

**UMOWA O DOSTĘPIE DO BUDYNKU
W CELU ZAPEWNIENIA TELEKOMUNIKACJI**

ZG.0290.....2025

ZG.2217.1.....2025

zawarta w, w dniu r., pomiędzy:

.....

przedsiębiorcą telekomunikacyjnym wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Telekomunikacyjnych (dalej „RPT”), prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej, pod nr (Załącznik nr ... – zaświadczenie o wpisie do RPT).

zwanym/-ą w dalszej części Umowy „**Operatorem**”,

reprezentowanym/-ą przez

.....,

upoważnionego/-ą do działania w imieniu i na rzecz Operatora na podstawie (Załącznik nr 1)

a

Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kolbudy – zarządcą obiektu zwanym w dalszej części Umowy „**Udostępniającym**”, reprezentowanym przez

...

Operator i Udostępniający są łącznie zwani dalej „**Stronami**”.

§ 1. Oświadczenia Stron

1. Udostępniający oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości gruntowej oraz budynku położonych w przy ulicy nr, dla których Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą nr (dalej odpowiednio „Nieruchomość” lub „Budynek”).
2. Umowa określa zasady zapewnienia Operatorowi nieodpłatnego dostępu do części wspólnych Nieruchomości i do Budynku, celem umożliwienia Operatorowi wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami w technologii FTTH i świadczenia lokatorom i użytkownikom Budynku (dalej „Abonent”).
3. Strony zgodnie oświadczają, że Umowa jest umową, o której mowa w art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 604, z późn. zm., dalej „Ustawa”).
4. Umowa jest wiążąca dla następców prawnych właściciela lub użytkownika wieczystego Nieruchomości oraz innych podmiotów władających Nieruchomością w imieniu lub na rzecz Udostępniającego.

5. Operator oświadcza, że:

- 1) używane przez niego urządzenia spełniają wszystkie normy bezpieczeństwa i posiadają stosowne certyfikaty,
- 2) zainstalowane urządzenia nie będą miały wpływu na bezpieczeństwo użytkowników Budynku, ani nie będą powodowały zakłóceń innych urządzeń i instalacji znajdujących się w Budynku,
- 3) będzie przestrzegał przepisów BHP i przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz związanych z eksploatacją szybkiej sieci telekomunikacyjnej wykonanej na podstawie Umowy,
- 4) stosowane rozwiązania będą umożliwiały udostępnienie wolnych zasobów szybkiej sieci telekomunikacyjnej Operatora innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.

§ 2. Przedmiot Umowy

1. Udostępniający wyraża zgodę na to, by Operator, na zasadach określonych w Umowie:
 - 1) wykonał w Budynku okablowanie z kabli światłowodowych wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi,
 - 2) wykonał pionową lub poziomą kanalizację telekomunikacyjną Budynku, w której umieszczone zostaną kable światłowodowe, o ile na etapie sporządzania projektu wykonawczego, o którym mowa w § 3 ust. 1, okaże się, że nie jest możliwe wykorzystanie istniejącej pionowej lub poziomej kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku,
 - 3) doprowadził do Budynku szybką sieć telekomunikacyjną w technologii FTTH w wybudowanej przez siebie kanalizacji kablowej, o ile kanalizacja taka nie istnieje bądź nie jest możliwe jej wykorzystanie,
 - 4) utrzymywał, eksploatował, konserwował, remontował i usuwał awarie elementów szybkiej sieci telekomunikacyjnej, o których mowa w pkt 1-3 (dalej „Szybka sieć”),
 - 5) dokonywał wymiany elementów Szybkiej sieci, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych, w sytuacjach innych niż usuwanie awarii Szybkiej sieci,
 - 6) rozbudowywał Szybkiej sieci o elementy służące do przyłączenia nowych Abonentów w miarę ich pozyskiwania,
 - 7) miał wstęp na teren Nieruchomości i Budynku, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-6.
2. Szybka sieć nie stanowi części składowej Budynku i będzie stanowić własność Operatora, a Udostępniającemu nie przysługują jakiekolwiek roszczenia wobec Operatora o przeniesienie własności Szybkiej sieci na Udostępniającego za wyjątkiem uprawnienia, o którym mowa w § 10 ust. 6.

