

Umowa o dostęp

do nieruchomości, w tym do budynków i punktów styku w celu wykorzystania na potrzeby i zgodnie z przesłankami określonymi w art. 30 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2410)

nr []

zwana dalej „Umową” zawarta w dniu [] w []

pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo [], z siedzibą przy ul. [], []-[] [], NIP [], REGON [], , reprezentowanym przez:

[] – Nadleśniczego Nadleśnictwa [],

zwanym dalej „**Udostępniającym**”

a

[]

reprezentowanym/ą przez:

[]

zwanym dalej „**Operatorem**”,

zwanymi dalej „**Stronami**”, z osobna zaś „**Stroną**”,

o następującej treści:

§ 1

Oświadczenia Stron

1. Udostępniający oświadcza, że:
 - 1) jest zarządcą nieruchomości Skarbu Państwa opisanej w § 2 ust. 1,
 - 2) nie została zawarta żadna umowa, której przedmiotem jest sprzedaż lub wydzierżawienie całości lub części nieruchomości, o której mowa w § 2 ust. 1 albo oddanie ich do korzystania osobie trzeciej, które uniemożliwiłyby realizację niniejszej Umowy. Ograniczenie to nie dotyczy umów, których stroną jest Udostępniający, a które zobowiązują go do wybudowania budynków na Nieruchomości, ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz przyszłych właścicieli.
2. Strony zgodnie oświadczają, iż niniejsza Umowa jest umową o dostęp o której mowa w art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2019 r., poz. 2410).
3. Operator oświadcza, że:
 - 1) jest wpisany do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej pod numerem [] i uzyskał status przedsiębiorcy telekomunikacyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. z 2019 r. poz. 2460 ze zm.),
 - 2) sytuacja prawna Operatora stwierdzona aktualnym odpisem z właściwego rejestru przedsiębiorców od chwili jego wydania do chwili obecnej nie zmieniła się oraz nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu zmianę tej sytuacji, w szczególności nie zostało wszczęte wobec Operatora postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne,
 - 3) inwestycja telekomunikacyjna, o której mowa w niniejszej Umowie zostanie wykonana za pomocą urządzeń posiadających stosowne certyfikaty i spełniających wszelkie normy bezpieczeństwa,
 - 4) urządzenia zainstalowane na nieruchomości jak również w posadowionym na niej budynku nie będą miały wpływu na bezpieczeństwo użytkowników budynku, ani nie będą powodowały zakłóceń innych urządzeń i instalacji znajdujących się w budynku,

- 5) w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji infrastruktury wykonanej na podstawie Umowy przestrzegane będą przepisy BHP i przeciwpożarowe,
- 6) stosowane rozwiązania będą umożliwiały kolokację urządzeń sieci telekomunikacyjnych innych przedsiębiorców telekomunikacyjnych,
- 7) w przypadku gdy inwestycja telekomunikacyjna przebiega przez nieruchomości porośnięte drzewostanem, a jej wykonanie będzie realizowane metodą przewiertu sterowanego poniżej systemu korzeniowego drzew, Operator zapewnia, iż prowadzenie gospodarki leśnej możliwe będzie w pełnym zakresie ustalonym w obowiązującym planie urządzenia lasu.

§ 2

Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem Umowy jest udostępnienie Operatorowi nieruchomości, w tym umożliwienie dostępu do posadowionego na niej budynku oraz punktu styku w celu zapewnienia telekomunikacji, według poniższego wyszczególnienia (adres leśny i adres administracyjny):

Adres leśny	Gmina	Obręb ewidencyjny	Działka ewidencyjna	Rodzaj Powierzchni	Użytek	Pow [ha]	Pow. dzierżawy [ha]	Nr KW

dalej łącznie jako „Nieruchomość”.

2. Nieruchomość przedstawiona jest na wyrysie leśnej mapy gospodarczej stanowiącej załącznik do niniejszej Umowy.
3. Udostępniający oddaje, a Operator przyjmuje w posiadanie Nieruchomość celem [...]. Nieruchomość zostanie przekazana Operatorowi w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy, stanowiący integralną część niniejszej Umowy.
4. Operator oświadcza, że miejsce położenia, granice, powierzchnia oraz stan i wartość gospodarcza Przedmiotu Umowy są mu znane i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń w chwili podpisania Umowy, ani nie będzie kierował z tego tytułu roszczeń do Udostępniającego w przyszłości (*pactum de non petendo*).
5. Operator zobowiązuje się wykorzystać Nieruchomość wyłącznie w celu określonym Umową oraz wykonać infrastrukturę telekomunikacyjną (dalej: „Infrastruktura”) na terenie Nieruchomości zgodnie z postanowieniami Umowy i przepisami prawa.
6. Udostępnienie nie wymaga zmiany rodzaju użytkowania gruntu i nie powoduje konieczności wyłączenia z produkcji leśnej lub rolnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.).

