

UMOWA

o umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń, o których mowa w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

zawarta w w dniu r. pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Międzyzdroje, adres: 72-500 Międzyzdroje ul. Niepodległości 35, NIP 855-000-62-65, REGON 810539210, zwanym dalej „Nadleśnictwem”, reprezentowanym przez

- - Nadleśniczego Nadleśnictwa Międzyzdroje

a

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

-
-

Nadleśnictwo i Operator łącznie zwani dalej „Stronami”

§ 1

Nadleśnictwo oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości stanowiących działki:

- 1) nr, obręb, numer księgi wieczystej
 - 2) nr, obręb, numer księgi wieczystej
 - 3) nr, obręb, numer księgi wieczystej
 - 4) nr, obręb, numer księgi wieczystej
 - 5) nr, obręb, numer księgi wieczystej
- zwanych dalej „Nieruchomością”.

§ 2

1. Strony zgodnie oświadczają, że:

- 1) niniejsza umowa jest umową, o której mowa w art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 311, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”;

- 2) wykonanie umowy nie wymaga uzyskiwania zezwoleń na wyłączenie gruntów z produkcji stosownie do przepisów art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).
2. Umowa określa zasady zapewnienia Operatorowi przez Nadleśnictwo dostępu do nieruchomości, o którym mowa w art. 33 ust. 1 ustawy, który będzie polegał na:
- 1) umieszczeniu na nieruchomości¹, zwanych dalej „infrastrukturą telekomunikacyjną”, która wraz z trasą jej przebiegu, lokalizacją technologią wykonania i parametrami określona została w projekcie technicznym, stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej umowy;
 - 2) utrzymaniu, eksploatacji, konserwacji i usuwaniu awarii infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 3) przebudowie i remoncie infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 4) korzystaniu z energii elektrycznej, w celu wykonywania uprawnień opisanych w niniejszym ustępie, przy czym zasilanie urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej Operator może zapewnić poprzez:
 - a) wykorzystanie istniejącego na Nieruchomości źródła energii elektrycznej po zamontowaniu oddzielnych urządzeń pomiarowych albo
 - b) wykonanie nowych przyłączy elektrycznych, które Operator będzie uprawniony i zobowiązany utrzymywać, eksploatować, konserwować, naprawiać i remontować.
3. Infrastruktura telekomunikacyjna będzie stanowiła własność Operatora, a Nadleśnictwu nie przysługuje roszczenie wobec Operatora o przeniesienie własności infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 3

Operator oświadcza, że:

- 1) infrastruktura telekomunikacyjna spełnia obowiązujące normy bezpieczeństwa i posiada stosowne certyfikaty;
- 2) umieszczona na nieruchomości infrastruktura telekomunikacyjna nie będzie miała wpływu na bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości, ani nie będzie powodowała zakłóceń innych urządzeń i instalacji znajdujących się na nieruchomości;
- 3) będzie przestrzegał przepisów BHP i przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych robót budowlanych, prac konserwacyjnych oraz eksploatacji infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) stosowane rozwiązania będą umożliwiały udostępnienie wolnych zasobów infrastruktury telekomunikacyjnej innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.

¹ Określić obiekty i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej ze wskazaniem, czy będą się one znajdowały pod nieruchomością, na niej lub nad nią.

§ 4

1. Operator może przystąpić do prac, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 1, 3 i 4 po:
 - 1) przekazaniu Nadleśnictwu wszelkich niezbędnych dla rozpoczęcia prac decyzji, dokumentów, opinii i zgód właściwych instytucji i organów, o ile obowiązek ich uzyskania przed rozpoczęciem tych prac wynika z przepisów prawa;
 - 2) zgłoszeniu Nadleśnictwu woli przystąpienia do prac z minimum 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym zgłoszenie powinno określać datę planowanych prac, ich zakres, lokalizację, a także wskazywać osobę odpowiedzialną za ich przeprowadzenie oraz numer kontaktowy do tej osoby.
2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa § 2 ust. 2 pkt 1, 3 i 4, Strony sporządzą protokół przekazania terenu budowy.
3. Prace będą wykonywane w dniach i godzinach uzgodnionych z Nadleśnictwem, a w przypadku braku ustaleń w tym zakresie – w dni robocze w godzinach od ... do ..., zaś w soboty w godzinach od ... do ...
4. Po wykonaniu prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, 3 i 4, Strony zobowiązują się potwierdzić fakt oraz zakres wykonanych prac w protokole po zakończeniu prac (dalej „Protokół”). Operator przekaze Nadleśnictwu, w terminie 30 dni roboczych od dnia zakończenia prac, opracowaną przez siebie dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do Protokołu.
5. W przypadku, gdy do podpisania Protokołu nie dojdzie w ustalonym wcześniej terminie, Operator wystąpi do Nadleśnictwa listem poleconym za potwierdzeniem odbioru o akceptację Protokołu w terminie 5 dni roboczych od otrzymania go przez Nadleśnictwo. W przypadku braku odpowiedzi w wyznaczonym terminie Strony uznają, że Protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń.

