

**PROJEKT UMOWY O UMIESZCZANIE OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ
INFRASTRUKTURY TELEKOMUNIKACYJNEJ**

zawarta w, w dniu r., pomiędzy:

.....
.....
zwanym/-ą w dalszej części Umowy „Operatorem”,
reprezentowanym/-ą przez

.....,
upoważnionego/-ą na podstawie (Załącznik nr ... -
.....)

a

.....
..... zwanym/-ą w dalszej części Umowy „Udostępniającym”,
reprezentowanym/-ą przez

.....,
upoważnionego na podstawie (Załącznik nr ... -
.....)

Operator i Udostępniający są łącznie zwani dalej „Stronami”, zwana dalej
„Umową”

o następującej treści:

§ 1. Oświadczenia Stron

1. Udostępniający oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem: Ls¹, Lz² lub innym ³ (niewłaściwe skreślić) stanowiącej własność.....
szczegółowo opisanych w poniższym zestawieniu:

obręb ewidencyjny	nr działki	oddz./ pododdz.	leśnictwo	rodzaj gruntu	klasa gleby	powierzchnia [m ²]
RAZEM:						

¹ Lasy

² Grunty zadrzewione i zakrzewione

³ inne grunty wpisać jakie

2. Strony zgodnie oświadczają, że:

- 1) 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 (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 311, z późn. zm., dalej „Ustawa”),
- 2) wykonanie Umowy nie wymaga uzyskiwania zgód na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82, z późn. zm) lub wykonanie Umowy wymaga uzyskiwania zgód na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, 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 szerokopasmowej³.

3. Operator oświadcza, że:

- 1) używane przez niego urządzenia i obiekty spełniają wszystkie normy bezpieczeństwa i posiadają stosowne certyfikaty,
- 2) umieszczone na Nieruchomości urządzenia i obiekty nie będą miały wpływu na bezpieczeństwo użytkowników Nieruchomości, ani nie będą powodowały 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 (dalej „Infrastruktura”), wykonanej na podstawie Umowy,
- 4) stosowane rozwiązania będą umożliwiały udostępnienie wolnych zasobów infrastruktury Operatora innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.

§ 2. Przedmiot Umowy

1. Umowa określa zasady zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu, o którym mowa w art. 33 ust. 1 Ustawy, do Nieruchomości, który będzie polegał na:
 - 1) umieszczeniu na Nieruchomości obiektów i urządzeń Infrastruktury (czas budowy), które wraz z ich trasą przebiegu, lokalizacją, technologią wykonania i parametrami odpowiadającymi rzutowi poziomemu określone zostały w projekcie technicznym (dalej „Projekt” (Załącznik nr),
 - 2) utrzymaniu, eksploatacji, naprawie, konserwacji i usuwaniu awarii Infrastruktury (czas utrzymania),
 - 3) przebudowie i remoncie Infrastruktury,
 - 4) korzystaniu z energii elektrycznej, w celu wykonywania uprawnień opisanych w niniejszym ustępie, przy czym zasilanie urządzeń Infrastruktury 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 Niewłaściwe skreślić

2. Przedmiotem udostępnienia jest nieruchomość oznaczona i sklasyfikowana jako grunty leśne i nieleśne opisane w § 1 o powierzchni:
- na czas budowy infrastruktury (linii telekomunikacyjnej) m²
 - na czas utrzymania infrastruktury (linii telekomunikacyjnej) m²
3. Infrastruktura będzie stanowić własność Operatora, a Udostępniającemu nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia wobec Operatora o przeniesienie własności Infrastruktury na Udostępniającego.

§ 3. Wykonanie Infrastruktury

1. Operator może przystąpić do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 po:
 - 1) przekazaniu Udostępniającemu 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 Udostępniającemu 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. 1 pkt 1, 3 i 4, Strony sporządzą protokół przekazania terenu budowy.
3. 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 ...
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 przekaże Udostępniającemu, 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 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.

