

**UMOWA O DOSTĘPIE DO BUDYNKU
W CELU ZAPEWNIENIA TELEKOMUNIKACJI**

zawarta ww dniu r., pomiędzy:

Firmą **Malborskie Światłowody sp. z o. o.** adres: ul. Tadeusza Kościuszki 24, 82-200 Malbork, NIP: 5792262935, REGON: 368047338, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000690758, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, będącą przedsiębiorcą telekomunikacyjnym wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Telekomunikacyjnych (dalej „RPT”), prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej, pod nr 12121 (https://rejestr.uke.gov.pl/rejestr_rpt) zwaną w dalszej części Umowy „**Operatorem**”, reprezentowaną przez Zarząd w osobach:

- Mariusz Demkowicz – Członek Zarządu
- Piotr Wąsowicz – Członek Zarządu

upoważnioną do działania w imieniu i na rzecz Operatora na podstawie wpisu do KRS (Załącznik nr 1 – odpis z KRS)

a

.....
właścicielem / użytkownikiem wieczystym / zarządcą¹ zwanym/-ą w dalszej części Umowy „**Udostępniającym**”, reprezentowanym/-ą przez:

-
-
-

upoważnionego/-ą do działania w imieniu i na rzecz Udostępniającego na podstawie *aktu notarialnego / uchwały wspólnoty / umowy o administrowanie / umowy o zarządzanie* / *pełnomocnictwa*

.....

- (Załącznik nr 2 –)

upoważnionego/-ą do działania w imieniu i na rzecz Udostępniającego na podstawie *aktu notarialnego / uchwały wspólnoty / umowy o administrowanie / umowy o zarządzanie / pełnomocnictwa*

(Załącznik nr ... –)

Operator i Udostępniający są łącznie zwani dalej „**Stronami**”.

1 działającym w imieniu i na rzecz właściciela

§ 1. Oświadczenia Stron

1. Udostępniający oświadcza, że jest *właścicielem / użytkownikiem wieczystym / zarządcą* nieruchomości gruntowej oraz budynku położonych w przy ulicy nr, dla których Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą nr (dalej odpowiednio „Nieruchomość” lub „Budynek”).
2. Umowa określa zasady zapewnienia Operatorowi nieodpłatnego dostępu do części wspólnych Nieruchomości i do Budynku, celem umożliwienia Operatorowi wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami w technologii FTTH i świadczenia lokatorom i użytkownikom Budynku (dalej „Abonent”).
3. Strony zgodnie oświadczają, że Umowa jest umową, o której mowa w art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 604, z późn. zm., dalej „Ustawa”).
4. Umowa jest wiążąca dla następców prawnych właściciela lub użytkownika wieczystego Nieruchomości oraz innych podmiotów władających Nieruchomością w imieniu lub na rzecz Udostępniającego.
5. Operator oświadcza, że:
 - 1) używane przez niego urządzenia spełniają wszystkie normy bezpieczeństwa i posiadają stosowne certyfikaty,
 - 2) zainstalowane urządzenia nie będą miały wpływu na bezpieczeństwo użytkowników Budynku, ani nie będą powodowały zakłóceń innych urządzeń i instalacji znajdujących się w Budynku,
 - 3) będzie przestrzegał przepisów BHP i przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz związanych z eksploatacją szybkiej sieci telekomunikacyjnej wykonanej na podstawie Umowy,
 - 4) stosowane rozwiązania będą umożliwiały udostępnienie wolnych zasobów szybkiej sieci telekomunikacyjnej Operatora innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.

§ 2. Przedmiot Umowy

1. Udostępniający wyraża zgodę na to, by Operator, na zasadach określonych w Umowie:
 - 1) wykonał w Budynku okablowanie z kabli światłowodowych wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi,
 - 2) wykonał pionową lub poziomą kanalizację telekomunikacyjną Budynku, w której umieszczone zostaną kable światłowodowe, o ile na etapie sporządzania projektu wykonawczego, o którym mowa w § 3 ust. 1, okaże się, że nie jest możliwe wykorzystanie istniejącej pionowej lub poziomej kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku,
 - 3) doprowadził do Budynku szybką sieć telekomunikacyjną w technologii FTTH w wybudowanej przez siebie kanalizacji kablowej, o ile kanalizacja taka nie istnieje bądź nie jest możliwe jej wykorzystanie,

- 4) utrzymywał, eksploatował, konserwował, remontował i usuwał awarie elementów szybkiej sieci telekomunikacyjnej, o których mowa w pkt 1-3 (dalej „Szybka sieć”),
 - 5) dokonywał wymiany elementów Szybkiej sieci, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych, w sytuacjach innych niż usuwanie awarii Szybkiej sieci,
 - 6) rozbudowywał Szybkiej sieci o elementy służące do przyłączenia nowych Abonentów w miarę ich pozyskiwania,
 - 7) miał wstęp na teren Nieruchomości i Budynku, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-6.
2. Szybka sieć nie stanowi części składowej Budynku i będzie stanowić własność Operatora, a Udostępniającemu nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia wobec Operatora o przeniesienie własności Szybkiej sieci na Udostępniającego za wyjątkiem uprawnienia, o którym mowa w § 10 ust. 6.

