

Warunki zapewnienia dostępu do nieruchomości, w tym do budynku i punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku oraz umieszczenia na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości.

§ 1. Objasnienie skrótów

1. **Lasy Państwowe** - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe,
2. **Nadleśniczy** - nadleśniczy Nadleśnictwa Komańcza,
3. **Nieruchomości** - nieruchomości będące w zarządzie Lasów Państwowych, objęte Umową,
4. **Operator** - Operator, o którym mowa w art. 2 pkt 27 Prawa telekomunikacyjnego, a także wskazane w art. 4 pkt 1, 2, 4, 5, 8 Prawa telekomunikacyjnego organy i jednostki administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego wykonujące działalność telekomunikacyjną, o której mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o wspieraniu rozwoju,
5. **Oplata** - opłata za umieszczenie infrastruktury telekomunikacyjnej,
6. **Prawo telekomunikacyjne** - ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 2460, z późn. zm.),
7. **Rekultywacja** - wykonanie czynności faktycznych i formalno-prawnych, o których mowa w Rozdziale 5. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
8. **Strony** - Operator oraz Nadleśniczy,
9. **Umieszczenie infrastruktury** - umieszczenia obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, o których mowa w art. 30 ust. 1 i 3 oraz art. 33 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju na nieruchomościach Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Komańcza,
10. **Umowa** - umowa w sprawie Umieszczenia infrastruktury,
11. **Ustawa** - ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410, z późn. zm.),
12. **Ustawa o lasach lub UoL** - ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1463 z późn. zm.),
13. **Ustawa Prawo budowlane** – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),

14. **Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych lub Uogril** – ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.),

§ 2. Zasady zawierania Umowy

1. Umowa jest zawierana na piśmie na warunkach nie gorszych niż określone poniżej oraz w załącznikach nr 2 i 3 do niniejszych Warunków.
2. Umowa zawierana jest na wniosek Operatora w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przez Operatora z wnioskiem o jej zawarcie.
3. Umowa będzie sporządzona zgodnie z projektem stanowiącym integralną część Warunków.
4. Za dzień wystąpienia przez Operatora z wnioskiem o zawarcie Umowy uważa się dzień złożenia Nadleśniczemu oświadczenia, z którego wynika wola zawarcia Umowy oraz opis inwestycji, na który składają się:
 - 1) Projekt techniczny/wykonawczy/inny, określający przedmiot i zakres inwestycji, w tym informacje jakie obiekty i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej zostaną umieszczone na Nieruchomościach, jakie są ich wymiary, jaką powierzchnię będzie zajmować rzut poziomy tych obiektów i urządzeń oraz opis technologii zastosowanych przy umieszczaniu infrastruktury,
 - 2) Załącznik graficzny w postaci mapy ewidencyjnej/do celów opiniodawczych/zasadniczej/innej wraz z zaznaczonym przebiegiem, lokalizacją obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - 3) Oświadczenie o przepustowości szerokopasmowego internetu u odbiorcy końcowego.
 - 4) Projekt w formie cyfrowej w formacie (*.SHP lub *.DXF) z naniesionym przebiegiem linii kablowych oraz urządzeń infrastruktury w układzie „PUWG 1992”
5. Ponadto, dla szybszego rozpatrzenia wniosku o zawarcie Umowy, wniosek powinien zawierać:
 - 1) Dane osoby upoważnionej do utrzymywania kontaktu z Nadleśniczym i wyznaczonej do podpisywania protokołu wydania nieruchomości oraz protokołu po zakończeniu robót,
 - 2) Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac związanych z umieszczeniem obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

- 3) Pliki wskazane w §2 ust.4 p.4 należy dostarczyć na płycie CD wraz z wnioskiem lub pocztą elektroniczną na adres Nadleśnictwa Komańcza wpisując w temacie „Stan Posiadania”.
6. W przypadku, gdy:
 - 1) na podstawie wniosku o zawarcie Umowy nie można ustalić czy Umieszczenie infrastruktury wymaga uzyskania zezwolenia na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, lub
 - 2) ustalenie wysokości Opłaty nie jest możliwe na podstawie informacji zawartych we wniosku o zawarcie Umowy wskazanych w § 2 ust. 5, lub
 - 3) wniosek nie jest kompletny lub informacje zawarte we wniosku o zawarcie Umowy nie są jasne bądź wymagają doprecyzowania,
 - niezwłocznie, nie później niż 14 dni od dnia otrzymania wniosku, Nadleśniczy zwraca się do Operatora o przekazanie niezbędnych informacji.
7. Niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia uzyskania informacji niezbędnych do ustalenia wysokości Opłaty, Nadleśniczy informuje Operatora o wysokości Opłaty.
8. Bieg terminu do zawarcia umowy rozpoczyna się w dniu otrzymania kompletnego wniosku.
9. W przypadku złożenia wniosku spełniającego wymagania określone w § 2 ust. 5 i 6, rozpatrzenie wniosku nastąpi w terminie 14 dni od dnia jego złożenia.

