

**WZÓR UMOWY**  
**O DOSTĘP DO BUDYNKU W CELU DOSTARCZANIA PUBLICZNEJ SIECI**  
**TELEKOMUNIKACYJNEJ I ŚWIADCZENIA USŁUG TELEKOMUNIKACYJNYCH**

zawarta w Lublinie w dniu ..... roku, pomiędzy:

nazwa operatora..... z siedzibą przy ul.....  
w miejscowości ....., zwanym w dalszej części niniejszej Umowy także „Operatorem”,  
reprezentowanym przez:

*imię i nazwisko* –pełniona funkcja,

**a**

Gminą Lublin, w imieniu której działa **Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie**  
zwany w dalszej części niniejszej Umowy także „Udostępniającym”, reprezentowanym przez:  
**mgr inż. Marka Pastusiaka** - Z-cę Dyrektora ds. Eksploatacji.  
Operator i Udostępniający są łącznie zwani dalej „Stronami”.

**Preambuła**

Zważywszy że:

Operator jest wpisany do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (pod numerem 8242) i uzyskał status przedsiębiorcy telekomunikacyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 16 lipca 2004r. Prawo telekomunikacyjne, Dz. U. Nr 171, poz. 1800 z późn. zm., zwanej dalej „**Ustawą**”; Udostępniający jest zarządcą nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, położonej w Lublinie, województwo lubelskie przy ulicy ....., usytuowanej na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki: nr .....w obrębie ewidencyjnym ....., arkusz .....

Na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi dostępu do Nieruchomości, w tym do budynku posadowionego na tej Nieruchomości, oraz miejsca w budynku, w którym znajdują się kable doprowadzane do lokali lub sieci kablowe, w celu zapewnienia telekomunikacji. Strony postanowiły zawrzeć niniejszą Umowę.

**§ 1. Przedmiot Umowy**

1. Na podstawie niniejszej Umowy Udostępniający zobowiązuje się do udostępnienia Operatorowi w celu zapewnienia telekomunikacji:
  - a) budynku wraz z nieruchomością gruntową, na której jest on posadowiony (zwane dalej łącznie „**Nieruchomością**”),
  - b) miejsca w budynku, w którym zbiegają się kable doprowadzone do lokalu w tym budynku.Operator zobowiązuje się na własny koszt wykonać instalację sieci zgodnie z postanowieniami Umowy i przepisami prawa oraz zapewnić właścicielom, najemcom i użytkownikom lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, (zwanych dalej „**Abonentami**”) świadczenie usług telekomunikacyjnych za pośrednictwem sieci jeżeli będą oni zainteresowani świadczeniem usług telekomunikacyjnych przez Operatora i zaakceptują jego ofertę.
2. Określenie zasad świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom przez Operatora nastąpi w odrębnych umowach abonenckich zawartych z Abonentami przez Operatora.
3. Projekt techniczny sieci na terenie Nieruchomości, zawierający określenie technologii wykonania sieci oraz wyszczególnienie okablowania, orurowania i innych urządzeń stanowi Załącznik nr ..... do Umowy.
4. W celu sporządzenia dokumentów, o których mowa w ust. 3 i 4 Udostępniający bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 5 dni roboczych, udostępni Operatorowi na jego wniosek plany Nieruchomości (o ile są one w posiadaniu Udostępniającego).
5. Wykonanie podłączenia łączy telekomunikacyjnych Operatora oraz wykonanie instalacji sieci przez Operatora w szczególności będzie polegało na:
  - a. rozprowadzeniu łączy telekomunikacyjnych na obszarze Nieruchomości i rozprowadzenie sieci do budynku, zgodnie z Załącznikiem nr ..... do niniejszej Umowy;
  - b. budowie pionów rozdzielczych w postaci sieci przewodowej w istniejących kanałach lub wewnątrz budynku wielorodzinnego;
  - c. budowie połączeń poziomych w piwnicach pomiędzy klatkami schodowymi budynku;
  - d. budowie połączeń międzybudynkowych w wykopach ziemnych według projektu technicznego zawartego w Załączniku nr ..... do Umowy;
  - e. montażu szafek rozdzielczych na wybranych klatkach schodowych lub w piwnicach budynku, według projektu technicznego zawartego w Załączniku nr 2 do Umowy;
  - f. wykonaniu podłączenia do energii elektrycznej urządzeń Operatora;
  - g. wykonaniu przyłączy telekomunikacyjnych do budynku umożliwiających podłączenie Abonentów do sieci celem świadczenia im usług.
6. Operator ma prawo do zmiany technologii bez konieczności wprowadzenia zmiany niniejszej Umowy, jeżeli nie wymaga to zmiany projektu technicznego, nie wpłynie to negatywnie na walory estetyczne