§ 4. Zabezpieczenie

1. Warunkiem wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-4, jest zawarcie i przedstawienie Udostępniającemu przed rozpoczęciem prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, 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 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 Udostępniającego, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, przedstawić Udostępniającemu dokument Ubezpieczenia.

§ 5. Prawa i obowiązki Operatora

1. Operator zobowiązuje się do:
 - 1) wykonania prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, 3 i 4, na własny koszt, zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami Umowy i obowiązującymi wymogami technicznymi oraz do pokrycia udokumentowanych i uzasadnionych kosztów poniesionych przez Udostępniającego w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy,
 - 2) eksploatacji, konserwacji, naprawy, remontu, przebudowy i usuwania awarii Infrastruktury:
 - a) zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami Umowy i obowiązującymi wymogami technicznymi,
 - b) w sposób umożliwiający racjonalne korzystanie z Nieruchomości,
 - c) w sposób najmniej uciążliwy dla Udostępniającego oraz innych użytkowników Nieruchomości,
 - d) w sposób zapewniający bezkolizyjność z inną infrastrukturą techniczną oraz nie powodujący jej uszkodzenia lub wadliwego działania,
 - 3) współpracy z Udostępniającym w przypadku określonych w Umowie prac wykonywanych na Nieruchomości,
 - 4) zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych,
 - 5) przekazywania Udostępniającemu, na jego żądanie, wyników przeglądów technicznych Infrastruktury, do wykonania których Operator jest zobowiązany przepisami prawa, w terminie 5 dni roboczych od dnia wystąpienia z żądaniem,
 - 6) 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 może je usunąć na koszt Operatora.
2. Operator bez zgody Udostępniającego, wyrażonej na piśmie nie ma prawa do:
 - 1) oddania udostępnionej części Nieruchomości do korzystania innemu podmiotowi,
 - 2) wykorzystania Nieruchomości w inny sposób niż w celu realizacji Umowy.
3. Operator może powierzyć wykonywanie prac przewidzianych w Umowie wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.

§ 6. Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. Udostępniający zobowiązuje się zapewnić Operatorowi możliwość wykonywania uprawnień wynikających z Umowy, jak i wykonywania prac mających na celu umieszczenie Infrastruktury i jej eksploatację.
2. W przypadku oddania w posiadanie Nieruchomości, na rzecz innego podmiotu, Udostępniający zobowiązuje się przekazać temu podmiotowi informacje o Umowie oraz wynikających z niej prawach i obowiązkach Operatora.
3. Udostępniający przekaze Operatorowi niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 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 za zajęcie 1m² Nieruchomości stanowiącej podstawę wyliczenia opłaty, o której mowa w § 8 ust. 1 Umowy. Udostępniający wyraża zgodę na udostępnianie przez Operatora Infrastruktury innym

przedsiębiorcom telekomunikacyjnym, w celu świadczenia przez nich, przy pomocy Infrastruktury, usług telekomunikacyjnych.

4. Udostępniający jest uprawniony do dokonywania kontroli sposobu korzystania przez Operatora z Nieruchomości.
5. Udostępniający informuje Operatora o wszelkich wiadomych mu przejawach lub próbach dewastacji umieszczonych przez niego na Nieruchomości obiektów i urządzeń Infrastruktury.
6. Udostępniający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe na skutek działania sił przyrody (np. pożaru, wiatru, wody, itp.) jak również szkodliwego działania fauny i flory, bądź działań osób trzecich.
7. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki jakie mogą powstać i jakim mogą ulec osoby przebywające na udostępnionym terenie w związku z realizacją niniejszej umowy.

§ 7. Usuwanie Awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii Infrastruktury Udostępniający zapewni Operatorowi, każdorazowy dostęp do Nieruchomości, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do jej usunięcia.
2. O fakcie wystąpienia awarii Infrastruktury 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...
3. W przypadku wykrycia awarii przez Udostępniającego jest on zobowiązany poinformować o tym fakcie Operatora, zgodnie z procedurą opisaną w pkt 2.