§ 3

Rozliczenia z tytułu zapewnienia dostępu do Nieruchomości

1. Udostępnienie Nieruchomości, o którym mowa w niniejszej Umowie jest nieodpłatne.
2. Operator ponosi koszty:
 - 1) wykonania Infrastruktury oraz
 - 2) koszty poniesione przez Udostępniającego w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej Umowy, w tym koszty związane z udostępnieniem Nieruchomości w celu wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku, albo doprowadzenia do budynku przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, w tym przywrócenia stanu pierwotnego oraz
 - 3) koszty utrzymania udostępnionego przyłącza telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku lub całości lub części kabla telekomunikacyjnego.

§ 4

Prawa i obowiązki Operatora

1. Operator może rozpocząć wykonywanie prac objętych niniejszą Umową po uprzednim:
 - 1) uzyskaniu wszelkich niezbędnych dla rozpoczęcia tych prac decyzji, dokumentów, opinii, zgód i zezwoleń właściwych instytucji i organów, o ile obowiązek ich uzyskania wynika z przepisów prawa;
 - 2) zgłoszeniu Udostępniającemu woli przystąpienia do prac na minimum 7 dni roboczych przed planowaną datą ich rozpoczęcia, przy czym zgłoszenie powinno określać datę rozpoczęcia i zakończenia planowanych prac, a także wskazywać osobę odpowiedzialną za ich przeprowadzenie wraz z numerem kontaktowym do tej osoby.

2. Prace objęte Umową realizowane będą w dniach i godzinach uzgodnionych z Udostępniającym, a w przypadku braku ustaleń w tym zakresie – w dni robocze w godzinach od [...] do [...], zaś w soboty w godzinach od [...] do [...]. Prace nie będą realizowane w dni ustawowo wolne od pracy.
3. Po zakończeniu realizacji prac objętych niniejszą Umową, Strony zobowiązują się potwierdzić fakt ich zakończenia oraz zakres wykonanych prac protokołem zdawczo – odbiorczym.
4. Operator zobowiązuje się do:
 - 1) używania Nieruchomości w sposób nie powodujący pogorszenia jej funkcjonalności i jakości,
 - 2) wykonania Infrastruktury w taki sposób, aby zarówno prace objęte zakresem Umowy, jak i sama Infrastruktura nie uniemożliwiały racjonalnego korzystania z Nieruchomości,
 - 3) wykonania Infrastruktury oraz wszelkich prac objętych Umową na własny koszt oraz pokrycia udokumentowanych i uzasadnionych kosztów poniesionych przez Udostępniającego w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy,
 - 4) wykonania Infrastruktury w taki sposób, aby każdy przedsiębiorca telekomunikacyjny wnioskujący o dostęp do Nieruchomości miał możliwość skorzystania z wolnych zasobów Operatora,
 - 5) wykonania, utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Infrastruktury:
 - a) zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami Umowy i obowiązującymi wymogami technicznymi,
 - b) w sposób umożliwiający racjonalne korzystanie z Nieruchomości, w tym z posadowionego na niej budynku,
 - c) w sposób najmniej uciążliwy dla Udostępniającego oraz innych użytkowników Nieruchomości i posadowionego na niej budynku,
 - d) z uwzględnieniem przeznaczenia Nieruchomości i posadowionego na niej budynku, jak również estetyki budynku i jego stanu technicznego,
 - e) w sposób nie kolidujący z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości oraz nie powodujący ich uszkodzenia lub wadliwego działania,
 - 6) współpracy z Udostępniającym w przypadku prac konserwacyjnych i robót budowlanych na Nieruchomości,
 - 7) zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych,
 - 8) utrzymywania porządku na Przedmiocie Umowy oraz na gruntach bezpośrednio przylegających,
 - 9) dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku, i przekazywania Udostępniającemu, na jego żądanie, wyników corocznego przeglądu technicznego Infrastruktury,
 - 10) usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania Umowy niezwłocznie, nie później niż w terminie 10 dni roboczych od dnia ich zgłoszenia przez Udostępniającego. W przypadku nieusunięcia szkód w wyżej wymienionym terminie Udostępniający uprawniony jest do ich usunięcia na koszt i ryzyko Operatora.
5. Korzystanie przez Operatora z dostępu do Nieruchomości nie może powodować:
 - 1) żadnych ograniczeń w korzystaniu przez Udostępniającego z dróg leśnych dla potrzeb prowadzenia gospodarki leśnej,
 - 2) wycinki, okaleczania i uszkodzania drzew w tym ich korzeni oraz żadnych ograniczeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej lub rolnej.
6. W czasie trwania Umowy Udostępniający odpowiada za bezpieczeństwo przeciwpożarowe na terenie Nieruchomości i w jej otoczeniu.
7. Ewentualna przebudowa lub rozbudowa Infrastruktury zostanie wykonana pod warunkiem uprzedniego zaakceptowania, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przez Udostępniającego szkicu sytuacyjnego z nowym przebiegiem Infrastruktury.
8. Operator nie może zbywać uprawnień wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich i innych podmiotów bez zgody Udostępniającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Bez uprzedniej zgody Udostępniającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Operator nie może w żaden sposób udostępnić Przedmiotu Umowy innym podmiotom lub osobom trzecim.
10. Operator ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na Nieruchomości, w tym w budynku na niej posadowionym, na skutek wykonania Infrastruktury oraz wszelkich prac objętych niniejszą Umową i zobowiązany jest do ich naprawienia lub, w przypadku braku możliwości ich naprawienia, do wypłacenia stosownego odszkodowania. To samo dotyczy odpowiedzialności wobec osób trzecich za szkody mogące być im wyrządzone z przyczyn dotyczących wykonywania niniejszej Umowy.
11. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w ustępie powyżej, zostanie uzgodniona przez Udostępniającego i Operatora, a w razie braku porozumienia między nimi – zostanie oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego wskazanego przez Udostępniającego, na koszt Operatora.