- instalacji i nie doprowadzi w jakikolwiek sposób do trwałego utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości, na której usytuowany jest budynek.
7. Operator ma prawo do zmian projektu technicznego zawartego w Załączniku nr ..... do niniejszej Umowy za zgodą Udobępniającego wyrażoną w ciągu 30 dni od zgłoszenia planów zmiany schematu sieci. Niewyrażenie przez Udobępniającego stanowiska w tym terminie jest uważane jako zgoda na zmianę schematu sieci. Poza wymienionymi w poprzednim zdaniu przypadkami, zmiana projektu technicznego wymagać będzie zmiany Umowy.
  8. Udobępnienie Nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, jest ..... z zastrzeżeniem § 3 ust. 5 Umowy ustalone w wyniku przeprowadzenia każdorazowych negocjacji dla poszczególnych nieruchomości.
  9. Udobępniający zastrzega sobie prawo nie wyrażenia zgody na budowę, modernizację lub przebudowę i rozbudowę sieci w odniesieniu do konkretnego budynku, jeżeli z uwagi na ilość działających już w budynku operatorów, wystąpi brak technicznych możliwości zainstalowania kolejnych instalacji telekomunikacyjnych w sposób bezpieczny dla korzystających z budynku. Ocena możliwości w tym zakresie nastąpi wspólnie z Operatorem. Udobępniający podejmie decyzję w tym zakresie na etapie akceptacji projektu dochowując należytej staranności.

## **§ 2. Oświadczenia Stron**

1. Operator oświadcza, że:
  - a) prowadzi działalność telekomunikacyjną na podstawie przepisów Ustawy i uzyskał wpis do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej pod numerem 1,
  - b) w związku z uzyskaniem wpisu do rejestru jest uprawniony do świadczenia usług telekomunikacyjnych,
  - c) stan prawny objęty aktualnym odpisem z właściwego rejestru przedsiębiorców Operatora od chwili jego wydania do chwili obecnej nie zmienił się oraz nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu zmianę tego stanu,
  - d) używany przez niego sprzęt transmisyjny spełnia wszystkie normy bezpieczeństwa i posiada stosowne certyfikaty,
  - e) zainstalowany sprzęt nie będzie miał wpływu na bezpieczeństwo Abonentów i pozostałych mieszkańców budynków oraz nie będzie powodował zakłóceń innych urządzeń,
  - f) stosowane rozwiązania będą umożliwiały kolokację sieci z innymi sieciami.
2. Udobępniający oświadcza, że:
  - a) posiada tytuł prawny do Nieruchomości, obejmujący zezwolenie na instalację sieci,
  - b) nie toczy się przeciwko Udobępniającemu postępowanie egzekucyjne, ani żadne inne, które w jakikolwiek sposób mogłoby wyłączyć bądź ograniczyć ważność, bądź skuteczność zobowiązań będących przedmiotem niniejszej Umowy,