§ 3. Wykonanie Szybkiej sieci

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3, Operator zobowiązuje się sporządzić, w uzgodnieniu z Udostępniającym, projekt wykonawczy Szybkiej sieci (dalej „Projekt”).
2. W celu sporządzenia Projektu Udostępniający zobowiązuje się, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od dnia wystąpienia o to przez Operatora, udostępnić Operatorowi znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynku lub umożliwić Operatorowi w tym terminie dostęp do Budynku, w zakresie koniecznym do sporządzenia Projektu.
3. Operator zobowiązuje się w najwyższym możliwym stopniu uwzględnić w Projekcie wykorzystanie istniejącej pionowej lub poziomej kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku oraz kanalizacji kablowej poza Budynkiem, w celu wykonania Szybkiej sieci. Jeżeli w Budynku brak jest pionowej lub poziomej kanalizacji telekomunikacyjnej lub jej wykorzystanie jest niemożliwe Operator zobowiązuje się do zaprojektowania nowej pionowej lub poziomej kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku w taki sposób, by była ona w najmniejszym możliwym stopniu widoczna w toku normalnego korzystania z Budynku.
4. Udostępniający najpóźniej w terminie 10 dni roboczych od dnia otrzymania Projektu akceptuje go lub przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany Projektu.
5. Strony uznają Projekt za uzgodniony, gdy Udostępniający w terminie, o którym mowa w ust. 4, nie wyrazi stanowiska, zaakceptuje Projekt albo gdy Operator rozpatrzy stanowisko Udostępniającego, uwzględniając zgłoszone przez Udostępniającego uwagi, udzielając wyjaśnień, i przekaze ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.
6. Operator może przystąpić do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3 po przekazaniu ostatecznej wersji Projektu Udostępniającemu, informując go o terminie rozpoczęcia prac na co najmniej 5 dni roboczych przed ich planowanym rozpoczęciem. Prace będą wykonywane w dniach i godzinach uzgodnionych z Udostępniającym, a w przypadku

braku ustaleń w tym zakresie – w dni robocze w godzinach od 7:00 do 18:00, zaś w soboty w godzinach od 9:00 do 16:00.

7. Operator może wykonać prace, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 5, po uzgodnieniu z Udziałowcem terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku nieuzgodnienia tego terminu, po upływie 5 dni roboczych od dnia powiadomienia o terminie Udziałowcy. Prace będą wykonywane w dniach i godzinach uzgodnionych z Udziałowcem, a w przypadku braku ustaleń w tym zakresie – w dni robocze w godzinach od 7:00 do 18:00, zaś w soboty w godzinach od 9:00 do 16:00.
8. Po wykonaniu prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3 lub 5, Strony zobowiązują się potwierdzić fakt oraz zakres wykonanych prac w protokole (dalej „Protokół”). Operator przekaze Udziałowcy, w terminie 10 dni roboczych od dnia zakończenia prac, opracowaną przez siebie dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do Protokołu.
9. W przypadku, gdy do podpisania Protokołu nie dojdzie w ustalonym wcześniej terminie, Operator wystąpi do Udziałowcy listem poleconym za potwierdzeniem odbioru o akceptację Protokołu w terminie 5 dni roboczych od otrzymania go przez Udziałowcę. W przypadku braku odpowiedzi w wyznaczonym terminie Strony uznają, że Protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń, a Operator może rozpocząć komercyjne wykorzystywanie Szybkiej sieci.
10. Wykonanie prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4 i 6, nie wymaga dodatkowych uzgodnień pomiędzy Operatorem i Udziałowcą.

§ 4. Prawa i obowiązki Operatora

1. Operator zobowiązuje się do:
 - 1) wykonania Szybkiej sieci na własny koszt oraz do pokrycia udokumentowanych i uzasadnionych kosztów poniesionych przez Udziałowcę w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy,
 - 2) wykonania Szybkiej sieci w taki sposób, aby każdy przedsiębiorca telekomunikacyjny wnioskujący o dostęp do Nieruchomości i Budynku miał możliwość skorzystania z wolnych zasobów Operatora, w szczególności do wykonania jej w taki sposób, by inny przedsiębiorca miał możliwość przyłączenia się do Szybkiej sieci w punkcie styku w Budynku oraz wykorzystania kanalizacji telekomunikacyjnej pionowej oraz kanalizacji kablowej poza Budynkiem, o ile zostaną one wykonane przez Operatora,
 - 3) prowadzenia w dobrej wierze negocjacji z innymi przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi dotyczących zawierania umów o udostępnieniu Szybkiej sieci w celu świadczenia usług na rzecz Abonentów oraz zawierania umów o udostępnieniu Szybkiej sieci na zasadzie równego dostępu,
 - 4) wykonania, utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Szybkiej sieci:
 - a) zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami Umowy i obowiązującymi wymogami technicznymi,
 - b) w sposób umożliwiający racjonalne korzystanie z Budynku,