§ 5

1. Warunkiem wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 1-4, jest zawarcie i przedstawienie Nadleśnictwu przed rozpoczęciem prac, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 1, umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywanie uprawnień wskazanych w § 2 ust. 2 pkt 1 pkt 1-4, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejszą niż zł (słownie:) (dalej „Ubezpieczenie”).
2. Operator zobowiązuje się każdorazowo na żądanie Nadleśnictwa, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, przedstawić Nadleśnictwu dokument Ubezpieczenia.

§ 6

1. Operator zobowiązuje się do:

- 1) wykonania prac, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 1, 3 i 4, na własny koszt, zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami niniejszej umowy i obowiązującymi wymogami technicznymi oraz do pokrycia udokumentowanych i uzasadnionych kosztów poniesionych przez Nadleśnictwo w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy; dotyczy to również kosztów podatków, którymi Nadleśnictwo zostanie ewentualnie obciążone;
- 2) eksploatacji, konserwacji, naprawy, remontu, przebudowy i usuwania awarii infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - a) zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami niniejszej umowy i obowiązującymi wymogami technicznymi,
 - b) w sposób umożliwiający racjonalne korzystanie z Nieruchomości,
 - c) w sposób najmniej uciążliwy dla Nadleśnictwa oraz innych użytkowników Nieruchomości,
 - d) w sposób zapewniający bezkolizyjność z inną infrastrukturą techniczną oraz nie powodujący jej uszkodzenia lub wadliwego działania;
- 3) współpracy z Nadleśnictwem w przypadku określonych w umowie prac wykonywanych na Nieruchomości;
- 4) zabezpieczenia infrastruktury telekomunikacyjnej przed ingerencją osób nieuprawnionych;
- 5) przekazywania Nadleśnictwu, na jego żądanie, wyników przeglądów technicznych infrastruktury telekomunikacyjnej, do wykonania których Operator jest zobowiązany przepisami prawa, w terminie 5 dni roboczych od dnia wystąpienia z żądaniem;
- 6) usunięcia szkód wynikających z wykonywania niniejszej umowy niezwłocznie, nie później niż w terminie 10 dni roboczych od dnia ich zgłoszenia przez Nadleśnictwo; w przypadku nieusunięcia szkód we wskazanym terminie Nadleśnictwo jest upoważnione ich usunięcia na koszt Operatora;
- 7) użytkowania Nieruchomości w sposób zapewniający maksymalną ochronę otaczających drzewostanów i gruntów leśnych;
- 8) umożliwiania swobodnego przejazdu pojazdom Nadleśnictwa oraz przedsiębiorcom wykonującym na jego rzecz prace z zakresu gospodarki leśnej oraz pojazdom wykonującym wywóz drewna z lasu;
- 9) w czasie budowy, eksploatacji, konserwacji, naprawy, remontu, przebudowy i usuwania awarii infrastruktury telekomunikacyjnej, wymagającej prowadzenia prac ziemnych, utrzymywać ład i porządek na Nieruchomości oraz w bezpośrednim jej sąsiedztwie, a po robotach zakryć wykop i wyrównać teren;

- 10) zachowania i ochrony istniejących wartości przyrodniczych Nieruchomości, a także zachowania ich w niezmienionym stanie; konieczność uzyskania dodatkowych zgód lub zezwoleń z tym związanych obciąża Operatora.
2. Operator bez zgody Nadleśnictwa, wyrażonej na piśmie nie ma prawa do:
 - 1) oddania udostępnionej części Nieruchomości do korzystania innemu podmiotowi;
 - 2) wykorzystania Nieruchomości w inny sposób niż wynikający z celu niniejszej umowy.
3. Udostępnienie Nieruchomości nie ogranicza praw Nadleśnictwa do korzystania z Nieruchomości w celu prowadzenia gospodarki leśnej i wykonywania zadań ustawowych i statutowych Lasów Państwowych.
4. Operator może powierzyć wykonywanie prac przewidzianych w niniejszej umowie wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
5. Ewentualne skutki wynikające z niedopełnienia obowiązków określonych w niniejszym paragrafie w całości obciążą Operatora lub podmioty działające na jego rzecz lub zlecenie.
6. Nadleśnictwo jest uprawnione do dokonywania kontroli sposobu korzystania przez Operatora z Nieruchomości.

