

## UMOWA

### o nieodpłatny dostęp do budynku w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych

Znak sprawy .....

zawarta w ..... w dniu ..... roku, pomiędzy:

**Skarbem Państwa PGL LP Nadleśnictwem Warcino** siedzibą w **Kępicach** NIP 839 001 17 99, REGON 77 05 28 265 zwanym dalej w Umowie „Udostępniającym”, reprezentowanym przez Nadleśniczego Panią / Pana .....

i  
..... z siedzibą w ....., ul. ....  
....., wpisanym/-ą do rejestru przedsiębiorców KRS / CEiDG pod numerem .....  
....., NIP ....., REGON..... zwanym dalej w Umowie „Operatorem”,  
..... reprezentowanym/-ą przez .....

Operator i Udostępniający są łącznie dalej zwani „Stronami”

### Preambuła

W związku z tym, że na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi dostępu do nieruchomości, w tym do budynku posadowionego na tej nieruchomości, oraz miejsc, w których znajdują się lub znajdują się kable doprowadzane do lokali lub sieci kablowe, w celu zapewnienia telekomunikacji – wynikający z art. 30 ustawy z dn. 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. Dz.U. 2019, poz. 2410 z późn. zm.) w zw. z art. 39b ustawy z dn. 28 września 1991r. o lasach (tj. Dz.U. 2015, poz. 2100 z późn. zm.) – Strony postanowiły zawrzeć niniejsza umowę, zwaną dalej Umową

Pojęcia i terminy użyte w Umowie rozumie się zgodnie z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz ustawą Prawo budowlane

## § 1. OŚWIADCZENIA STRON

1. Udostępniający oświadcza, że:

- a) posiada tytuł prawny do nieruchomości zabudowanej położonej w ....., przy ulicy ..... nr ....., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr ....., w obrębie ewidencyjnym ....., dla której Sąd Rejonowy w ..... prowadzi księgę wieczystą Nr ..... - w postaci zarządu opartego na

przepisach ustawy z dn. 28.09.1991r. o lasach (tj. Dz.U. 2015, poz. 2100 z późn. zm.), umożliwiający wyrażenie zgody na instalację Sieci,

- b) nie toczy się przeciwko Udostępniającemu postępowanie egzekucyjne, upadłościowe, likwidacyjne ani żadne inne, które w jakikolwiek sposób mogłoby wyłączyć bądź ograniczyć ważność, bądź skuteczność zobowiązań będących przedmiotem niniejszej Umowy,
- c) nie została zawarta żadna umowa, której przedmiotem jest sprzedaż lub wydzierżawienie całości lub części Nieruchomości albo oddanie ich do korzystania osobie trzeciej, które uniemożliwiłoby realizację niniejszej Umowy. Ograniczenie to nie dotyczy umów, których stroną jest Udostępniający, a które zobowiązują go do wybudowania budynków na Nieruchomości, ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz przyszłych właścicieli.

*lub opcjonalnie – w przypadku istnienia infrastruktury „obcej” zlokalizowanej w budynku lub w gruncie i braku możliwości oceny czy projektowana sieć będzie kolidowała z tą infrastrukturą*

nieruchomość lub jej część jest objętą umową dzierżawy/najmu/służebności/dostępu na cele związane z .....(np. budową i eksploatacją sieci/przyłącza służących przesyłowi gazu, ciepła, energii, wody, ścieków, sieci telekomunikacyjnych itp.), przy czym ocena czy ww. sieć/przyłącze uniemożliwiają realizację niniejszej umowy jest dokonywana przez Operatora z uwzględnieniem ogólnie obowiązujących przepisów dotyczących warunków technicznych posadowienia przedmiotowej infrastruktury.

2. Operator oświadcza, że:

- a) prowadzi działalność telekomunikacyjną na podstawie przepisów Ustawy i uzyskał wpis do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej pod numerem .....
- b) sytuacja prawna Operatora, potwierdzona 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 lub likwidacyjne,
- c) używane przez Operatora urządzenia spełniają wszystkie normy bezpieczeństwa i posiadają stosowne certyfikaty,
- d) urządzenia zainstalowane w nieruchomości Udostępniającego przez Operatora nie będą miały wpływu na bezpieczeństwo Abonentów i pozostałych mieszkańców budynków oraz nie będą powodowały zakłóceń innych urządzeń,
- e) stosowane przez Operatora rozwiązania techniczne będą umożliwiały kolokację urządzeń telekomunikacyjnych sieci innych przedsiębiorców telekomunikacyjnych.

