

UMOWA O UMIESZCZENIE

na nieruchomości urządzeń telekomunikacyjnych

nr

zwana dalej „Umową” zawarta w dniu w

pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo
....., z siedzibą w (kod pocztowy), przy ul.
.....

NIP, REGON,

reprezentowanym przez:

..... – Nadleśniczego Nadleśnictwa,

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 2004 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 szerokopasmowej¹.

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 obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych zostanie wykonane za pomocą urządzeń posiadających stosowne certyfikaty i spełniających wszelkie normy bezpieczeństwa;
- c) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne 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 wykonanej na podstawie niniejszej Umowy przestrzegane będą przepisy BHP i przeciwpożarowe;
- e) stosowane rozwiązania będą umożliwiały udostępnienie wolnych zasobów Operatora innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym;
- f) w przypadku gdy urządzenia telekomunikacyjne przebiegają przez nieruchomości porośnięte drzewostanem, a ich 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 celu umieszczenia na nieruchomości elementów sieci telekomunikacyjnej oraz powiązanych zasobów według poniższego wyszczególnienia (adres leśny i adres administracyjny, długość):

.....o powierzchnim²

.....o powierzchnim²

¹ Niewłaściwe skreślić

- 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 Sieci w postacio łącznej długości..... mb, szerokości mb, w wykopie o głębokości mb 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:
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;
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 Udziałowca 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 Udziałowcy 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 Udziałowcy, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, przedstawić Udziałowcy 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 Udziałowcą;
 - 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 własny koszt oraz pokrycia udokumentowanych i uzasadnionych kosztów poniesionych przez Udziałowcę w związku z umieszczeniem Sieci telekomunikacyjnej na Nieruchomości, w tym kosztów przywrócenia do stanu pierwotnego oraz kosztów eksploatacji i konserwacji Sieci;
 - 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 Udziałowcy 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 Udziałowca 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 Udziałowcy, na jego żądanie, wyników corocznych przeglądów technicznych Sieci 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 Udziałowcę. W przypadku nieusunięcia szkód w wyżej wymienionym terminie Udziałowca uprawniony jest do ich usunięcia na koszt i ryzyko Operatora;
2. Operator bez zgody Udziałowcy, 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.
 3. Prace w trakcie posadowienia Sieci oraz wszelkie późniejsze prace konserwatorskie Operator będzie prowadził w sposób niepowodujący konieczności wycinki drzew i naruszenia systemów korzeniowych w przypadku gdy nie jest konieczne wyłączenie gruntów z produkcji.
 4. Operator nie może zbywać uprawnień wynikających z niniejszej Umowy na rzecz innych podmiotów.
 5. 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.
 6. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w ustępie powyżej, zostanie uzgodniona przez Udziałowcę i Operatora, a w razie braku porozumienia między nimi – zostanie oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego wskazanego przez Udziałowcę, na koszt Operatora.
 7. 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.
 8. Operator obowiązany jest do każdorazowego powiadomienia Udziałowcy 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 z góry, w terminie do dnia, opłatę z tytułu korzystania z Nieruchomości w wysokości (dalej: „Opłata”).
VAT 23%.....
Brutto.....
2. Opłata, o której mowa w ust. 1, będzie obliczana wg poniższego wzoru²:
 - dla umieszczenia obiektów liniowych (np. linie kablowe, kanalizacja kablowa):

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

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. 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. Rokiem 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 23% lub w przypadku zmiany stawki podatku w należnej wysokości.
7. Rozliczeniem Opłaty będzie faktura VAT, wystawiona w terminie co najmniej 14 dni przed dniem umownego terminu jej zapłaty. W przypadku zapłaty wcześniejszej faktura zostanie wystawiona w dniu wpływu zapłaty na rachunek Udostępniającego.
8. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Udostępniającego.

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

³ wysokość stawki opłaty rocznej nie może przekroczyć 2,5 zł za zajęcie 1 m² Nieruchomości

⁴stawka jw.

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 e-mail.
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 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 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 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 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

.....

.....

Załączniki