§ 7

1. W przypadku wystąpienia awarii infrastruktury telekomunikacyjnej Nadleśnictwo umożliwi Operatorowi, każdorazowy dostęp do Nieruchomości, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do jej usunięcia.
2. O fakcie wystąpienia awarii Infrastruktury telekomunikacyjnej Operator niezwłocznie po jej wykryciu poinformuje Nadleśnictwo telefonicznie, a w przypadku nieodebrania telefonu uczyni to za pośrednictwem poczty elektronicznej. Dane kontaktowe osób, które będą informowane o awariach określa Załącznik nr 3.

§ 8

1. Operator będzie uiszczał corocznie z góry, w terminie do dnia 31 marca, opłatę za umieszczenie na Nieruchomości infrastruktury telekomunikacyjnej, w wysokości określonej w Załączniku nr 4 (dalej „Opłata”).
2. Opłata będzie obliczana według poniższego wzoru²:
 - dla umieszczenia obiektów liniowych (np. linie kablowe, kanalizacja kablowa):

² opcjonalnie, w zależności od rodzaju budowanej infrastruktury telekomunikacyjnej, niewłaściwe skreślić

$$O_r = l \times d \times S$$

gdzie:

- O_r – opłata roczna za umieszczenie obiektu liniowego [PLN],
- l – długość obiektu liniowego [mb],
- d – średnica lub szerokość zewnętrzna obiektu liniowego [m],
- S – stawka opłaty rocznej za umieszczenie na Nieruchomości obiektu liniowego [PLN/m²]³.

Lub

- dla umieszczenia obiektów nieliniowych (np. wieże, maszty):

$$O_r = P \times S$$

gdzie:

- O_r – opłata roczna za umieszczenie obiektu nieliniowego [PLN],
- P – powierzchnia zajęta przez rzut poziomy obiektu nieliniowego [m²],
- S – stawka opłaty rocznej za umieszczenie na Nieruchomości obiektu nieliniowego [PLN/m²]⁴.

3. Od roku _____ Opłata będzie co roku podwyższana z mocą od dnia 1 stycznia o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku braku wzrostu cen lub spadku cen Operator zobowiązany będzie do zapłaty Opłaty w wysokości ostatnio obowiązującej.

4. Rokiem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Opłatę za pierwszy rok ustala się proporcjonalnie do ilości dni korzystania z dostępu do Nieruchomości, licząc od dnia podpisania przez Strony protokołu, o którym mowa w § 4 ust. 2, w przypadku wykonywania prac, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 1. Opłatę za ostatni rok ustala się proporcjonalnie do ilości dni korzystania z dostępu do Nieruchomości, licząc do dnia rozwiązania niniejszej umowy. W przypadku nadpłaty za umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej w ostatnim roku korzystania z Nieruchomości będzie ona zwracana Operatorowi w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

5. Podstawą do rozliczenia Opłaty będzie faktura VAT, płatna w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania przez Operatora.

6. Płatności będą realizowane przelewem na rachunek bankowy Nadleśnictwa podany każdorazowo na fakturze VAT.

7. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Nadleśnictwa.

³ wysokość stawki opłaty rocznej od 1,00 zł do 2,50 zł za zajęcie 1 m² Nieruchomości

⁴ stawka jw.

8. W przypadku zalegania z płatnością Operator zapłaci ustawowe odsetki za opóźnienie.
9. W przypadku wykorzystania przez Operatora istniejącej na Nieruchomości infrastruktury elektrycznej, rozliczenia za zużytą energię elektryczną nastąpią na podstawie odczytów z zainstalowanych przez Operatora urządzeń pomiarowych oraz aktualnych cen energii elektrycznej, zgodnie z którymi Nadleśnictwo rozlicza się z dostawcą energii elektrycznej. Rozliczenia pomiędzy Stronami z tego tytułu będą następowały w oparciu o wystawiane za dany okres rozliczeniowy przez Nadleśnictwo dokumenty księgowe, a termin płatności będzie wynosił 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora. W sytuacji wykonania przez Operatora nowych przyłączy elektrycznych, rozliczanie kosztów zużycia energii elektrycznej będzie następowało na podstawie odrębnej umowy zawartej pomiędzy Operatorem a dostawcą energii elektrycznej.