§ 3. Wykonanie Szybkiej sieci

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3, Operator zobowiązuje się sporządzić, w uzgodnieniu z Udostępniającym, projekt wykonawczy Szybkiej sieci (dalej „Projekt”).
2. W celu sporządzenia Projektu Udostępniający zobowiązuje się, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od dnia wystąpienia o to przez Operatora, udostępnić Operatorowi znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynku lub umożliwić Operatorowi w tym terminie dostęp do Budynku, w zakresie koniecznym do sporządzenia Projektu.
3. Operator zobowiązuje się w najwyższym możliwym stopniu uwzględnić w Projekcie wykorzystanie istniejącej pionowej lub poziomej kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku oraz kanalizacji kablowej poza Budynkiem, w celu wykonania Szybkiej sieci. Jeżeli w Budynku brak jest pionowej lub poziomej kanalizacji telekomunikacyjnej lub jej wykorzystanie jest niemożliwe Operator zobowiązuje się do zaprojektowania nowej pionowej lub poziomej kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku w taki sposób, by była ona w najmniejszym możliwym stopniu widoczna w toku normalnego korzystania z Budynku.
4. Udostępniający najpóźniej w terminie 10 dni roboczych od dnia otrzymania Projektu akceptuje go lub przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany Projektu.
5. Strony uznają Projekt za uzgodniony, gdy Udostępniający w terminie, o którym mowa w ust. 4, nie wyrazi stanowiska, zaakceptuje Projekt albo gdy Operator rozpatrzy stanowisko Udostępniającego, uwzględniając zgłoszone przez Udostępniającego uwagi, udzielając wyjaśnień, i przekaże ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.
6. Operator może przystąpić do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3 po przekazaniu ostatecznej wersji Projektu Udostępniającemu, informując go o terminie rozpoczęcia prac na co najmniej 5 dni roboczych przed ich planowanym rozpoczęciem. Prace będą wykonywane 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
7. Operator może wykonać prace, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 5, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku nieuzgodnienia tego terminu, po upływie 5 dni roboczych od dnia powiadomienia o terminie Udostępniającego. Prace będą wykonywane 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
8. Po wykonaniu prac, o których mowa w § 2 ust.1 pkt 1-3 lub 5, Strony zobowiązują się potwierdzić fakt oraz zakres wykonanych prac w protokole (dalej „Protokół”). Operator przekaże Udostępniającemu, w terminie 10 dni roboczych od dnia zakończenia prac, opracowaną przez siebie dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do Protokołu.
9. W przypadku, gdy do podpisania Protokołu nie dojdzie w ustalonym wcześniej terminie, Operator wystąpi do Udostępniającego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru o akceptację Protokołu w terminie 5 dni roboczych od otrzymania go przez Udostępniającego. W przypadku braku odpowiedzi w wyznaczonym terminie Strony

uznają, że Protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń, a Operator może rozpocząć komercyjne wykorzystywanie Szybkiej sieci.

10. Wykonanie prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4 i 6, nie wymaga dodatkowych uzgodnień pomiędzy Operatorem i Udostępniającym.

