

UMOWA O UMIESZCZENIE

na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych

nr

zwana dalej „Umową” zawarta w dniu w Herbach pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Herby, z siedzibą w Herbach (kod pocztowy 42-284), przy ul. Lublinieckiej 6 NIP 5750008907, REGON 150026629, reprezentowanym przez:

Robertą Gorzelaka – Nadleśniczego Nadleśnictwa Herby, 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 z dnia 12 lipca 2024 r. – Prawo komunikacji elektronicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1221 ze zm.)
3. Strony zgodnie oświadczają, iż:
 - 1) niniejsza Umowa jest umową o umieszczenie na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych 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 ze zm.),
 - 2) wykonanie Umowy nie wymaga uzyskiwania zgód na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.), lub
wykonanie Umowy wymaga uzyskiwania zgód na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.) a Operator uzyska taką zgodę przed przystąpieniem do prac, które przewiduje Umowa,

lub

wykonanie Umowy ma na celu realizację inwestycji objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej .

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) umieszczenie na nieruchomości elementów sieci telekomunikacyjnej oraz powiązanych zasobów zostanie wykonane za pomocą urządzeń posiadających stosowne certyfikaty i spełniających wszelkie normy bezpieczeństwa;
- c) obiekty i urządzenia umieszczone na nieruchomości nie będą miały wpływu na bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości, ani nie będą powodowały zakłóceń innych urządzeń i instalacji znajdujących się na nieruchomości;
- d) w trakcie prowadzonych robót budowlanych, prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych wykonywanej na podstawie niniejszej Umowy przestrzegane będą przepisy BHP i przeciwpożarowe;
- e) stosowane rozwiązania będą umożliwiały udostępnienie wolnych zasobów Operatora innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym i komunikacji elektronicznej;
- f) w przypadku gdy infrastruktura 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 Nieruchomość, w celu umieszczenia na nieruchomości elementów sieci telekomunikacyjnej oraz powiązanych zasobów według poniższego wyszczególnienia (adres leśny i adres administracyjny):
.....o powierzchnim2
.....o powierzchnim2 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. Dostęp do nieruchomości będzie polegał na:
 - a) umieszczeniu na nieruchomości stanowiącej Przedmiot Umowy elementów sieci telekomunikacyjnej oraz powiązanych zasobów (dalej: „Sieć”), które wraz z trasą ich przebiegu, lokalizacją, technologią wykonania i parametrami określone zostały w projekcie technicznym (dalej: „Projekt”) stanowiącym załącznik do niniejszej Umowy,
 - b) utrzymaniu, eksploatacji, naprawie, konserwacji i usuwaniu awarii Sieci,
 - c) dokonywaniu wymiany elementów Sieci, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych, w sytuacjach innych niż usuwanie awarii Sieci, zgodnie z uzgodnionym Projektem,
 - d) rozbudowie Sieci zgodnie z uzgodnionym Projektem.

4. Udostępniający udostępnia Operatorowi w Nieruchomość celem posadowienia inwestycji w postacio łącznej długości..... m, szerokości m, w wykopie o głębokości m oraz użytkowania i eksploatacji w/w urządzeń, z prawem sprawowania bieżącego dozoru oraz prowadzenia bieżących prac konserwacyjnych i remontowych.
5. 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.
6. Operator zobowiązuje się wykorzystać Przedmiot Umowy wyłącznie w celu określonym Umową oraz wykonać Sieć telekomunikacyjną na terenie Nieruchomości zgodnie z postanowieniami Umowy i przepisami prawa.

§3.

