realizację Instalacji BTS lub Inwestycji, bądź ograniczą jej rentowność lub uczynią nieuzasadnioną ze względów ekonomicznych,
3. Wyzierżawiający będzie mógł rozwiązać niniejszą umowę:
  - a. za jednomiesięcznym wypowiedzeniem w razie zwłoki w zapłacie czynszu przez Dzierżawcę co najmniej o 3 miesiące i po uprzednim wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego 30 dniowego terminu zapłaty,
  - b. jeżeli przed rozpoczęciem robót budowlanych na Przedmiocie Dzierżawy Dzierżawca pozostanie beczynny w staraniach o uzyskanie pozwolenia na budowę lub jakichkolwiek innych decyzji, pozwoleń, uzgodnień bądź innych wymagań potrzebnych do realizacji Inwestycji przez okres 36 miesięcy, przez beczynność Dzierżawcy należy rozumieć niezłożenie podania, wniosku, oferty lub jakiegokolwiek innego pisma inicjującego procedurę uzyskiwania jakiegokolwiek decyzji, pozwolenia bądź uzgodnienia, jak również brak uzupełnienia braków jakiegokolwiek pisma w toku postępowań toczącego się w tym przedmiocie, w szczególności beczynnością Dzierżawcy nie jest oczekiwanie na działanie uprawnionego

organu lub instytucji, która otrzymała od Dzierżawcy pismo inicjujące jej działania i nie złożyła na nie odpowiedzi.

4. Wyzierżawiający będzie mógł wypowiedzieć niniejszą umowę także przed uzyskaniem przez Dzierżawcę warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej dla Przedmiotu Dzierżawy pod warunkiem zapłaty przez Wyzierżawiającego na rzecz Dzierżawcy kwoty stanowiącej równowartość pięciokrotność czynszu dzierżawnego należnego za jeden rok.

5. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy na podstawie postanowień niniejszego paragrafu, żadnej ze Stron nie będą przysługiwały jakiegokolwiek inne niż określone powyżej roszczenia w związku z rozwiązaniem umowy, a w szczególności roszczenie o zwrot kosztów, utraconych korzyści lub o odszkodowanie.

6. Wyzierżawiający, który zawarł niniejszą umowę na odległość lub poza lokalem przedsiębiorstwa Dzierżawcy, ma prawo odstąpić od umowy bez podawania przyczyny w terminie 14 dni od dnia jej zawarcia, składając oświadczenie o odstąpieniu na piśmie lub drogą elektroniczną na adres e-mail Dzierżawcy wskazany w umowie. W przypadku skutecznego odstąpienia, umowa uznawana jest za niezawartą, a Strony nie są zobowiązane do żadnych wzajemnych świadczeń. Wzór formularza odstąpienia stanowi Załącznik nr \_\_\_ do niniejszej umowy.

7. Dzierżawca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy bez podawania przyczyny w terminie 14 dni od dnia jej zawarcia, składając oświadczenie o odstąpieniu na piśmie lub drogą elektroniczną na adres Wyzierżawiającego wskazany w umowie. W przypadku skutecznego odstąpienia, umowa uznawana jest za niezawartą, a Strony nie są zobowiązane do żadnych wzajemnych świadczeń.

## § 9 Doręczenia

1. Wszelkie oświadczenia związane z wykonywaniem umowy dzierżawy, co do których Strony nie określiły odmiennych zasad doręczania w treści umowy, przekazywane będą bezpośrednio za pokwitowaniem, listami poleconymi lub pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru na adresy Stron wskazane w treści umowy.
2. Każda ze Stron może na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia skutecznego od chwili jego doręczenia drugiej Stronie, dokonać zmiany swojego adresu do doręczeń, o którym mowa powyżej.

## § 10 Postanowienia końcowe

1. Umowa stanowi całość porozumienia i w sposób wyczerpujący reguluje sprawy stanowiące jej przedmiot oraz zastępuje wszelkie wcześniejsze porozumienia pomiędzy Stronami dotyczące tych spraw, a zgodnym zamiarem Stron jest, aby oświadczenia złożone w umowie wykładane były wyłącznie w oparciu o jej treść oraz preambułę.
2. Wszelkie zmiany, uzupełnienia lub rozwiązanie umowy lub jakichkolwiek innych porozumień czy też dokumentów, z których wynikają prawa lub obowiązki dla Stron, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, zaś odstąpienie od nich i ich wypowiedzenie wymaga pod rygorem nieważności formy pisemnej, chyba, że przepis szczególnie zastrzega inną formę.
3. Jeżeli jakkolwiek część umowy zostanie uznana przez sąd właściwy lub inne upoważnione ciało za nieważną, podlegającą unieważnieniu, pozbawioną mocy prawnej, nieobowiązującą lub niewykonalną, pozostałe części umowy będą nadal uważane za w pełni obowiązujące i wiążące, a Strony działając w dobrej wierze zastąpią takie postanowienie postanowieniem ważnym i wykonalnym, które będzie najpełniej oddawać ekonomiczny sens pierwotnego postanowienia.
4. Na żądanie Dzierżawcy, we wskazanym przez niego terminie, Wyzierżawiający zobowiązuje się zawrzeć z Dzierżawcą umowę tej samej treści co niniejsza umowa w formie aktu notarialnego lub w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, która zastąpi dotychczasową umowę sporządzoną w formie pisemnej. Koszty czynności notarialnych pokrywa Dzierżawca.
5. W przypadku, gdy Wyzierżawiający nie wykona obowiązku określonego w ust. 4, zobowiązany będzie zwrócić Dzierżawcy wszelkie poniesione koszty związane z realizacją inwestycji, w terminie dwóch tygodni od upływu terminu wskazanego przez Dzierżawcę.
6. Do rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej umowy lub pozostających w związku z eksploatacją Instalacji BTS, właściwy jest sąd powszechny miejsca położenia Przedmiotu Dzierżawy.
7. W zakresie nieuregulowanym umową mają zastosowanie powszechnie obowiązujące na terenie Rzeczypospolitej Polski przepisy prawa.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z tym zastrzeżeniem, że w sytuacji zaistnienia konieczności przedłożenia oryginału umowy w postępowaniu sądowym lub administracyjnym toczącym się w celu realizacji praw z niniejszej umowy Strony sporządzą dodatkowe egzemplarze umowy czyniąc o tym wzmiankę na wszystkich jej egzemplarzach.
9. Treść oraz wszelkie uzgodnienia zawarte w umowie stanowią tajemnicę handlową Dzierżawcy. Ujawnienie przez Wyzierżawiającego części lub całości treści i uzgodnień zawartych pomiędzy stronami bez pisemnej zgody Dzierżawcy będzie traktowane przez strony jako wypowiedzenie umowy przez Dzierżawcę zgodnie z § 8 pkt 4.
10. Wszelkie koszty wynikłe w związku z zawarciem niniejszej umowy lub jej realizacją ponosi Dzierżawca. W szczególności Dzierżawca ponosi koszty wpisów do ksiąg wieczystych, opłat notarialnych oraz podatku od prowadzonej działalności gospodarczej.

---

**WYDIERŻAWIAJĄCY**

---

**DZIERŻAWCA**