§ 4. Prawa i obowiązki Operatora

1. Operator zobowiązuje się do:

- 1) wykonania Szybkiej sieci na własny koszt oraz do pokrycia udokumentowanych i uzasadnionych kosztów poniesionych przez Udostępniającego w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy,
- 2) wykonania Szybkiej sieci w taki sposób, aby każdy przedsiębiorca telekomunikacyjny wnioskujący o dostęp do Nieruchomości i Budynku miał możliwość skorzystania z wolnych zasobów Operatora, w szczególności do wykonania jej w taki sposób, by inny przedsiębiorca miał możliwość przyłączenia się do Szybkiej sieci w punkcie styku w Budynku oraz wykorzystania kanalizacji telekomunikacyjnej pionowej oraz kanalizacji kablowej poza Budynkiem, o ile zostaną one wykonane przez Operatora,
- 3) prowadzenia w dobrej wierze negocjacji z innymi przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi dotyczących zawierania umów o udostępnieniu Szybkiej sieci w celu świadczenia usług na rzecz Abonentów oraz zawierania umów o udostępnieniu Szybkiej sieci na zasadzie równego dostępu,
- 4) wykonania, utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Szybkiej sieci:
 - a) zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami Umowy i obowiązującymi wymogami technicznymi,
 - b) w sposób umożliwiający racjonalne korzystanie z Budynku,
 - c) w sposób najmniej uciążliwy dla Udostępniającego oraz innych użytkowników Budynku,
 - d) z uwzględnieniem przeznaczenia Budynku oraz jego stanu technicznego i estetycznego
 - e) w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami oraz niepowodujący ich uszkodzenia lub wadliwego działania,
- 5) współpracy z Udostępniającym w przypadku prac konserwacyjnych i robót budowlanych w Budynku, w szczególności zaś do wyrażenia zgody na zmianę położenia Szybkiej sieci na koszt Udostępniającego w przypadku planowanej przebudowy lub remontu Budynku, jeżeli w ich wyniku wykonane zostaną dedykowane dla infrastruktury telekomunikacyjnej szyby lub szachty telekomunikacyjne, a pierwotnie wykonanie Szybkiej sieci przy wykorzystaniu istniejących szybów lub szachtów telekomunikacyjnych nie było możliwe,
- 6) zabezpieczenia Szybkiej sieci przed ingerencją osób nieuprawnionych,
- 7) dokonywania okresowych przeglądów technicznych Szybkiej sieci, nie rzadziej niż raz w roku, i przekazywania Udostępniającemu, na jego żądanie, wyników

corocznego przeglądu technicznego Szybkiej sieci, w terminie 5 dni roboczych od dnia wystąpienia z żądaniem,

- 8) usuwania szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania Umowy niezwłocznie, nie później niż w terminie 10 dni roboczych od dnia zapewnienia Operatorowi dostępu do Budynku. W przypadku nieusunięcia szkód w wyżej wymienionym terminie Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.
2. Udostępniający wyraża zgodę na powierzenie przez Operatora wykonywania prac instalacyjnych i konserwacyjnych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania Operator odpowiada jak za własne. O powierzeniu prac wykonawcy Operator zobowiązuje się każdorazowo informować Udostępniającego.

§ 5. Zabezpieczenie

1. Warunkiem wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3 i 5, zgodnie z wyborem dokonany przez Operatora jest:
 - 1) zawarcie i przedstawienie Udostępniającemu przed rozpoczęciem prac umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywanie uprawnień wskazanych w § 2 ust. 1 pkt 1-3 i 5, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejszą niż zł (słownie:)
(dalej „Ubezpieczenie”), albo
 - 2) wpłacenie na rzecz Udostępniającego kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac (dalej „Kaucja”) w kwocie:
 - a) zł (słownie:) w przypadku prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3,
 - b) zł (słownie:) w przypadku prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 5.
2. W przypadku wyboru Kaucji, Operator zobowiązuje się wpłacić Kaucję na rachunek bankowy Udostępniającego, który określa Załącznik nr
3. Udostępniający zobowiązuje się zwrócić Kaucję na rachunek bankowy Operatora, który określa Załącznik nr ..., w terminie 7 dni od dnia podpisania lub zaakceptowania przez Udostępniającego Protokołu, w trybie określonym w § 3 ust. 8-9.
4. W przypadku, gdy zabezpieczenie nastąpi w drodze zawarcia umowy Ubezpieczenia, Operator zobowiązuje się każdorazowo na żądanie Udostępniającego, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, przedstawić Udostępniającemu dokument Ubezpieczenia.

§ 6. Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. Udostępniający zobowiązuje się zapewnić Operatorowi możliwość wykonywania uprawnień wynikających z Umowy oraz współpracować z nim zarówno na etapie przygotowania Projektu, jak i wykonywania prac mających na celu wykonanie Szybkiej sieci i jej eksploatację.

2. W przypadku zbycia Nieruchomości, w tym Budynku, na rzecz innego podmiotu Udostępniający zobowiązuje się przekazać nabywcy informacje o Umowie oraz wynikających z niej prawach i obowiązkach Operatora.
3. Udostępniający wyraża zgodę na udostępnianie przez Operatora Szybkiej sieci innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym, w celu świadczenia przez nich, przy pomocy Szybkiej sieci, usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów.
4. W przypadku wystąpienia przez innego przedsiębiorcę telekomunikacyjnego do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy o dostępie do Nieruchomości i do Budynku w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów w Budynku, Udostępniający zobowiązuje się przekazać temu przedsiębiorcy informację o możliwości wykorzystania Szybkiej sieci po zawarciu umowy z Operatorem oraz poinformować Operatora o wniosku tego przedsiębiorcy.