## § 2. PRZEDMIOT UMOWY

- 1) Na podstawie niniejszej Umowy Udostępniający zobowiązuje się do udostępnienia Operatorowi: \*
  - a) dostępu do budynku oraz nieruchomości gruntowej, na której jest on posadowiony w celu zapewnienia telekomunikacji w budynku (zwanej dalej łącznie „Nieruchomością”),
  - b) miejsca, w którym zbiegają się kable doprowadzone do lokalu w tym budynku,
  - c) kanalizacji kablowej w budynku będącej we władaniu Udostępniającego,
  - d) kabla telekomunikacyjnego rozprowadzonego w budynku (zwanego dalej „instalacją wewnętrzną telekomunikacyjną”), będącego we władaniu Udostępniającego.
- 2) Operator zobowiązuje się wykonać instalację sieci telekomunikacyjnej na terenie Nieruchomości (zwanej dalej „Siecią”) zgodnie z postanowieniami Umowy i przepisami prawa, w tym wykonać instalację wewnętrzną telekomunikacyjną, jeśli Nieruchomość nie jest w nią wyposażona oraz zapewnić właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym, osobom, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz osobom posiadającym inny tytuł prawny do Nieruchomości (zwanym dalej „Abonentami”) świadczenie usług telekomunikacyjnych za pośrednictwem Sieci jeżeli będą oni zainteresowani korzystaniem z usług telekomunikacyjnych świadczonych przez Operatora.
- 3) W przypadku, jeśli istniejąca instalacja wewnętrzna telekomunikacyjna jest już wykorzystywana przez inny podmiot i nie jest możliwe współkorzystanie z jej, Operator może, za zgodą Udostępniającego, wybudować własną instalację wewnętrzną telekomunikacyjną.
- 4) Określenie zasad świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom przez Operatora nastąpi w odrębnych umowach abonenckich zawartych z Abonentami przez Operatora.
- 5) Przed przystąpieniem do instalacji Sieci Operator wykona projekt wykonawczy Sieci na terenie Nieruchomości, zawierający określenie technologii wykonania Sieci oraz wyszczególnienie okablowania, orurowania i innych instalowanych urządzeń.
- 6) Operator przedstawia Udostępniającemu do zaakceptowania projekt wykonawczy Sieci lub jego zmianę, wskazując w szczególności sposób i zakres naruszenia konstrukcji budynku i jego wyglądu najpóźniej w terminie 30 dni przed rozpoczęciem prac instalacyjnych lub przebudowy. Udostępniający w terminie 30 dni od dnia otrzymania projektu wykonawczego akceptuje przedstawiony mu projekt wykonawczy, zgłasza do niego uwagi lub żąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmian projektu wykonawczego. Niewyrażenie przez Udostępniającego stanowiska w tym terminie jest uważane jako akceptacja projektu wykonawczego Sieci lub jego zmiany. Instalacja Sieci następuje dopiero po akceptacji przez Udostępniającego projektu wykonawczego.

- 7) W celu sporządzenia dokumentu, o którym mowa w ust. 5 Umowy, Udostępniający bez zbędnej zwłoki, udostępni Operatorowi na jego wniosek znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną budynku (w tym kanalizacji kablowej) w zakresie koniecznym do zaprojektowania i wykonania instalacji Sieci oraz utrzymania i eksploatacji Sieci, a także plany istniejącej instalacji wewnętrznej telekomunikacyjnej.
- 8) Wykonanie instalacji Sieci przez Operatora będzie w szczególności polegało na: \*
- a) rozprowadzeniu łączy telekomunikacyjnych na obszarze Nieruchomości i doprowadzenie Sieci do budynku;
  - b) realizacji jej w budynku posadowionym na Nieruchomości, który nie jest wyposażony w instalację wewnętrzną telekomunikacyjną lub w sytuacji, o której mowa w ust. 3, Operator zrealizuje budowę pionów rozdzielczych i instalacji do poszczególnych lokali w postaci sieci przewodowej w istniejących kanałach lub wewnątrz budynku wielorodzinnego;
  - c) budowie połączeń poziomych w piwnicach pomiędzy klatkami schodowymi budynku;
  - d) budowie połączeń między budynkowych w wykopach ziemnych lub kanalizacji według projektu wykonawczego Sieci;
  - e) montaż szafek rozdzielczych i punktów dystrybucyjnych, według projektu wykonawczego Sieci;
  - f) wykonaniu podłączenia do energii elektrycznej urządzeń Operatora;
  - g) wykonaniu przyłączy telekomunikacyjnych do budynku umożliwiających podłączenie Abonentów do Sieci celem świadczenia im usług telekomunikacyjnych;
  - h) realizacji jej w budynku posadowionym na Nieruchomości, który jest wyposażony w instalację wewnętrzną telekomunikacyjną będącą własnością Udostępniającego lub przez niego zarządzaną, Operator wykona przyłącza telekomunikacyjne do budynku w oparciu o udostępnioną mu instalację wewnętrzną telekomunikacyjną;
  - i) budowie orurowania i/lub okablowania pomiędzy pionami lub szafkami rozdzielczymi i lokalami;
  - j) montażu szaf telekomunikacyjnych w miejscach budynku, w których zbiegają się kable doprowadzone do lokalu z tym budynku;
  - k) montażu na Nieruchomości urządzeń umożliwiających bezprzewodowe rozprowadzanie i udostępnianie Sieci, a także radiowe przyłącza telekomunikacyjne do budynku,
  - l) zainstalowaniu innych urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Sieci, w tym urządzeń chłodzących (klimatyzatorów) oraz agregatów prądowych.
- 9) Operator ma prawo do zmiany okablowania, elementów sieci oraz technologii bądź budowy kolejnych instalacji abonenckich od istniejących punktów dystrybucyjnych w miarę pozyskiwania kolejnych abonentów na Nieruchomości, bez konieczności zmiany niniejszej Umowy, jeżeli nie wymaga to zmiany projektu wykonawczego, nie wpłynie negatywnie na walory estetyczne budynku i nie doprowadzi w jakikolwiek sposób do utrudnienia w korzystaniu z Nieruchomości.