- c) w sposób najmniej uciążliwy dla Udostępniającego oraz innych użytkowników Budynku,
 - d) z uwzględnieniem przeznaczenia Budynku oraz jego stanu technicznego i estetycznego
 - e) w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami oraz nie powodujący ich uszkodzenia lub wadliwego działania,
- 5) współpracy z Udostępniającym w przypadku prac konserwacyjnych i robót budowlanych w Budynku, w szczególności zaś do wyrażenia zgody na zmianę położenia Szybkiej sieci na koszt Udostępniającego w przypadku planowanej przebudowy lub remontu Budynku, jeżeli w ich wyniku wykonane zostaną dedykowane dla infrastruktury telekomunikacyjnej szyby lub szachty telekomunikacyjne, a pierwotnie wykonanie Szybkiej sieci przy wykorzystaniu istniejących szybów lub szachtów telekomunikacyjnych nie było możliwe,
 - 6) zabezpieczenia Szybkiej sieci przed ingerencją osób nieuprawnionych,
 - 7) dokonywania okresowych przeglądów technicznych Szybkiej sieci, nie rzadziej niż raz w roku, i przekazywania Udostępniającemu, na jego żądanie, wyników corocznego przeglądu technicznego Szybkiej sieci, w terminie 5 dni roboczych od dnia wystąpienia z żądaniem,
 - 8) usuwania szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania Umowy niezwłocznie, nie później niż w terminie 10 dni roboczych od dnia zapewnienia Operatorowi dostępu do Budynku. W przypadku nieusunięcia szkód w wyżej wymienionym terminie Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.
2. Udostępniający wyraża zgodę na powierzenie przez Operatora wykonywania prac instalacyjnych i konserwacyjnych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania Operator odpowiada jak za własne. O powierzeniu prac wykonawcy Operator zobowiązuje się każdorazowo informować Udostępniającego.

§ 5. Zabezpieczenie

1. Warunkiem wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3 i 5, zgodnie z wyborem dokonany przez Operatora jest:
 - 1) zawarcie i przedstawienie Udostępniającemu przed rozpoczęciem prac umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywanie uprawnień wskazanych w § 2 ust. 1 pkt 1-3 i 5, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejszą niż 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych) dalej „Ubezpieczenie”. (Załącznik nr 3 – polisa odpowiedzialności cywilnej), albo
 - 2) wpłacenie na rzecz Udostępniającego kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac (dalej „Kaucja”) w kwocie:
 - a) zł (słownie:) w przypadku prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3,
 - b) zł (słownie:) w przypadku prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 5.

2. W przypadku wyboru Kaucji, Operator zobowiązuje się wpłacić Kaucję na rachunek bankowy Udostępniającego, który określa Załącznik nr 4
3. Udostępniający zobowiązuje się zwrócić Kaucję na rachunek bankowy Operatora, który określa Załącznik nr 4, w terminie 7 dni od dnia podpisania lub zaakceptowania przez Udostępniającego Protokołu, w trybie określonym w § 3 ust. 8-9.
4. W przypadku, gdy zabezpieczenie nastąpi w drodze zawarcia umowy Ubezpieczenia, Operator zobowiązuje się każdorazowo na żądanie Udostępniającego, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, przedstawić Udostępniającemu dokument Ubezpieczenia.

§ 6. Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. Udostępniający zobowiązuje się zapewnić Operatorowi możliwość wykonywania uprawnień wynikających z Umowy oraz współpracować z nim zarówno na etapie przygotowania Projektu, jak i wykonywania prac mających na celu wykonanie Szybkiej sieci i jej eksploatację.
2. W przypadku zbycia Nieruchomości, w tym Budynku, na rzecz innego podmiotu Udostępniający zobowiązuje się przekazać nabywcy informacje o Umowie oraz wynikających z niej prawach i obowiązkach Operatora.
3. Udostępniający wyraża zgodę na udostępnianie przez Operatora Szybkiej sieci innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym, w celu świadczenia przez nich, przy pomocy Szybkiej sieci, usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów.
4. W przypadku wystąpienia przez innego przedsiębiorcę telekomunikacyjnego do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy o dostępie do Nieruchomości i do Budynku w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów w Budynku, Udostępniający zobowiązuje się przekazać temu przedsiębiorcy informację o możliwości wykorzystania Szybkiej sieci po zawarciu umowy z Operatorem oraz poinformować Operatora o wniosku tego przedsiębiorcy.