§ 8. Opłaty

1. Operator uiszcza w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT opłatę z tytułu korzystania z Nieruchomości w wysokości określonej w Załączniku nr **za czas budowy urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.**
2. **Za czas utrzymania** Operator będzie uiszczał corocznie z góry , w terminie do dnia, opłatę z tytułu korzystania z Nieruchomości, w wysokości określonej w Załączniku nr ... (dalej „Opłata”).
3. Opłata, o której mowa w ust. 1 i 2, będzie obliczana według poniższego wzoru⁴:
 - dla umieszczenia obiektów liniowych (np. linie kablowe, kanalizacja kablowa):

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

gdzie:

O_r – opłata za powierzchnię udostępnianą na czas budowy a po budowie opłata roczna za umieszczenie obiektu liniowego (czas utrzymania) [PLN],

⁴ opcjonalnie, w zależności od rodzaju budowanej infrastruktury telekomunikacyjnej, niewłaściwe skreślić

- l – długość obiektu liniowego [mb],
- d – szerokość zajętego na czas budowy pasa nieruchomości a po budowie średnica lub szerokość zewnętrzna obiektu liniowego [m],
- S – stawka opłaty rocznej za umieszczenie na Nieruchomości obiektu liniowego [PLN/m²]⁵.

lub

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

$$O_r = P \times S$$

gdzie:

- O_r – opłata za powierzchnię udostępniana na czas budowy a po budowie roczna za umieszczenie obiektu nieliniowego (czas utrzymania)[PLN],
- P – powierzchnia zajęta na czas budowy urządzenia a po budowie przez rzut poziomy obiektu nieliniowego [m²],
- S – stawka opłaty rocznej za umieszczenie na Nieruchomości obiektu nieliniowego [PLN/m²]⁶.

4. Rokiem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Opłatę za czas budowy ustala się proporcjonalnie do czasu budowy. Opłatę za pierwszy rok czasu utrzymania ustala się proporcjonalnie do ilości dni korzystania z dostępu do Nieruchomości, licząc od dnia podpisania przez Strony protokołu, o którym mowa w § 3 ust. 4. Opłatę za ostatni rok ustala się proporcjonalnie do ilości dni korzystania z dostępu do Nieruchomości, licząc do dnia rozwiązania Umowy. W przypadku nadpłaty za umieszczenie Infrastruktury 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 Udostępniającego podany każdorazowo na fakturze VAT.
7. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Udostępniającego.
8. W przypadku zalegania z płatnością Operator zapłaci ustawowe odsetki za opóźnienie na wezwanie Udostępniającego.
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 Udostępniający rozlicza się z dostawcą energii elektrycznej. Rozliczenia pomiędzy Stronami z tego tytułu będą następowały w oparciu o wystawiane za dany okres rozliczeniowy przez Udostępniającego dokumenty księgowe, a termin płatności będzie wynosił 14 dni od dnia otrzymania tych

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

⁶stawka jw.

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. Dodatkowe koszty

Operator ponosił będzie wszelkie opłaty i koszty związane z uzyskaniem pozwoleń, koncesji i decyzji, o których mowa w niniejszej umowie i w odrębnych przepisach, jak również ponosił będzie wszelkie koszty wynikające z tych pozwoleń, koncesji i decyzji

§ 10. Poufność

1. Informacje dotyczące sposobu wykonania Infrastruktury stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa Operatora w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1233, z późn. zm.)
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. Operator jest uprawniony do przekazywania podwykonawcom, o których mowa w § 5 ust. 3, informacji niezbędnych do realizacji swoich uprawnień. Operator odpowiada za zachowanie tajemnicy informacji przekazanych tym podmiotom.
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.