- 10) Operator przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 7, powiadamia o nich Udostępniającego w terminie 14 dni przed przystąpieniem do ich realizacji. Udostępniający może w tym terminie wyrazić swój sprzeciw lub zażądać dodatkowych wyjaśnień.
- 11) Udostępnienie Nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 Umowy, jest nieodpłatne, z zastrzeżeniem § 3 ust. 5 Umowy<sup>1</sup>.

### **§ 3. PRAWA I OBOWIĄZKI OPERATORA**

- 1) Operator zobowiązuje się do wykonania instalacji Sieci, o której mowa w § 2 ust. 2, w taki sposób, aby zarówno prace instalacyjne, jak i sama Sieć nie uniemożliwiały racjonalnego korzystania z Nieruchomości.
- 2) Wszelkie prace instalacyjne i/lub przebudowy związane z Siecią wykonywane są przez Operatora własnym staraniem i na własny koszt.
- 3) Operator odpowiada za szkody wynikające bezpośrednio z wykonywania prac związanych z instalacją, eksploatacją, rozbudową, konserwacją, naprawą lub wymianą Sieci.
- 4) Operator zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt okresowych przeglądów technicznych Sieci oraz usuwania ewentualnych awarii zgodnie z zasadami określonymi w umowach z Abonentami oraz w § 7 niniejszej Umowy. Udostępniający nie będzie utrudniał ani uniemożliwiał wykonywania przez Operatora okresowych przeglądów oraz usuwania ewentualnych awarii przez okres władania przez Udostępniającego Nieruchomością, a w miarę potrzeb będzie uczestniczył w takich przeglądach.
- 5) Operator zobowiązuje się do pokrywania kosztów zużycia energii elektrycznej przez urządzenia Operatora, stanowiące element Sieci. Rozliczenia za zużytą energię elektryczną następują:
  - a) w sposób ryczałtowy, uzgodniony przez strony z uwzględnieniem znamionowej mocy urządzeń Operatora instalowanych na Nieruchomości lub na podstawie wskazań podliczników. Rozliczenia będą następowały w oparciu o wystawione przez Udostępniającego faktury VAT, a termin płatności należności z faktury Strony ustalają na 14 dni od dnia jej otrzymania przez Operatora (o ile dostawa energii przez Udostępniającego będzie możliwa ze względów technicznych lub prawnych), lub

---

<sup>1</sup> dostęp do budynku polegający na umożliwieniu wybudowania przez Operatora własnej instalacji telekomunikacyjnej jest nieodpłatny, z zastrzeżeniem zwrotu kosztów poniesionych w związku z tym przez zarządcę nieruchomości. Nie dotyczy to elementów dostępu do budynku polegających na korzystaniu przez Operatora z istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej lub kabla, będących własnością innego podmiotu, a także związanych z nimi usług i udogodnień.

- b) na podstawie odrębnej umowy zawartej pomiędzy Operatorem a zakładem energetycznym, w przypadku, gdy Operator dokona budowy własnego przyłącza energetycznego z własnym układem pomiarowym.
- 6) Operator zobowiązany jest do prowadzenia prac instalacyjnych oraz konserwacyjnych swoich urządzeń stanowiących elementy Sieci w sposób nie kolidujący z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości oraz nie powodując ich uszkodzenia bądź wadliwego działania.
- 7) Udostępniający wyraża zgodę na wykonywanie prac instalacyjnych i konserwacyjnych przez wykonawcę wybranego przez Operatora. Wykonawca wybrany przez Operatora powinien posiadać odpowiednie uprawnienia i doświadczenie konieczne do realizacji tych prac.
- 8) Operator poinformuje Udostępniającego o danych wykonawcy. Za działania i zaniechania wykonawcy, w tym za szkody przez niego wyrządzone Operator odpowiada przed Udostępniającym jak za własne.
- 9) Operator zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji Sieci.
- 10) Operator przekaze każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Sieci. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące budynku, związane z działaniami Operatora, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji Sieci oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych związanych z wykonaniem i eksploatacją Sieci. Powyższy obowiązek nie dotyczy instalacji w lokalach Abonentów.
- 11) Operator zobowiązany jest do utrzymywania porządku, w tym sprzątania w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcia miejsca wykonywania prac po wykonanych pracach instalacyjnych lub konserwacyjnych, przywrócenia stanu poprzedniego oraz do pokrycia wszelkich kosztów powstałych na skutek prowadzonych prac, w szczególności z tytułu zużycia energii elektrycznej, wody.
- 12) Po zainstalowaniu Sieci Operator przekaze nieodpłatnie Udostępniającemu dokumentację powykonawczą sporządzoną przez Operatora w terminie ... dni od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 9.
- 13) Sieć, w tym wszelkie urządzenia, kable i inne elementy infrastruktury telekomunikacyjnej zainstalowane lub wybudowane przez Operatora lub na jego koszt na terenie Nieruchomości, stanowiąc będą własność Operatora zarówno w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy jak i po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu.

- 14) Operator zobowiązuje się do każdorazowego informowania Udostępniającego o przypadkach udostępnienia Sieci innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym w celu świadczenia przez nich usług telekomunikacyjnych w oparciu o udostępnione elementy Sieci w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy o to udostępnienie. Operator ponosi względem Udostępniającego pełną odpowiedzialność za działania przedsiębiorców telekomunikacyjnych, którym udostępnił swoją Sieć, chyba że ci przedsiębiorcy telekomunikacyjni zawarli odrębne umowy o dostęp do budynku z Udostępniającym.
- 15) Operator zobowiązuje się do zabezpieczenia Sieci przed ingerencją osób nieuprawnionych.