12. W przypadku wejścia na grunt nie objęty Umową zastosowanie będą miały przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.), a w szczególności przepis art. 28 wyżej wymienionej ustawy. W przypadku, gdy zamiast Operatora, dojdzie do obciążenia Udostępniającego sankcjami, o których mowa w przepisie art. 28 wyżej wymienionej ustawy, Udostępniający obciąży Operatora tożsamymi sankcjami lub ich równoważnością, na co Operator wyraża zgodę.
13. Operator obowiązany jest do każdorazowego powiadomienia Udostępniającego o zmianie swojego adresu dla doręczeń lub adresu poczty elektronicznej pod rygorem uznania korespondencji wysłanej pod adres dotychczasowy za skutecznie doręczoną.

§ 5

Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. Udostępniający zobowiązuje się zapewnić Operatorowi możliwość wykonywania uprawnień wynikających z Umowy oraz współdziałać z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania Umowy.
2. Udostępniającemu przysługuje prawo wejścia na teren Nieruchomości w związku z prowadzeniem prac związanych z gospodarką leśną.
3. Udostępniającemu przysługuje prawo wejścia na teren Nieruchomości w dowolnym momencie w celu sprawdzenia wykonywania przez Operatora obowiązków wynikających z Umowy.
4. Udostępniający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w każdym czasie kontroli oraz innych czynności wynikających z tytułu zarządzania Nieruchomością.
5. Udostępniający ma prawo żądać od Operatora wyjaśnień we wszelkich kwestiach budzących jego wątpliwości.

§ 6

Siła wyższa i działanie osób trzecich.

1. Udostępniający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za wypadki mogące zaistnieć na Nieruchomości.
2. Operator odpowiedzialny jest za wszelkie szkody mogące powstać w związku z korzystaniem przez niego z Nieruchomości, a także w związku z wykonywaniem Przedmiotu Umowy, w tym także wobec osób trzecich.
3. Operator zabezpieczy Udostępniającego przeciw wszelkim roszczeniom, postępowaniom, odszkodowaniom i kosztom, jakie mogą powstać wskutek lub w związku z realizacją niniejszej Umowy, w stopniu w jakim Operator jest za nie odpowiedzialny, a w razie dopuszczenia do ich powstania – zobowiązany będzie naprawić szkodę jaką Udostępniający poniesie z tego tytułu.
4. Ewentualne ubezpieczenie od następstw zdarzeń o charakterze klęskowym lub działania osób trzecich leży wyłącznie po stronie Operatora.
5. Operatorowi nie przysługują roszczenia odszkodowawcze wobec Udostępniającego wynikające z wystąpienia zdarzeń mających znamiona siły wyższej.