## **§ 3. Prawa i obowiązki Operatora**

1. Operator zobowiązuje się do wykonania we własnym zakresie instalacji sieci na własny koszt, zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami, postanowieniami Umowy i obowiązującymi wymogami technicznymi. Instalacja Sieci powinna nastąpić w taki sposób, aby zarówno prace instalacyjne jak i sama Sieć nie uniemożliwiały racjonalnego korzystania z Nieruchomości.
2. Wszelkie prace instalacyjne i/lub modernizacyjne wykonywane są przez Operatora na własny koszt i nie obciążają Udobępniającego.
3. Operator odpowiada za szkody wynikające bezpośrednio z prac związanych z instalacją, eksploatacją, rozbudową, konserwacją, naprawą lub wymianą sieci.
4. Operator zobowiązuje się do dokonywania okresowych przeglądów technicznych sieci oraz usuwania ewentualnych awarii zgodnie z zasadami określonymi w umowach z Abonentami oraz w § 7 niniejszej Umowy. Udobępniający nie będzie utrudniał ani uniemożliwiał wykonywania przez Operatora przeglądów oraz usuwania ewentualnych awarii przez okres władania przez Udobępniającego Nieruchomością, a w miarę potrzeb będzie uczestniczył w takich przeglądach.
5. Operator zobowiązuje się do pokrywania kosztów zużycia energii elektrycznej przez urządzenia Operatora, stanowiące element sieci. Rozliczenia za zużytą energię elektryczną nastąpią na podstawie wskazań podliczników. Rozliczenia będą następowały w oparciu o wystawione przez Udobępniającego faktury VAT, a termin płatności faktury Strony ustalają na 14 dni od dnia jej otrzymania przez Operatora. Brak zapłaty należności za energię elektryczną w terminie dodatkowym określonym w jednokrotnym pisemnym wezwaniu do zapłaty upoważnia Udobępniającego do wstrzymania poboru energii elektrycznej przez urządzenia Operatora do czasu wpływu należności na rachunek Udobępniającego.
6. Operator zobowiązany jest do prowadzenia prac instalacyjnych oraz konserwacyjnych swoich urządzeń w sposób nie kolidujący z innymi instalacjami oraz nie powodując ich uszkodzenia bądź wadliwego działania.
7. Operator zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji sieci.
8. Operator przekazuje każdorazowo Udobępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w instalacji, która powinna być systematycznie gromadzona i przechowywana przez okres istnienia budynku zgodnie z art. 63 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006, nr 156, poz. 1118 z późn. zm.). Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące budynku, związane z działaniami Operatora, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: budynku, instalacji i urządzeń

związanych z tym budynkiem oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w budynku w toku jego użytkowania.

9. Operator zobowiązany jest do utrzymywania porządku, w tym sprzątnięcia w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcia miejsca wykonywania prac po wykonanych pracach instalacyjnych lub konserwacyjnych, przywrócenia stanu niepogorszonego oraz do pokrycia wszelkich kosztów powstałych na skutek prowadzonych prac, w szczególności z tytułu zużycia energii elektrycznej, wody.
10. Po zainstalowaniu sieci Operator przekaże każdorazowo Udośćępniającemu dokumentację powykonawczą sporządzoną przez Operatora.
11. Wszelkie urządzenia, kable i inne elementy infrastruktury telekomunikacyjnej zainstalowane lub wybudowane przez Operatora, stanowiąc będą własność Operatora zarówno w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy jak i po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy Operator będzie miał prawo odebrać swoje urządzenia telekomunikacyjne, doprowadzając Nieruchomość do stanu poprzedniego z uwzględnieniem jej normalnego zużycia związanego z celem niniejszej Umowy lub, jeśli Udośćępniający wyrazi taką wolę, dokonać odsprzedaży swoich urządzeń telekomunikacyjnych Udośćępniającemu albo innemu Operatorowi.
12. Operator zobowiązuje się do każdorazowego informowania Udośćępniającego o przypadkach udostępniienia swojej sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej na terenie Nieruchomości innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym w celu świadczenia przez nich usług telekomunikacyjnych w oparciu o udostępnione elementy sieci w terminie 30 dni od dnia tego udostępnienia. Operator ponosi względem Udośćępniającego pełną odpowiedzialność za działania przedsiębiorców telekomunikacyjnych, którym udostępnił swoją sieć, chyba że ci przedsiębiorcy telekomunikacyjni zawarli odrębne umowy o dostęp do budynku z Udośćępniającym.

#### **§ 4. Prawa i obowiązki Udośćępniającego**

1. Udośćępniający zobowiązuje się do zapewnienia Operatorowi dostępu do Nieruchomości oraz do korzystania z energii elektrycznej celem świadczenia usług telekomunikacyjnych i zapewnienia Operatorowi możliwości eksploatacji sieci.
2. W przypadku przekazania władania Nieruchomością innemu podmiotowi, Udośćępniający zobowiązuje się przekazać informacje o prawach Operatora wynikających z niniejszej Umowy i zobowiązuje się do przeprowadzenia negocjacji w celu zawarcia w umowie przekazującej klauzuli, na mocy której podmiot ten zobowiąże się przestrzegać warunków niniejszej Umowy i zapewnić jej dalsze należyte wykonanie, bądź wstąpi w miejsce Udośćępniającego. Podobna informacja będzie przekazywana Abonentom, w przypadku wyodrębniania własności poszczególnych lokali lub wydzielania działek i przenoszenia ich własności.
3. Udośćępniający wyraża swoją nieodwołalną zgodę na udostępnienie przez Operatora w przyszłości swojej sieci innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym w celu świadczenia przez nich, za pośrednictwem sieci Operatora, usług na rzecz Abonentów. Powyższa zgoda w szczególności dotyczy udostępnienia przez Operatora innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym miejsca w swojej kanalizacji kablowej oraz całości lub części kabla.