#### **§ 4. PRAWA I OBOWIĄZKI UDOSTĘPNIAJĄCEGO**

1. Udostępniający zobowiązuje się do zapewnienia Operatorowi możliwości instalacji Sieci lub przyłączenia jej do istniejącej na Nieruchomości instalacji wewnętrznej telekomunikacyjnej, świadczenia usług telekomunikacyjnych, zapewnienia Operatorowi możliwości eksploatacji, przebudowy i konserwacji Sieci, zapewnienia możliwości korzystania z energii elektrycznej (o ile dostawa energii przez Udostępniającego będzie możliwa ze względów technicznych lub prawnych) oraz przeprowadzenia innych niezbędnych prac i instalacji urządzeń, w szczególności wskazanych w § 2 ust. 7 Umowy. Udostępniający zobowiązuje się współdziałać z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania niniejszej Umowy.
2. Warunki dostępu do Nieruchomości w celu realizacji prac, o których mowa w ust. 1, Strony uzgodnią w trybie roboczym w terminie 5 dni roboczych od dnia przedłożenia Udostępniającemu przez Operatora informacji o zamiarze przystąpienia do ich realizacji.
3. W przypadku gdy Operator zdecyduje się na wybudowanie nowego przyłącza elektroenergetycznego dla swoich urządzeń, Udostępniający udzieli zgody na wybudowanie przez Operatora na swój koszt samodzielnego przyłącza elektroenergetycznego oraz zobowiązuje się do udostępnienia Nieruchomości w celu wykonania tego przyłącza.
4. W przypadku przekazania zarządzania lub przeniesienia własności Nieruchomości bądź jej części innemu podmiotowi, Udostępniający zobowiązuje się przekazać informacje o prawach Operatora wynikających z niniejszej Umowy i zobowiązuje się do zawarcia w umowie z tym podmiotem klauzuli, na mocy której podmiot ten zobowiąże się przestrzegać warunków niniejszej Umowy i zapewnić jej dalsze należyte wykonanie, bądź wstąpi do Umowy w miejsce Udostępniającego. Podobna informacja oraz zobowiązanie do zawarcia klauzuli będzie miało zastosowanie, w przypadku wyodrębniania własności poszczególnych lokali lub wydzielania z Nieruchomości działek stanowiących odrębne nieruchomości i przenoszenia ich własności.



5. Udostępniający wyraża swoją nieodwołalną zgodę na udostępnienie przez Operatora w przyszłości swojej Sieci innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym w celu świadczenia przez nich, za pośrednictwem Sieci Operatora, usług na rzecz Abonentów. Powyższa zgoda w szczególności dotyczy udostępnienia przez Operatora innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym miejsca w swojej kanalizacji kablowej oraz całości lub części kabla.
6. Udostępniający zobowiązuje się do udostępnienia Operatorowi istniejącej instalacji wewnętrznej telekomunikacyjnej, jeśli nie przeszkodzi to w świadczeniu za pomocą tej instalacji wewnętrznej telekomunikacyjnej świadczenia usług telekomunikacyjnych przez Udostępniającego lub innego przedsiębiorcę telekomunikacyjnego.
7. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Sieci Operatora, które zostały wywołane przez podmioty trzecie, z wyłączeniem sytuacji z art. 429 KC.
8. Udostępniający zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Operatora o przypadkach naruszenia integralności Sieci przez osoby nieuprawnione.

## **§ 5. POUFNOŚĆ**

1. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy, nie udostępniania osobom trzecim bez zgody drugiej Strony i niewykorzystywania w inny sposób niż do celów realizacji Umowy, jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem przedmiotu Umowy. Dotyczy to zwłaszcza obowiązku Udostępniającego zachowania w tajemnicy danych dotyczących Sieci, instalacji i urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie Umowy. Przedmiotowe zobowiązanie nie obowiązuje, jeżeli obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.
2. Informacje dotyczące Sieci stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa Operatora w rozumieniu ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
3. Obowiązek zachowania tajemnicy obowiązuje także po rozwiązaniu Umowy.

## **§ 6. CESJA**

Udostępniający wyraża swą bezterminową i bezwarunkową zgodę na dokonanie przez Operatora cesji wszystkich jego praw i obowiązków wynikających z Umowy na inny podmiot posiadający status przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, który na podstawie dokonanej cesji wejdzie we wszystkie prawa i





zaprzestania tych naruszeń w terminie 14 dni od dnia otrzymania stosownego pisemnego wezwania. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej i uzasadnienia pod rygorem nieważności.

