

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 2025 r. poz. 311).

nr

zwana dalej „Umową” zawarta w dniu w

pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Tułowice, z siedzibą w Tułowicach, ul. Parkowa 14/14a, 48-316 Tułowice NIP 7540005453, REGON 530561550, reprezentowanym przez:

..... – Nadleśniczego Nadleśnictwa Tułowice,

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 jest zarządcą nieruchomości Skarbu Państwa opisanej w § 2 ust. 1, stanowiącej przedmiot niniejszej Umowy.
2. Operator oświadcza, że jest wpisany do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej pod numerem i uzyskał status przedsiębiorcy telekomunikacyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 12 lipca 2024 r. Prawo komunikacji elektronicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1221 ze zm.).
3. 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 2025 r. poz. 311).
4. Operator oświadcza, że:
 - a) sytuacja prawa 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 lub likwidacyjne;
 - b) inwestycja telekomunikacyjna o której mowa w niniejszej Umowie zostanie wykonana za pomocą urzędów posiadających stosowne certyfikaty i spełniających wszelkie normy bezpieczeństwa;

- c) 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;
- d) w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji infrastruktury wykonanej na podstawie Umowy przestrzegane będą przepisy BHP i przeciwpożarowe;
- e) stosowane rozwiązania będą umożliwiały kolokację urządzeń sieci telekomunikacyjnych innych przedsiębiorców telekomunikacyjnych;
- f) 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 do posadowionego na niej budynku oraz punktu styku w celu zapewnienia telekomunikacji według poniższego wyszczególnienia (adres leśny i adres administracyjny):
..... o powierzchni m²
..... o powierzchni m² dla których Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą nr..... (dalej „Nieruchomość”).
2. Nieruchomość stanowiąca Przedmiot Umowy przedstawiona jest na wyrysie leśnej mapy gospodarczej stanowiącej załącznik do niniejszej Umowy.
3. Udostępniający oddaje, a Operator przyjmuje wymienione wyżej nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa w zarządzie Udostępniającego celem Przedmiot Umowy zostanie przekazany 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 rościł z tego tytułu roszczeń do Udostępniającego w przyszłości.
5. Operator zobowiązuje się wykorzystać Przedmiot Umowy 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 2024 r. poz. 82).

§ 3

Rozliczenia z tytułu zapewnienia dostępu do Nieruchomości

1. Udostępnienie Nieruchomości, o którym mowa w niniejszej Umowie jest nieodpłatne.
2. Operator ponosi koszty wykonania Infrastruktury i 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

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:
 - a) 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;
 - b) zgłoszeniu Udostępniającemu woli przystąpienia do prac na minimum 14 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 niniejszą 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.....
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:
 - a) użytkowania Przedmiotu Umowy w sposób nie powodujący pogorszenia jego funkcjonalności i jakości;
 - b) wykonania Infrastruktury w taki sposób, aby zarówno prace objęte zakresem niniejszej Umowy, jak i sama Infrastruktura nie uniemożliwiały racjonalnego korzystania z Nieruchomości;
 - c) 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;
 - d) wykonania Infrastruktury w taki sposób, aby każdy przedsiębiorca telekomunikacyjny wnioskujący o dostęp do Nieruchomości miał możliwość skorzystania z wolnych zasobów Operatora;
 - e) wykonania, utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Infrastruktury:
 - zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami Umowy i obowiązującymi wymogami technicznymi,
 - w sposób umożliwiający racjonalne korzystanie z Nieruchomości, w tym z posadowionego na niej budynku,
 - w sposób najmniej uciążliwy dla Udostępniającego oraz innych użytkowników Nieruchomości i posadowionego na niej budynku,
 - z uwzględnieniem przeznaczenia Nieruchomości i posadowionego na niej budynku, jak również estetyki budynku i jego stanu technicznego,
 - w sposób nie kolidujący z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości oraz nie powodujący ich uszkodzenia lub wadliwego działania;
 - f) współpracy z Udostępniającym w przypadku prac konserwacyjnych i robót budowlanych na Nieruchomości;
 - g) zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych;
 - h) utrzymywania porządku na Przedmiocie Umowy oraz na gruntach bezpośrednio przylegających;
 - i) dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku, i przekazywania Udostępniającemu, na jego żądanie, wyników corocznego przeglądu technicznego Infrastruktury;
 - j) 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:
 - a) żadnych ograniczeń w korzystaniu przez Udostępniającego z dróg leśnych dla potrzeb prowadzenia gospodarki leśnej,
 - b) wycinki, okaleczania i uszkodzania drzew w tym ich korzeni oraz żadnych ograniczeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.
6. W czasie trwania umowy Udostępniający odpowiada za bezpieczeństwo przeciwpożarowe na terenie Przedmiotu Najmu i w jego otoczeniu.
7. Ewentualna przebudowa lub rozbudowa Infrastruktury zostanie wykonana pod warunkiem uprzedniego zaakceptowania przez Udostępniającego szkicu sytuacyjnego z nowym przebiegiem Infrastruktury, co potwierdzone zostanie złożonym na tym dokumencie podpisem Udostępniającego.
8. Operator nie może zbywać uprawnień wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich i innych podmiotów.
9. Bez pisemnej, uprzedniej zgody Udostępniającego, 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 2024 r. poz. 82).
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. Strony 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 Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 418), w zakresie wynikającym z § 2 niniejszej umowy i zgodnie z przedstawionym Udostępniającemu szkicem sytuacyjnym.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy art. 30 Ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010 r. – (Dz. U. z 2025 r., poz. 311) Ustawy Prawo komunikacji elektronicznej z dnia 12 lipca 2024 r. (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1221) oraz Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności w formie obustronnie podpisanego aneksu.
4. Udostępniający zobowiązuje się zapewnić Operatorowi możliwość wykonywania uprawnień wynikających z niniejszej Umowy oraz współdziałać z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania Umowy.
5. Udostępniającemu przysługuje prawo wejścia na teren Nieruchomości w związku z prowadzeniem prac związanych z gospodarką leśną.
6. Udostępniającemu przysługuje prawo wejścia na Przedmiot Umowy w dowolnym momencie w celu sprawdzenia wykonywania przez Operatora obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.

7. Udostępniający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w każdym czasie kontroli oraz innych czynności wynikających z tytułu zarządzania Nieruchomością.
8. 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 Przedmiocie Umowy.
2. Operator odpowiedzialny jest za wszelkie szkody mogące powstać w związku z korzystaniem przez niego z 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 email.
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. Niniejsza Umowa obowiązuje przez czas pozostawania Infrastruktury Operatora na Nieruchomości.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Umowa ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym w przypadku wykreślenia Operatora z rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych i 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:
 - a) Operator wykorzystuje Nieruchomość niezgodnie z przeznaczeniem i w sposób odmienny od określonego niniejszą Umową,
 - b) Operator w sposób uporczywy narusza zasady współżycia społecznego,
 - c) Operator narusza powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

5. Wypowiedzenie, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, wymaga formy pisemnej i może być złożone po uprzednim wezwaniu Operatora do zaprzestania naruszeń pod rygorem rozwiązania Umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.
6. W razie 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 i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności każdorazowo zachowania formy pisemnej
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym zwłaszcza ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych i Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej Umowy Strony będą starały się rozwiązywać w sposób polubowny.
4. W razie braku porozumienia spór poddany zostanie rozstrzygnięciu Sądu powszechnego właściwego dla Udostępniającego.
5. Integralną część niniejszej Umowy stanowią załączniki wymienione w jej treści.
6. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

UDOSTĘPNIAJĄCY

OPERATOR

.....

.....