§ 3. Rozliczenia z tytułu zapewnienia dostępu do Nieruchomości

(na podstawie art. 33 ust. 1 Ustawy)

1. Określona w Umowie Opłata jest ustalana w oparciu o stawkę opłaty za zajęcie 1 m² Nieruchomości, pobieranej za każdy rok Umieszczenia infrastruktury na tej nieruchomości. Wysokość stawki wynosi 2,5 zł za zajęcie 1 m² Nieruchomości.
2. Opłata ustalana jest jako iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni Nieruchomości zajętej przez rzut poziomy tych obiektów i urządzeń i stawki opłaty za zajęcie 1 m² Nieruchomości pobieranej za każdy rok umieszczenia na ww. nieruchomości tych obiektów i urządzeń. Przez rzut poziomy obiektów i urządzeń należy rozumieć powierzchnię urządzenia, ustaloną w płaszczyźnie równoległej do powierzchni gruntu.
3. W przypadku konieczności zajęcia na czas budowy obiektów i urządzeń, powierzchni większej niż opisana w ust. 2, Nieruchomość może zostać udostępniona na zasadach określonych w niniejszych wytycznych lub na ogólnych

zasadach i warunkach wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości obowiązujących w Nadleśnictwie.

4. Oplata ustalana jest wg poniższego wzoru:

- dla umieszczenia obiektów liniowych (np. linie kablowe naziemne i podziemne, 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].

lub

- dla umieszczenia obiektów nieliniowych (np. wieże, maszty, szafy telekomunikacyjne, studnie kablowe):

$$O_r = P \times S$$

gdzie:

O_r – opłata roczna za umieszczenie obiektu nieliniowego [PLN],

P – powierzchnia zajęta przez rzut poziomy obiektu nieliniowego [m²],

(W tym niezbędne obejście do utrzymania obiektu; dojście i dojazd; nie mniej niż ogrodzenie; zewnętrzny wymiar studni; instalacje wraz z konstrukcją wsporczą; także każdy element infrastruktury lub sieci, który może służyć do umieszczenia w nim lub na nim elementów infrastruktury lub sieci telekomunikacyjnej, nie stając się jednocześnie aktywnym elementem tej sieci)

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

5. Oplata, jeżeli dotyczy, jest opłatą netto i naliczana jest od dnia podpisania protokołu przekazania terenu budowy. Do opłaty dolicza się podatek od towarów i usług według stawek obowiązujących w dniu wystawienia faktury. W pierwszym roku obowiązywania umowy opłata liczona będzie proporcjonalnie do liczby dni pozostałych od dnia podpisania protokołu do zakończenia roku kalendarzowego. W ostatnim roku Oplata będzie liczona proporcjonalnie do liczby dni od początku roku kalendarzowego do dnia podpisania protokołu zwrotu nieruchomości. Jeżeli protokół zwrotu nieruchomości nastąpi po dniu rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy, to od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy do dnia

protokolarnego zwrotu nieruchomości Operator zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości dotychczasowej.

6. Opłaty, o której mowa w ust. 1 nie pobiera się, w przypadku gdy, w związku z umieszczeniem infrastruktury na Nieruchomości Operator zapewnia dostęp do usług szerokopasmowego Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s, w budynkach lub obiektach pozostających w zarządzie Nadleśnictwa.
7. Oprócz opłaty określonej w ust. 1 Operator jest zobowiązany do ponoszenia ciężarów podatkowych i innych opłat, wynikających z ustaw: o podatku leśnym, o podatku rolnym i o podatkach i opłatach lokalnych, które uiszcza bezpośrednio do właściwych organów podatkowych.

§ 4. Warunki związane z wybudowaniem, eksploatacją, naprawą, remontem lub przebudową infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności warunki wejścia na teren Nieruchomości.