5. W razie niezasadnego rozwiązania Umowy przez Udostępniającego lub jej rozwiązania przez Operatora bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn dotyczących Udostępniającego, Udostępniający pokryje udokumentowane koszty poniesione przez Operatora tak w instalacji Sieci jak i samej Sieci, o ile nie zostanie ona usunięta przez Operatora, a w razie jej usunięcia z uwzględnieniem wartości odzyskanych przez Operatora materiałów i urządzeń.
6. Po rozwiązaniu Umowy Operator będzie miał prawo - a na żądanie Udostępniającego obowiązek - odinstalować w terminie 30 dni elementy Sieci stanowiące jego własność, doprowadzając Nieruchomość do stanu poprzedniego z uwzględnieniem jej normalnego gospodarczego zużycia związanego z realizacją Umowy lub, jeśli Udostępniający wyrazi taką wolę, dokonać sprzedaży elementów Sieci Udostępniającemu albo innemu Operatorowi lub pozostawić nieodpłatnie urządzenia telekomunikacyjne i inne elementy infrastruktury telekomunikacyjnej na Nieruchomości.
7. W przypadku gdy Operator nie odinstaluje elementów swojej Sieci w terminie, o którym mowa w ust. 6, Udostępniający ma prawo dokonania tej deinstalacji na koszt i ryzyko Operatora.

## **§ 9. PRZEJĘCIE I ZWROT NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH**

Przejęcie nieruchomości zabudowanej na czas udostępnienia, budowy sieci bądź napraw i modernizacji planowych wraz z jej zwrotem po ich zakończeniu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli stron.

## **§ 10. DORĘCZENIA**

Wszelka korespondencja, w tym zawiadomienia i wezwania przewidziane w niniejszej Umowie, przekazywane drugiej stronie, winny być dokonywane e-mailem na adres wskazany w umowie lub na piśmie i doręczone osobiście lub też wysłane pocztą na adres wskazany w umowie lub na inny adres zgłoszony drugiej stronie jako nowy. Adres właściwy dla Dzierżawcy to adres korespondencyjny w Polsce. Oświadczenia wysłane na e-mail lub listem poleconym uważa się za doręczone adresatowi wraz z upływem trzech dni od dnia nadania przez nadawcę na ostatni znany mu i prawidłowo przekazany adres adresata.

## **§ 11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Ewentualne spory, jakie mogą wyniknąć między Stronami w związku z realizacją Umowy, Strony będą rozwiązywać w pierwszej kolejności w sposób polubowny. W razie niemożności osiągnięcia porozumienia w terminie 30 dni od dnia zaistnienia sporu, spór zostanie poddany rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia nieruchomości. Uprawnienia te nie naruszają prawa stron do wystąpienia do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej o rozstrzygnięcie sporu związanego ze zmianą niniejszej Umowy, zgodnie z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
2. Zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem ust. 5
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają postanowienia powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym zwłaszcza Kodeksu Cywilnego.
4. Z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 i 3, korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją Umowy będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej, faxem lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy:  
  
4.1. Operator: .....  
4.2. Udostępniający: .....
5. Każda ze stron zobowiązana jest powiadomić drugą stronę na piśmie o zmianie adresów do korespondencji pocztowej lub elektronicznej, o których mowa w ust. 4 powyżej oraz o zmianie danych punktów kontaktowych o których mowa § 7 ust. 2 – zmiany te nie powodują konieczności zmiany treści niniejszej umowy.
6. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
8. Administratorem danych osobowych jest Nadleśniczy Nadleśnictwa Warcino ul. Gen. Władysława Sikorskiego 11A, 77-230 Kępice. Dane osobowe będą przetwarzane przez Administratora na podstawie art. 6 ust. 1a Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO) w związku z udzieloną zgodą. Wyrażona zgoda może zostać cofnięta w dowolnym momencie, poprzez złożenie oświadczenia u Administratora. Cofnięcie zgody nie wpływa na zgodność przetwarzania, którego dokonano na podstawie udzielonej zgody przed cofnięciem. Więcej informacji na temat przetwarzania danych osobowych przez Administratora oraz opis przysługujących praw z tego tytułu, są dostępne na stronie internetowej [www.warcino.szczecinek.lasy.gov.pl](http://www.warcino.szczecinek.lasy.gov.pl).

Załączniki:

.....

.....

Udostępniający

Operator

\* - niepotrzebne zapisy usunąć o ile nie dotyczy

KANCELARIA ADWOKACKA  
adwokat Jacek Winnicki  
Ordona 10/1, 78-400 SZCZECINEK  
tel. (94) 374-40-47, fax 372-34-99  
REG. 13 NIP 765-001-20-81

## Umowa

**w sprawie umieszczania na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości**

**Znak sprawy .....**

zawarta w dniu ..... pomiędzy stronami:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Warcino,  
ul. Gen. Władysława Sikorskiego 11 A, 77-230 Kępice, NIP 839 001 17 99, REGON 77 05 28 265,  
adres e-mail: warcino@szczecinek.lasy.gov.pl, reprezentowanym przez

Nadleśniczy - .....

zwanym „Udostępniającym”

a

..... adres: ....., NIP  
....., REGON ....., adres e-mail:  
..... reprezentowaną przez:

..... – .....

zwaną „Operatorem”,

Udostępniający i Operator są łącznie zwanymi dalej „Stronami”.

## § 1. PRZEDMIOT UMOWY

1. Udostępniający udostępnia Operatorowi grunt:

Lp	Adres leśny	Nr działki ew.	Pow. wydz. (ha)	Pow. dzierżawy (demonst.) ha	Pow. dzierżawy (budowa) ha	Pow. dzierżawy (eksploat.) ha	Rodzaj użytku
	Adres administracyjny						Rodzaj pow.
1							
2							

celem budowy, eksploatacji i konserwacji obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Przebieg trasy obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej uwidoczniono na mapie gospodarczej Udostępniającego w skali 1: 5000, która stanowi integralną część niniejszej umowy.