§ 7. Usuwanie Awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii Szybkiej sieci Udostępniający zapewni Operatorowi, nie później niż w terminie 2 h od otrzymania informacji o awarii zgodnie z ust. 2, dostęp do Budynku, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do jej usunięcia.
2. O fakcie wystąpienia awarii Szybkiej sieci Operator niezwłocznie po jej wykryciu poinformuje Udostępniającego telefonicznie, a w przypadku nieodebrania telefonu uczyni to za pośrednictwem korespondencji e-mail. Dane kontaktowe osób, które będą informowane o awariach określa Załącznik nr...

§ 8. Cesja

Udostępniający wyraża bezterminową zgodę na dokonanie przez Operatora cesji wszystkich jego praw i obowiązków wynikających z Umowy na inny podmiot posiadający status przedsiębiorcy telekomunikacyjnego. Operator jest zobowiązany niezwłocznie poinformować Udostępniającego na piśmie o przeniesieniu praw i obowiązków z Umowy na inny podmiot.

§ 9. Poufność

1. Informacje dotyczące sposobu wykonania Szybkiej sieci stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa Operatora w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1233).
2. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy, nieudostępniania osobom trzecim bez zgody drugiej Strony i niewykorzystywania w inny sposób niż do celów realizacji Umowy, informacji o których mowa w ust. 1 przez czas obowiązywania Umowy oraz przez 3 lata po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu.
3. 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.

§ 10. Czas trwania Umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Operator może rozwiązać Umowę za uprzednim 6-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie wymaga formy dokumentowej pod rygorem nieważności, wskazania przyczyny oraz uzasadnienia.
3. Umowa ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym w przypadku wykreślenia Operatora z RPT i utraty przez niego przymiotu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego.
4. Udostępniający może rozwiązać Umowę za uprzednim 6-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - 1) używania przez Operatora Nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem i niniejszą Umową,
 - 2) uporczywego naruszania zasad współżycia społecznego i spokoju mieszkańców,
 - 3) naruszenia przez Operatora bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.Wypowiedzenie wymaga formy dokumentowej pod rygorem nieważności, wskazania przyczyny oraz uzasadnienia.
5. Warunkiem złożenia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 4, jest wystąpienie przez Udostępniającego do Operatora z wezwaniem do zaprzestania naruszeń uzasadniających rozwiązanie Umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania oraz bezskuteczny upływ tego terminu.
6. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Operator zobowiązuje się do przedstawienia Udostępniającemu, najpóźniej na 30 dni przed dniem rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, oferty odsprzedaży Szybkiej sieci po cenie pomniejszonej o koszty amortyzacji i zużycia Szybkiej sieci.
7. W przypadku nieprzedstawienia przez Operatora oferty, o której mowa w ust. 6, albo w przypadku niezawarcia z Udostępniającym umowy w sprawie odsprzedaży Szybkiej sieci do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Operator zobowiązuje się do zdemontowania Szybkiej sieci i przywrócenia stanu pierwotnego Budynku z uwzględnieniem nieodwracalnych zmian, które nastąpiły w związku z wykonaniem Szybkiej sieci, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
8. W przypadku niezdemontowania Szybkiej sieci przez Operatora w terminie, o którym mowa w ust. 7, Udostępniający może dokonać demontażu Szybkiej sieci na koszt Operatora.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie spory wynikające z realizacji Umowy Strony zobowiązują się rozwiązywać w sposób polubowny.
2. 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 postanowienia powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym zwłaszcza Ustawy i Kodeksu cywilnego.

4. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją Umowy będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy wskazane w Załączniku nr...
5. Każda ze stron zobowiązana jest powiadomić drugą stronę o zmianie danych kontaktowych i danych do rozliczeń.
6. Wszelkie zmiany 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 ... – *[dokumenty potwierdzające umocowanie osób reprezentujących Operatora]*,

nr ... – zaświadczenie o wpisie do RPT,

nr ... – dane kontaktowe oraz dane do rozliczeń.

.....

Operator

.....

Udostępniający