#### **§ 5. Poufność**

1. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy, nie udostępniania osobom trzecim bez zgody drugiej Strony i niewykorzystywania w inny sposób niż do celów realizacji niniejszej Umowy, jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem przedmiotu Umowy. Dotyczy to zwłaszcza obowiązku Udośćępniającego zachowania w tajemnicy danych dotyczących Sieci, instalacji i urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie Umowy.
2. Informacje dotyczące sieci stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa Operatora w rozumieniu ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
3. Obowiązek zachowania tajemnicy obowiązuje także po rozwiązaniu Umowy.

#### **§ 6. Cesja**

Udośćępniający wyraża swą bezterminową zgodę na dokonanie przez Operatora cesji wszystkich jego praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na inny podmiot posiadający status przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, który wchodzi we wszystkie prawa i obowiązki Operatora. Warunkiem skuteczności cesji jest poinformowanie Udośćępniającego, na piśmie pod rygorem nieważności o dokonanej cesji. W takim wypadku cesję uznaje się za skuteczną z dniem poinformowania Udośćępniającego o jej dokonaniu.

#### **§ 7. Usuwanie Awarii**

1. W przypadku wystąpienia awarii sieci telekomunikacyjnej Udośćępniający zapewni Operatorowi każdorazowy dostęp do Nieruchomości w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do usunięcia awarii.
2. fakcie wystąpienia awarii każda ze stron ma obowiązek niezwłocznego poinformowania telefonicznie drugiej strony za pośrednictwem poniższych punktów kontaktowych:
  - Udośćępniający - Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, Dział Eksploatacji, tel. 81 537 12 31
  - Operator ORANGE POLSKA
3. Informacja o wystąpieniu awarii oraz o przyjęciu zgłoszenia wystąpienia awarii będą potwierdzane za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy, o których mowa w § 9 niniejszej Umowy.

### § 8. Czas trwania Umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Operator może rozwiązać Umowę za uprzednim 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, a w trybie natychmiastowym w razie rażącego naruszenia przez Udostępniającego niniejszej Umowy, w tym zwłaszcza uniemożliwienia lub utrudnienia Operatorowi wykonania instalacji sieci na Nieruchomości. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz uzasadnienia.
3. Udostępniający może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w przypadku utraty przez Operatora przymiotu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, używania przez niego nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem i niniejszą Umową, niszczenia nieruchomości, uporczywego naruszenia zasad współżycia społecznego i spokoju mieszkańców oraz naruszenia przez Operatora bezwzględnie obowiązujących przepisów Ustawy. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz uzasadnienia.
4. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Operator będzie zobowiązany do demontażu instalacji i przywrócenia stanu pierwotnego z uwzględnieniem nieodwracalnych zmian, które nastąpiły w związku z instalacją Sieci.

### § 9. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie spory, jakie mogą wyniknąć między Stronami w związku z realizacją niniejszej Umowy, Strony będą rozwiązywać w sposób polubowny. W razie niemożliwości osiągnięcia porozumienia spór zostanie poddany rozstrzygnięciu przez sąd powszechny, właściwy miejscowo dla położenia Nieruchomości. Uprawnienia te nie naruszają prawa stron do wystąpienia do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej o rozstrzygnięcie sporu związanego ze zmianą niniejszej Umowy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju sieci i usług telekomunikacyjnych (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1537 z późn. zm.).
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają postanowienia powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym zwłaszcza 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:
  - a) Operator: .....
  - b) Udostępniający: [znk@znk-lublin.eu](mailto:znk@znk-lublin.eu)
5. Każda ze stron zobowiązana jest powiadomić drugą stronę na piśmie o zmianie adresów do korespondencji, o których mowa w ust. 4 powyżej.
6. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

.....  
.....  
.....  
.....

**Operator:**

.....

**Udostępniający:**

.....