3. Operator oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnię udostępnionego gruntu oraz jego stan gospodarczy zna dokładnie i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Udostępniającego.

## § 2. CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowę zawiera się na czas nie oznaczony.

## § 3. CZYNSZ I OPŁATY

1. Opłatę za umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się jako iloczyn metrów kwadratowych powierzchni nieruchomości zajętej przez rzut poziomy obiektów i urządzeń ujętych w §1 ust.1 i stawki za zajęcie 1m<sup>2</sup> nieruchomości. Za umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń przez okres krótszy niż rok opłata obliczana jest proporcjonalnie do liczby dni umieszczenia ww. urządzeń na nieruchomości.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 i 4 stawka netto opłaty pobranej za każdy rok umieszczenia na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej wynosi 2,50 zł/m<sup>2</sup>. Stawkę powiększa się o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury.

3. Nie pobiera się opłaty, o której mowa w ust. 2, gdy Operator w związku z umieszczeniem na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zapewnia dostęp do Internetu o przepustowości co najmniej 30Mb/s w budynkach lub obiektach Wydzierżawiającego usytuowanych na objętej umową nieruchomości.

4. Nie pobiera się opłaty, o której mowa w ust. 2, gdy wartość opłaty netto należnej w danym roku kalendarzowym nie przekracza kwoty 20 zł.

5. Strony ustalają termin płatności czynszu określonego w ust. 2 – na 21 dni od wystawienia faktury, przy czym w pierwszym roku po zakończeniu budowy (tj. po dacie umieszczenia obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych) faktura będzie wystawiona w ciągu 14 dni od protokolarnego przekazania gruntu po zakończeniu budowy, a w kolejnych latach do końca lutego każdego roku.

6. Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy, a do czasu całkowitego usunięcia sieci z udostępnionego gruntu Operator zobowiązuje się do ponoszenia czynszu i opłat w wysokości określonej odpowiednio niniejszym paragrafem.

#### **§ 4. ZOBOWIĄZANIA STRON**

1. Operator zaświadcza, że:

a) prowadzi działalność telekomunikacyjną na podstawie przepisów Ustawy i uzyskał wpis do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej pod numerem .....

b) sytuacja prawna Operatora, potwierdzona 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 lub likwidacyjne,

c) używane przez Operatora urządzenia spełniają wszystkie normy bezpieczeństwa i posiadają stosowne certyfikaty,

d) urządzenia zainstalowane w nieruchomości Udostępniającego przez Operatora nie będą miały wpływu na bezpieczeństwo Abonentów i pozostałych mieszkańców budynków oraz nie będą powodowały zakłóceń innych urządzeń,



e) stosowane przez Operatora rozwiązania techniczne będą umożliwiały kolokację urządzeń telekomunikacyjnych sieci innych przedsiębiorców telekomunikacyjnych.

2. Operator oświadcza, że wybuduje obiekty i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej własnym staraniem i kosztem, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, które stanowią jego własność.

3. Operator może wykonywać wykopy w celu budowy obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na odcinku ułożenia, bez uszkadzania istniejącego drzewostanu, w tym systemów korzeniowych drzew.

4. Operator zobowiązany jest do stosowania się do wszystkich przepisów i poleceń wydanych przez odpowiednie władze administracyjno-gospodarcze, w tym przede wszystkim przepisów przeciwpożarowych i BHP.

5. Operator nie ma prawa budowania na udostępnionym gruncie jakichkolwiek budynków, budowli i urządzeń o charakterze trwałym, poza tymi opisanymi w §1 ust 1. Usytuowanie wszelkich pozostałych naniesień wymaga zgody Udostępniającego.

6. Operator nie ma prawa dokonywać jakichkolwiek wylesień i uszkodzeń krzewów na dzierżawionym terenie. W wypadku konieczności wycięcia pojedynczych drzew lub krzewów na udostępnionym terenie czynności te przeprowadzi Operator za uprzednią każdorazową zgodą Udostępniającego. Drewno winno być wyrobione zgodnie z normami na koszt Operatora, ale stanowi własność Udostępniającego i pozostaje do jego dyspozycji.

7. Operator nie ma prawa korzystać z udostępnionej nieruchomości w sposób naruszający przepisy prawa, w tym w szczególności przepisy o ochronie przyrody.

8. W dniu zakończenia lub rozwiązania umowy Operator zobowiązany jest na swój koszt uporządkować teren i usunąć wszelkie wzniesione przez siebie obiekty, przy czym Operator zobowiązuje się do usunięcia sieci i przywrócenia gruntu do stanu poprzedniego w terminie do 6 miesięcy od dnia zakończenia lub rozwiązania umowy, chyba że strony postanowią inaczej. Niedopełnienie w/w obowiązku uporządkowania terenu spowoduje wykonanie tego przez Udostępniającego na ryzyko i na koszt Operatora. Usunięcie sieci zostanie stwierdzone protokolarnie przez upoważnionych przedstawicieli stron.

9. Udostępniającego przysługuje prawo prowadzenia kontroli w każdym czasie odnośnie przestrzegania postanowień niniejszej umowy.