§ 11. Czas trwania Umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Udostępniający może rozwiązać Umowę za uprzednim 6-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - 1) korzystania przez Operatora z Nieruchomości niezgodnie z jej przeznaczeniem i Umową,
 - 2) niewykonywania od co najmniej 30 dni zobowiązań wynikających z Umowy, pomimo wyznaczenia przez Udostępniającego ostatecznego terminu,
 - 3) gdy Operator wykonuje uprawnienia określone w § 2 ust. 1 Umowy w sposób sprzeczny z przepisami prawa, w szczególności bez niezbędnych decyzji, opinii i zgód właściwych instytucji i organów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 Umowy
 - 4) gdy Operator poinformowany o zmianie wysokości stawki opłaty za zajęcie 1m² Nieruchomości stanowiącej podstawę wyliczenia Opłaty nie wyrazi zgody na zmianę treści Załącznika nr ... w terminie 30 dni od dnia wezwania do wyrażenia takiej zgody.
3. Warunkiem złożenia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, 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.

4. Operator może rozwiązać Umowę za uprzednim 6-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. W szczególnych przypadkach Operator może rozwiązać Umowę za uprzednim 30-dniowym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego tj. gdy:
 - 1) nastąpiła zmiana w Nieruchomości lub jej sąsiedztwie, która będzie miała istotny, niekorzystny wpływ na działanie Infrastruktury umieszczonej przez Operatora zgodnie z postanowieniami Umowy,
 - 2) zaistniały okoliczności faktyczne lub prawne uniemożliwiające korzystanie przez Operatora z Nieruchomości w sposób wskazany w Umowie, takie jak nieotrzymanie lub cofnięcie wymaganych prawem pozwoleń organów administracji publicznej dla Infrastruktury.
6. Wypowiedzenie wymaga, pod rygorem nieważności, formy pisemnej, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, także wskazania przyczyny oraz uzasadnienia.
7. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Operator zobowiązuje się do usunięcia Infrastruktury i przywrócenia stanu pierwotnego Nieruchomości z uwzględnieniem nieodwracalnych zmian, które nastąpiły w związku z wykonaniem Infrastruktury, w terminie 6 miesięcy od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
8. W przypadku nieusunięcia Infrastruktury przez Operatora w terminie, o którym mowa w ust. 7, Udostępniający może dokonać usunięcia Infrastruktury na koszt Operatora.

§ 12. Postanowienia końcowe

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 (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418) jedynie w zakresie wynikającym z § 2 ust. 1 niniejszej Umowy.
2. Wszelkie spory wynikające z realizacji Umowy Strony zobowiązują się rozwiązywać w sposób polubowny.
3. W razie niemożności osiągnięcia porozumienia spór zostanie poddany rozstrzygnięciu przez sąd powszechny, właściwy miejscowo ze względu na położenie Nieruchomości.
4. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają postanowienia powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym zwłaszcza Ustawy i Kodeksu cywilnego.
5. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją Umowy będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem

korrespondencji
e-mail na adresy wskazane w Załączniku nr...

6. 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.
7. Wszelkie zmiany Umowy, w tym jej Załączników, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania.
9. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

nr ... - [dokumenty potwierdzające umocowanie osób reprezentujących Operatora]
nr ... - [dokumenty potwierdzające umocowanie osób reprezentujących Udostępniającego]
nr ... - zaświadczenie o wpisie do RPT, RJST itd.
nr ... - Projekt
nr ... - wyznaczenie i wyliczenia zajętości na czas budowy
nr ... - wyznaczenie i wyliczenia zajętości rzutu Infrastruktury
nr ... - załącznik graficzny w postaci mapy ewidencyjnej do celów opiniodawczych
nr ... - wyliczenie Opłaty
nr ... - dane kontaktowe oraz dane do rozliczeń
nr- ramowe wytyczne w sprawie zasad i warunków udostępniania gruntów leśnych (lasów) dla realizacji podziemnych inwestycji liniowych.

.....
Operator

.....
Udostępniający

18.09.2025
Opinie pozytywne
RADCA PRAWNY
Marcin Piekarski