§ 7. Usuwanie Awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii Szybkiej sieci Udostępniający zapewni Operatorowi, nie później niż w terminie 2 h od otrzymania informacji o awarii zgodnie z ust. 2, dostęp do Budynku, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do jej usunięcia.
2. O fakcie wystąpienia awarii Szybkiej sieci 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 4.

§ 8. Cesja

Udostępniający wyraża bezterminową zgodę na dokonanie przez Operatora cesji wszystkich jego praw i obowiązków wynikających z Umowy na inny podmiot posiadający status

przedsiębiorcy telekomunikacyjnego. Operator jest zobowiązany niezwłocznie poinformować Udostępniającego na piśmie o przeniesieniu praw i obowiązków z Umowy na inny podmiot.

§ 9. Poufność

1. Informacje dotyczące sposobu wykonania Szybkiej sieci stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa Operatora w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1233).
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.
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.

§ 10. Czas trwania Umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Operator może rozwiązać Umowę za uprzednim 6-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie wymaga formy dokumentowej pod rygorem nieważności, wskazania przyczyny oraz uzasadnienia.
3. Umowa ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym w przypadku wykreślenia Operatora z RPT i utraty przez niego przymiotu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego.
4. Udostępniający może rozwiązać Umowę za uprzednim 6-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - 1) używania przez Operatora Nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem i niniejszą Umową,
 - 2) uporczywego naruszania zasad współżycia społecznego i spokoju mieszkańców,
 - 3) naruszenia przez Operatora bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

Wypowiedzenie wymaga formy dokumentowej pod rygorem nieważności, wskazania przyczyny oraz uzasadnienia.

5. Warunkiem złożenia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 4, 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.
6. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Operator zobowiązuje się do przedstawienia Udostępniającemu, najpóźniej na 30 dni przed dniem rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, oferty odsprzedaży Szybkiej sieci po cenie pomniejszonej o koszty amortyzacji i zużycia Szybkiej sieci.
7. W przypadku nieprzedstawienia przez Operatora oferty, o której mowa w ust. 6, albo w przypadku niezawarcia z Udostępniającym umowy w sprawie odsprzedaży Szybkiej sieci

do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Operator zobowiązuje się do zdemontowania Szybkiej sieci i przywrócenia stanu pierwotnego Budynku z uwzględnieniem nieodwracalnych zmian, które nastąpiły w związku z wykonaniem Szybkiej sieci, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.

8. W przypadku niezdemontowania Szybkiej sieci przez Operatora w terminie, o którym mowa w ust. 7, Udostępniający może dokonać demontażu Szybkiej sieci na koszt Operatora.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie spory wynikające z realizacji Umowy Strony zobowiązują się rozwiązywać w sposób polubowny.
2. W razie niemożliwości osiągnięcia porozumienia spór zostanie poddany rozstrzygnięciu przez sąd powszechny, właściwy miejscowo ze względu na położenie Nieruchomości.
3. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają postanowienia powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym zwłaszcza Ustawy i 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 wskazane w Załączniku nr 4.
5. Każda ze stron zobowiązana jest powiadomić drugą stronę o zmianie danych kontaktowych i danych do rozliczeń.
6. Wszelkie zmiany Umowy, w tym jej Załączników, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania.
8. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

nr 1 – [dokumenty potwierdzające umocowanie osób reprezentujących Operatora, odpis z KRS],

nr 2 – [dokumenty potwierdzające umocowanie osób reprezentujących Udostępniającego],

nr 3 – polisa odpowiedzialności cywilnej,

nr 4 – dane kontaktowe oraz dane do rozliczeń.

.....

Operator

.....

Udostępniający

Załącznik nr 4

do Umowy z dnia r.

zawartej pomiędzy:

-

a

- Malborskie Światłowody sp. z o. o. w Malborku

Wykaz adresów do korespondencji oraz osób uprawnionych do kontaktów w sprawie realizacji umowy

1. Osoby upoważnione do kontaktów operacyjnych w ramach realizacji ustaleń niniejszej Umowy:

- ze strony UDOSTĘPNIAJĄCEGO:
- ze strony OPERATORA: w sprawach związanych z utrzymaniem sieci: Mariusz Demkowicz, 530 80 40 80; mariusz@malborskieswiatlowody.pl

2. Adresy do korespondencji:

- UDOSTĘPNIAJĄCY.....
- OPERATOR: Malborskie Światłowody sp. z o. o. ul. Tadeusza Kościuszki 24, 82-200 Malbork

Numer rachunku bankowego Udostępniającego:

.....

Numer rachunku bankowego Operatora:

50 1600 1462 1832 8997 2000 0001

.....

Operator

.....

Udostępniający