10. Niniejsza umowa nie upoważnia do wyłączenia gruntu leśnego z produkcji w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

11. Operator dopuszcza ruch pojazdów wykonujących zadania z zakresu gospodarki leśnej po pasie technicznym sieci.
12. Operator ma prawo do dysponowania gruntem na cele budowlane w zakresie niezbędnym do realizacji niniejszej umowy.
13. Operator odpowiada za szkody wynikające z instalowania urządzeń, ich eksploatacji, rozbudowy, konserwacji, naprawy lub wymiany. Operator zobowiązany jest do utrzymywania porządku, w tym sprzątnięcia w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcia miejsca wykonywania prac po wykonanych pracach instalacyjnych, konserwacyjnych i naprawczych, przywrócenia stanu poprzedniego przed ich rozpoczęciem.
14. Operator zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt wymaganych przeglądów technicznych urządzeń, usuwania awarii, konserwacji i wymiany urządzeń zużytych w sposób nie kolidujący z innymi instalacjami i urządzeniami znajdującymi się na nieruchomości.
15. Operator w przypadku konieczności wejścia na grunt w celu wykonania remontu, konserwacji itp. musi powiadomić Udostępniającego. Konieczność wykonania robót naprawczych i konserwacyjnych należy zgłosić Udostępniającemu na piśmie i dostarczyć najpóźniej 3 dni przed ich rozpoczęciem i zakończeniem. W przypadku konieczności usunięcia awarii należy niezwłocznie poinformować Udostępniającego e-mailem o rozpoczęciu usunięcia awarii i zakończenia.
16. Każdorazowo, w terminie do 14 dni roboczych, po zakończeniu prac Operator dostarczy Udostępniającemu dokumentację powykonawczą wraz z potrzebnymi instrukcjami obsługi i eksploatacji urządzeń. Lokalizacja przebiegu umieszczonych obiektów i urządzeń ma być przekazana Udostępniającemu w postaci danych wektorowych zapisanych w standardzie plików ESRI SHAPEFILE (\*.shp), system odniesień przestrzennych PL-1992.
17. W przypadku ujawnienia niniejszej umowy w księgach wieczystych wszelkie koszty z tego tytułu pokrywa Operator, w tym m.in.: potwierdzenia podpisów u notariusza; wpisów, zmian i wykreślenia wpisu z księgi.
18. Operator zobowiązuje się do pokrywania kosztów zużycia energii elektrycznej przez zainstalowane urządzenia. Rozliczenia następują:
  - a) w sposób ryczałtowy, uzgodniony przez Strony z uwzględnieniem znamionowej mocy zainstalowanych urządzeń lub na podstawie wskazań podlicznika/ów. Rozliczenia będą następowały w oparciu o wystawione przez Udostępniającego faktury VAT, a termin płatności Strony ustalają na 21 dni od dnia jej wystawienia. Faktury będą wystawiane 1 w kwartale z góry lub z dołu w zależności od przyjętego sposobu rozliczania,



b) na podstawie odrębnej umowy zawartej między Operatorem a zakładem energetycznym, w przypadku gdy Operator wybuduje własne przyłącza energetyczne z własnym układem pomiarowym.

## **§ 5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON**

1. Operator zobowiązany będzie pokryć Udostępniającemu wszelkie szkody zaistniałe na skutek nie przestrzegania postanowień niniejszej umowy. Szkody strony ustalają wspólnie i protokolarnie, a gdyby Operator uchylił się od sporządzenia i podpisania protokołu ustalającego szkody, Udostępniający uprawniony będzie dochodzić od Operatora pokrycia szkód na podstawie protokołu jednostronnego sporządzonego przez siebie.

2. Udostępniający nie odpowiada za jakiegokolwiek zdarzenia lub szkody, jakie sam Operator lub inne osoby przebywające na terenie udostępnionym na zlecenie lub za zgodą Operatora, drogach dojazdowych do tego terenu lub na terenach przyległych do udostępnionego terenu mogłyby ponieść w tym na skutek działania flory i fauny, a w szczególności za szkody wynikłe na skutek powalenia się drzew lub oderwania się konarów i gałęzi, pożarów. Operator zrzeka się niniejszym wszelkich roszczeń w tym zakresie.

3. Operator zrzeka się prawa do odszkodowania od Udostępniającego za wszelkie szkody spowodowane zakończeniem, wygaśnięciem lub rozwiązaniem niniejszej umowy, w tym ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

4. Operator zrzeka się prawa do żądania od Udostępniającego zwrotu wszelkich nakładów poniesionych przez siebie na zagospodarowanie i utrzymanie w należytym stanie udostępnionego terenu w trakcie obowiązywania niniejszej umowy.

5. Operator zobowiązuje się pokryć wszelkie szkody powstałe na gruntach Udostępniającego w związku z wykonywaniem niniejszej umowy. Szkody związane z prowadzeniem wykopów oraz umieszczeniem w gruncie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej określone zostaną w protokole zwrotu gruntu o którym mowa w § 6 niniejszej umowy. Pozostałe szkody zgłoszone zostaną w terminie 30 dni od dnia ich wykrycia.

6. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za nielegalne podłączenie się do obiektów lub urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej przez osoby trzecie.

7. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie szkody powstałe nieumyślnie i wynikające z prowadzenia zadań gospodarczych.

8. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w urządzeniach i obiektach Operatora, które zostały wywołane przez podmioty trzecie z zastrzeżeniem art. 429 Kodeksu Cywilnego.