§ 9

Operator oprócz należności wynikających z §8 zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich opłat mogących wynikać z niniejszej umowy oraz świadczeń publiczno-prawnych, w tym podatków dotyczących Nieruchomości. Jeżeli organy podatkowe uznają podatnikiem Nadleśnictwo, Operator zobowiązany będzie do zwrotu Nadleśnictwu kwoty podatku w terminie 7 dniu od dnia wezwania do zapłaty wystosowanego do Operatora przez Nadleśnictwo.

§ 10

1. Nadleśnictwo wyraża bezterminową zgodę na dokonanie przez Operatora cesji wszystkich jego praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na inny podmiot uprawniony do żądania dostępu do Nieruchomości, zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy.
2. Operator jest zobowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy cesji, poinformować Nadleśnictwo na piśmie o przeniesieniu praw i obowiązków z niniejszej umowy na inny podmiot.

§ 11

1. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy, nieudostępniania osobom trzecim bez zgody drugiej Strony i niewykorzystywania w inny sposób niż do celów realizacji niniejszej umowy, informacji o których mowa w ust. 1 przez czas obowiązywania niniejszej umowy oraz przez 3 lata po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu.
2. Powyższe zasady zachowania poufności nie znajdują zastosowania w sytuacji, gdy obowiązek przekazania informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu lub sądu.

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Nadleśnictwo może rozwiązać niniejszą umowę za uprzednim 6-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Operator może rozwiązać niniejszą umowę za uprzednim 6-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. W szczególnych przypadkach Operator może rozwiązać niniejszą umowę za uprzednim 1-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, to jest gdy:
 - 1) nastąpiła zmiana w Nieruchomości lub w jej sąsiedztwie, która będzie miała istotny, niekorzystny wpływ na działanie infrastruktury telekomunikacyjnej umieszczonej przez Operatora zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy;
 - 2) zaistniały okoliczności faktyczne lub prawne uniemożliwiające korzystanie przez Operatora z Nieruchomości w sposób wskazany w niniejszej umowie, takie jak nieotrzymanie lub cofnięcie wymaganych prawem pozwoleń organów administracji publicznej dla infrastruktury telekomunikacyjnej.
5. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
6. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Operator zobowiązuje się do usunięcia infrastruktury telekomunikacyjnej i przywrócenia stanu pierwotnego Nieruchomości z uwzględnieniem nieodwracalnych zmian, które nastąpiły w związku z wykonaniem infrastruktury telekomunikacyjnej, w terminie 6 miesięcy od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
7. W przypadku nieusunięcia infrastruktury telekomunikacyjnej przez Operatora w terminie, o którym mowa w ust. 6, Nadleśnictwo może dokonać usunięcia infrastruktury telekomunikacyjnej na koszt Operatora, bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego.

§ 13

1. Strony umowy stwierdzają, że niniejsza umowa jest zawarta, między innymi, w celu wykazania się przez Operatora prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.), jedynie w zakresie wynikającym z § 2 ust. 2 pkt 1 niniejszej umowy.
2. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozwiązywać w sposób polubowny. W razie niemożliwości osiągnięcia porozumienia spór zostanie poddany rozstrzygnięciu przez sąd powszechny, właściwy miejscowo ze względu na położenie Nieruchomości.
3. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym zwłaszcza przepisy ustawy i Kodeksu cywilnego.

4. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją niniejszej umowy będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy wskazane w Załączniku nr 5.
5. Każda ze Stron zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić drugą Stronę o zmianie danych kontaktowych i danych do rozliczeń. W przypadku braku powiadomienia o zmianie danych kontaktowych, oświadczenia skierowane zgodnie z danymi uprzednio przekazanymi drugiej Stronie będą uznane za skuteczne.
6. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, w tym jej załączników, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania.
8. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

- nr 1 – dokumenty potwierdzające umocowanie osób reprezentujących Operatora;
- nr 2 – projekt techniczny;
- nr 3 – dane kontaktowe w sytuacjach awarii;
- nr 4 – wyliczenie wysokości Opłaty;
- nr 5 – adresy do korespondencji.

.....

Nadleśnictwo

.....

Operator