§ 7

Usuwanie awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii Infrastruktury Udostępniający zapewni Operatorowi dostęp do Nieruchomości, w tym do posadowionego na niej budynku w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do usunięcia awarii.
2. Operator obowiązany jest do powiadomienia Udostępniającego o fakcie wystąpienia awarii Infrastruktury niezwłocznie po jej wykryciu za pośrednictwem telefonu lub wiadomości e-mail.
3. W przypadku wykrycia awarii przez Udostępniającego, powiadomi on o tym fakcie Operatora za pośrednictwem telefonu lub wiadomości e-mail.

§ 8

Czas trwania Umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa obowiązuje przez czas pozostawania Infrastruktury Operatora na Nieruchomości.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, niniejszej Umowy z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Umowa ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym w przypadku wykreślenia Operatora z rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych lub utraty przez niego przymiotu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego.
4. Udostępniający uprawniony jest do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nie dotrzymania przez Operatora warunków niniejszej Umowy, w szczególności jeżeli:

- 1) Operator wykorzystuje Nieruchomość niezgodnie z przeznaczeniem i w sposób odmienny od określonego niniejszą Umową,
 - 2) Operator w sposób uporczywy narusza zasady współzycia społecznego,
 - 3) Operator naruszył co najmniej trzykrotnie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
5. Wypowiedzenie, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, wymaga zachowania formy pisemnej i może być złożone po uprzednim wezwaniu Operatora do zaprzestania naruszeń pod rygorem rozwiązania Umowy w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania.
6. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Operator obowiązany jest do zdemontowania Infrastruktury i przywrócenia Nieruchomości wraz z posadowionym na niej budynkiem do stanu pierwotnego w terminie 30 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
7. W przypadku niezrealizowania obowiązku, o którym mowa w ustępie poprzedzającym w terminie w nim wskazanym, Udostępniający uprawniony jest do dokonania demontażu Infrastruktury oraz przywrócenia Nieruchomości do stanu pierwotnego na koszt i ryzyko Operatora.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności każdorazowo zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją niniejszej Umowy będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej, faksem lub za pośrednictwem korespondencji elektronicznej (e-mail), na wskazane niżej adresy:
 - 1) Udostępniający: [], tel.: [], e-mail: [], fax: [],
 - 2) Operator: [], tel.: [], e-mail: [], fax: [].
3. Każda ze Stron zobowiązana jest powiadomić drugą Stronę, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, o zmianie adresów do korespondencji pocztowej lub elektronicznej, o których mowa w § 9 ust. 2 Umowy – zmiany te nie powodują konieczności zmiany treści Umowy.
4. Korespondencję wysłaną listem poleconym za pośrednictwem publicznego operatora pocztowego przez jedną ze Stron na ostatni znany adres Strony uważa się za doręczoną.
5. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.
6. Mając na uwadze obowiązujące od 25 maja 2018 r. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony danych osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. UE L z 2016 r., Nr 119, s.1) Strony oświadczają, że:
 - 1) podane w Umowie dane osobowe przetwarzane będą w celu niezbędnym do wykonania niniejszej Umowy. Podstawą przetwarzania danych osobowych w niniejszym celu jest konieczność wykonania niniejszej Umowy, tj. art. 6 ust. 1 lit. b RODO,
 - 2) otrzymały i zapoznały się z klauzulami informacyjnymi dotyczącymi przetwarzania danych osobowych.
7. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym w szczególności przepisy ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych i ustawy - Kodeks cywilny.
8. Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z realizacją Umowy Strony będą starały się rozwiązywać w sposób polubowny. W razie braku porozumienia spór poddany zostanie rozstrzygnięciu Sądu powszechnego właściwego dla Udostępniającego.
9. Integralną część niniejszej Umowy stanowią załączniki wymienione w jej treści, to jest:
 - 1) wyrys leśnej mapy gospodarczej,
 - 2) protokoły zdawczo – odbiorcze po ich podpisaniu,

3) pełnomocnictwo/a¹.

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

Udostępniający

Operator

¹ Jeśli umowa nie jest podpisywana przez pełnomocnika – należy usunąć ten punkt.