9. Operator ponosi względem Udostępniającego pełną odpowiedzialność za działania podmiotów, którym udostępnił obiekty i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej, chyba że podmioty te zawarły odrębne umowy z Udostępniającym.

10. W przypadku przekazania zarządu nad nieruchomością lub przeniesienia własności nieruchomości innemu podmiotowi, Udostępniający zobowiązuje się przekazać informacje o prawach Operatora wynikających z niniejszej umowy.

## **§ 6. CESJA**

Operator nie jest uprawniony do przekazania swoich uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Udostępniającego.

## **§ 7. PRZEJĘCIE I ZWROT GRUNTU**

Przejęcie gruntu na czas budowy i eksploatacji, a w terminie późniejszym celem wykonania remontu, konserwacji nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez strony.

## **§ 8. ROZWIĄZANIE UMOWY**

1. Umowa niniejsza może być wypowiedziana przez każdą ze stron za uprzednim 6-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Udostępniającemu służy prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w wypadku:

1) gdy Operator używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub jej przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób, albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na stratę lub uszkodzenie,

2) gdy bez zgody Udostępniającego Operator oddaje przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub poddzierżawia,

3) gdy opóźnia się w zapłacie umówionego czynszu ponad 3 miesiące i nie płaci go mimo wyznaczenia mu dodatkowego 3 miesięcznego terminu do zapłaty oraz uprzedzenia o możliwości rozwiązania umowy,

4) w wypadku przeznaczenia gruntu na cele repriwatyzacyjne,


5) gdy Operator straci przymiot przedsiębiorcy telekomunikacyjnego

3. Udostępniający nie będzie zwracał żadnych kosztów związanych z poniesionymi przez Operatora nakładami na udostępniony grunt w przypadku wygaśnięcia, zakończenia lub rozwiązania umowy w wypadkach opisanych w ust 2.
4. Operatorowi służy prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w wypadku naruszania przez Udostępniającego niniejszej umowy, w szczególności za uniemożliwianie lub utrudnianie wykonania i prawidłowej eksploatacji obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 Udostępniający pokryje udokumentowane koszty obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z uwzględnieniem jej bieżącej wartości oraz odzyskanych przez Operatora materiałów i urządzeń.
6. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej oraz uzasadnienia pod rygorem nieważności.

## **§ 9. DORECZENIA**

Wszelka korespondencja, w tym zawiadomienia i wezwania przewidziane w niniejszej Umowie, przekazywane drugiej stronie, winny być dokonywane e-mailem na adres wskazany w umowie lub na piśmie i doręczone osobiście lub też wysłane pocztą na adres wskazany w umowie lub na inny adres zgłoszony drugiej stronie jako nowy. Adres właściwy dla Operatora to adres korespondencyjny w Polsce. Oświadczenia wysłane na e-mail lub listem poleconym uważa się za doręczone adresatowi wraz z upływem trzech dni od dnia nadania przez nadawcę na ostatni znany mu i prawidłowo przekazany adres adresata.

## **§ 10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Strony zgodnie oświadczają, że poza niniejszą umową, w zakresie objętym jej treścią, nie istnieją dokonane między nimi jakiegokolwiek dodatkowe pisemne lub ustne ustalenia ani umowy.
  2. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy, wymaga formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem jej nieważności.
  3. Ewentualne spory, jakie mogą wynikać między Stronami w związku z realizacją Umowy, Strony będą rozwiązywać w pierwszej kolejności w sposób polubowny. W razie niemożliwości osiągnięcia porozumienia w terminie 30 dni od dnia zaistnienia sporu, spór zostanie poddany rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia nieruchomości. Uprawnienia te nie naruszają prawa stron do wystąpienia do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej o rozstrzygnięcie sporu związanego ze zmianą niniejszej Umowy, zgodnie z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
  4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w tym Kodeksu Cywilnego.
- 

5. Korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją Umowy będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej, faxem lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy:

a) Udostępniający: .....

b) Operator: .....

7. Każda ze stron zobowiązana jest powiadomić drugą stronę na piśmie o zmianie adresów do korespondencji pocztowej lub elektronicznej, o których mowa w ust. 7 – zmiany te nie powodują konieczności zmiany treści niniejszej umowy.

8. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.

9. Administratorem danych osobowych jest Nadleśniczy Nadleśnictwa Warcino ul. Gen. Władysława Sikorskiego 11A, 77-230 Kępice. Dane osobowe będą przetwarzane przez Administratora na podstawie art. 6 ust. 1a Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO) w związku z udzieloną zgodą. Wyrażona zgoda może zostać cofnięta w dowolnym momencie, poprzez złożenie oświadczenia u Administratora. Cofnięcie zgody nie wpływa na zgodność przetwarzania, którego dokonano na podstawie udzielonej zgody przed cofnięciem. Więcej informacji na temat przetwarzania danych osobowych przez Administratora oraz opis przysługujących praw z tego tytułu, są dostępne na stronie internetowej [www.warcino.szczecinek.lasy.gov.pl](http://www.warcino.szczecinek.lasy.gov.pl).

10. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Podpisy stron

.....

.....

Udostępniający

Operator

Załączniki:

1. ....

2. ....

**KANCELARIA ADWOKACKA**  
adwokat Jacek Winnicki  
Ordona 10/1, 78-400 SZCZECINEK  
tel 374-40-47, fax 372-34-99

2023.10.10