Wykonanie Sieci

1. Operator może rozpocząć wykonywanie prac o których mowa w § 2 ust. 3 lit. a, c i d 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 co najmniej 7 dni roboczych przed planowaną datą ich rozpoczęcia, przy czym zgłoszenie powinno określać datę rozpoczęcia i zakończenia planowanych prac, a także wskazywać osobę odpowiedzialną za ich przeprowadzenie wraz z numerem kontaktowym do tej osoby.
2. Przed rozpoczęciem prac, o których mowa powyżej, Strony sporządzą protokół przekazania Nieruchomości (dalej: „Protokół przekazania”).
3. Prace 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.....
4. Po zakończeniu realizacji prac objętych niniejszą Umową, Strony zobowiązują się potwierdzić fakt ich zakończenia oraz zakres wykonanych prac protokołem zdawczo — odbiorczym (dalej: „Protokół”). Operator przekaze Udostępniającemu w terminie 30 dni roboczych od dnia zakończenia prac opracowaną przez siebie dokumentację powykonawczą, która stanowić będzie załącznik do Protokołu.
5. W przypadku, gdy do sporządzenia Protokołu nie dojdzie w ustalonym wcześniej terminie, Operator prześle Udostępniającemu Protokół do zaakceptowania listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, załączając dokumentację powykonawczą, a Udostępniający w terminie 7 dni roboczych od otrzymania Protokołu zaakceptuje ten Protokół bądź wnieśli uwagi. W przypadku braku odpowiedzi w wyznaczonym terminie Strony uznają, że Protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń a Operator może rozpocząć korzystanie z Sieci.

§ 4

Zabezpieczenie

1. Warunkiem wykonywania uprawnień o których mowa w § 2 ust. 3 lit. a-d Umowy, jest zawarcie i przedstawienie Udostępniającemu przed rozpoczęciem prac, o których mowa w niniejszej Umowie, umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywanie

uprawnień wskazanych w § 2 ust. 3 lit. a-d Umowy, w całym okresie ich wykonywania łącznie na sumę nie mniejszą niż zł (słownie) (dalej: „Ubezpieczenie”).

2. Operator zobowiązany jest każdorazowo na żądanie Udostępniającego, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, przedstawić Udostępniającemu dokument Ubezpieczenia.

§ 5

Prawa i obowiązki Operatora

1. Operator zobowiązuje się do:

- a) użytkowania Przedmiotu Umowy w sposób nie powodujący pogorszenia jego funkcjonalności i jakości;
- b) prowadzenia wszelkich prac, o których mowa w niniejszej Umowie, w uzgodnieniu z Udostępniającym;
- c) wykonania Sieci w taki sposób, aby zarówno prace objęte zakresem niniejszej Umowy, jak i sama Sieć nie uniemożliwiały racjonalnego korzystania z Nieruchomości;
- d) wykonania Sieci na własny koszt oraz pokrycia udokumentowanych i uzasadnionych kosztów poniesionych przez Udostępniającego w związku z umieszczeniem Sieci telekomunikacyjnej na Nieruchomości, w tym kosztów przywrócenia do stanu pierwotnego oraz kosztów jej eksploatacji i konserwacji;
- e) wykonania, utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Sieci:
 - zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami Umowy i obowiązującymi wymogami technicznymi,
 - w sposób umożliwiający racjonalne korzystanie z Nieruchomości,
 - w sposób najmniej uciążliwy dla Udostępniającego oraz innych użytkowników Nieruchomości,
 - z uwzględnieniem przeznaczenia Nieruchomości,
 - w sposób zapewniający bezkolizyjność z inną infrastrukturą techniczną oraz nie powodujący jej uszkodzenia lub wadliwego działania;
- f) zachowania przejezdności dróg leśnych w czasie prowadzenia prac;
- g) prowadzenia prac w sposób bezinwazyjny, bez naruszania nawierzchni drogi z wykorzystaniem rur osłonowych przy przekraczaniu dróg, przepustów i rowów melioracyjnych;
- h) każdorazowego powiadomienia Udostępniającego o wejściu na teren Nieruchomości w celach konserwatorskich
- i) zabezpieczenia Sieci przed ingerencją osób nieuprawnionych;
- j) utrzymywania porządku na Nieruchomości oraz na gruntach bezpośrednio przylegających;
- k) dokonywania okresowych przeglądów technicznych Sieci, nie rzadziej niż raz w roku, i przekazywania Udostępniającemu, na jego żądanie, wyników corocznych przeglądów technicznych Infrastruktury oraz wyników przeglądów do wykonania których Operator zobowiązany jest przepisami prawa, w terminie 5 dni roboczych od dnia wystąpienia z żądaniem;
- l) 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;

2. Operator bez zgody Udostępniającego, wyrażonej na piśmie nie ma prawa do:
 - a) oddania udostępnionej części Nieruchomości do korzystania ani udostępnienia w jakikolwiek sposób innemu podmiotowi;
 - b) wykorzystania Nieruchomości w inny sposób niż w celu realizacji Umowy.
 - c) Prace w trakcie posadowienia Sieci oraz wszelkie późniejsze prace konserwatorskie Operator prowadzić będzie w sposób niepowodujący konieczności wycinki drzew i naruszenia systemów korzeniowych w przypadku gdy nie jest konieczne wyłączenie gruntów z produkcji.
3. Operator nie może zbywać uprawnień wynikających z niniejszej Umowy na rzecz innych podmiotów.
4. Operator ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na Nieruchomości na skutek wykonania Sieci 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

§6.

Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. 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.
2. Udostępniający przekaze Operatorowi niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od ich wydania, zarządzenia lub inne wiążące dla Udostępniającego dokumenty, które wpływają na obowiązki i uprawnienia Stron wynikające z Umowy lub poinformuje o miejscu ich opublikowania, a także poinformuje o zmianie wysokości stawki opłaty, o której mowa w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy.
3. Udostępniającemu przysługuje prawo wejścia na teren Nieruchomości w związku z prowadzeniem prac związanych z gospodarką leśną.
4. Udostępniającemu przysługuje prawo wejścia na Przedmiot Umowy w dowolnym momencie w celu sprawdzenia wykonywania przez Operatora obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.
5. Udostępniający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w każdym czasie kontroli oraz innych czynności wynikających z tytułu zarządzania Nieruchomością.
6. Udostępniający ma prawo żądać od Operatora wyjaśnień we wszelkich kwestiach budzących jego wątpliwości.

§7.

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. Operatorowi nie przysługują roszczenia odszkodowawcze wobec Udostępniającego wynikające z wystąpienia zdarzeń mających znamiona siły wyższej, jak również okoliczności te nie stanowią podstawy do obniżenia opłaty o której mowa w § 8 ust. 1 Niniejszej Umowy.

§8.

Opłata

1. Operator będzie uiszczał corocznie opłatę z tytułu korzystania z Nieruchomości w wysokości (dalej: „Opłata”).
2. Opłata, o której mowa w ust. 1, będzie obliczana wg poniższego wzoru :

- dla umieszczenia obiektów liniowych (np. linie kablowe, kanalizacja kablowa):

$$Or = l \times d \times S$$

gdzie:

Or – opłata roczna za umieszczenie obiektu liniowego [PLN], l – długość obiektu liniowego [m],

d – średnica lub szerokość zewnętrzna obiektu liniowego [m],

S – stawka opłaty rocznej za umieszczenie na Nieruchomości obiektu liniowego [PLN/m²].

lub

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

$$Or = P \times S$$

gdzie:

Or – 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].

3. Stawkę opłaty rocznej za umieszczenie na Nieruchomości obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych Strony ustalają na kwotę za zajęcie 1m2 Nieruchomości.
4. Opłata naliczana jest od dnia sporządzenia Protokołu przekazania.
5. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Przy okresach niepełnych Opłata obliczana będzie proporcjonalnie do liczby dni umieszczenia na Nieruchomości obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych.
6. Do Opłaty, o której mowa w ust. 1, dolicza się podatek VAT w należnej wysokości.
7. Podstawą do rozliczenia Opłaty będzie faktura VAT, wystawiona do 30 czerwca, płatna w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Operatorowi, na rachunek bankowy Udostępniającego.
8. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Udostępniającego.
9. W przypadku zalegania z płatnością Operator obowiązany jest do zapłaty odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§9.

Usuwanie awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii Sieci Udostępniający zapewni Operatorowi dostęp do Nieruchomości w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do jej usunięcia.
2. Operator obowiązany jest do powiadomienia Udostępniającego o fakcie wystąpienia awarii Sieci 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.

§10.

Czas trwania Umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
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 przynależności przedsiębiorcy komunikacji elektronicznej.
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 oraz wskazania przyczyny wypowiedzenia 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 usunięcia Sieci i przywrócenia Nieruchomości 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 usunięcia Sieci oraz przywrócenia Nieruchomości do stanu pierwotnego na koszt i ryzyko Operatora.

§11.

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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 311 ze zm.) oraz ustawy z dnia 12 lipca 2024 . – Prawo komunikacji elektronicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1221 ze zm.) a także 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 siedziby 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

.....

.....

Zatwierdzam projekt umowy o umieszczenie