1. Zawarcie i wykonanie Umowy nie wymaga uzyskiwania zgód na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych art. 11 Uogril, pod warunkiem, że:
 - a) Inwestycja ta zostanie zlokalizowana w pasie o szerokości do 2 m, zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji oraz zlokalizowana zostanie:
 - w pasie drogi leśnej albo,
 - w linii podziału powierzchniowego albo,
 - przy ścianie drzewostanu w niezalesionym pasie o szerokości do 2 m i nie jest planowane jego odnowienie/zalesienie,
 - a także, jeżeli:
 - b) nie jest konieczna wycinka drzewostanu; dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew,
 - c) grunt nie zostanie zabudowany w głąb lub na powierzchni w sposób uniemożliwiający wegetację roślin,
 - d) realizacja inwestycji nie spowoduje utrudnień w prowadzeniu gospodarki leśnej,
 - e) okres trwania prac (łącznie z naprawieniem ewentualnych szkód) nie będzie dłuższy niż 1 rok,
 - f) grunt, po zakończeniu realizacji inwestycji zostanie przywrócony do stanu poprzedniego.

W przypadku braku możliwości realizacji inwestycji na powyższych warunkach, dopuszcza się realizację inwestycji liniowych, w tym w gruncie leśnym porośniętym drzewostanem, metodą przewiertu sterowanego, z zastrzeżeniem że istniejący

drzewostan nie zostanie uszkodzony, a w przyszłości na gruncie tym będzie możliwość prowadzenia gospodarki leśnej w zakresie ustalonym w obowiązującym planie urządzenia lasu. W przypadkach wątpliwych niezbędne jest uzyskanie pisemnego oświadczenia projektanta lub inwestora, że nad podziemnym urządzeniem liniowym możliwe jest prowadzenie gospodarki leśnej w pełnym zakresie (łącznie z wprowadzeniem lub dopuszczeniem naturalnego powstania roślinności leśnej). Stanowiska wykopów początkowych i końcowych muszą zostać zlokalizowane poza użytkiem Ls, a w przypadku ich lokalizacji na gruncie leśnym, szerokość stanowiska nie może przekroczyć 2 m;

lub

w przypadku gdy nie jest możliwe spełnienie ww. warunków lokalizacji inwestycji na gruncie leśnym, wykonanie Umowy wymaga uzyskiwania zezwolenia na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w postępowaniach opisanych art. 11 Uogril, a Operator uzyska taką zgodę przed przystąpieniem do prac, które przewiduje Umowa;

lub

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

2. Jeżeli z wniosku o zawarcie Umowy bądź dalszych ustaleń z Operatorem wynika, że Umieszczenie infrastruktury uniemożliwia prowadzenie produkcji leśnej na obszarze, którego dotyczy Umowa, rozpoczęcie prac związanych z Umieszczeniem infrastruktury może nastąpić wyłącznie po zmianie przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w MPZP oraz po uzyskaniu zezwolenia na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji w trybie art. 11 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
3. Jeżeli z wniosku o zawarcie Umowy bądź dalszych ustaleń z Operatorem wynika, że Umieszczenie infrastruktury odbędzie się w ramach realizacji inwestycji objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, o której mowa w art. 49 Ustawy, strony oświadczają w Umowie, że w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji nie stosuje się przepisów Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
4. W przypadku wykonania inwestycji w trybie opisanym w ust. 2 i 3, Operator zobowiązany jest do zmiany użytku gruntowego na właściwy do aktualnego sposobu zagospodarowania nieruchomości lub za zgodą udostępniającego do sporządzenia dokumentacji geodezyjno-prawnej w tym zakresie i przekazania jej Nadleśniczemu.
5. Przed przystąpieniem do robót budowlanych Operator zgłasza pisemnie Nadleśniczemu wolę 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 i adres e-mail do tej osoby.

6. Przed przystąpieniem do prac Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.
7. Prace budowlane związane z Umieszczaniem infrastruktury oraz jej naprawą, remontem i przebudową, należy wykonywać zgodnie z przepisami prawa, w szczególności zgodnie z przepisami Ustawy Prawo budowlane oraz zasadami wiedzy technicznej.
8. Operator ma prawo do każdorazowego wstępu na teren Nieruchomości w celu konserwacji obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Udostępniającym.

§ 5. Zasady postępowania w przypadkach wystąpienia awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej Nadleśniczy zapewnia Operatorowi każdorazowy dostęp do Nieruchomości, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do jej usunięcia.
2. O fakcie wystąpienia awarii infrastruktury telekomunikacyjnej Operator niezwłocznie informuje Nadleśniczego telefonicznie, a w przypadku nieodebrania telefonu uczyni to za pośrednictwem korespondencji e-mail.
3. W przypadku wykrycia awarii przez Udostępniającego jest on zobowiązany poinformować o tym fakcie Operatora, zgodnie z procedurą opisaną w pkt 2.

§ 6. Rozstrzyganie sporów

1. Nadleśniczy i Operator zmierzają do polubownego rozwiązania wszelkich sporów mogących wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu Umowy lub jej interpretacji.
2. O ile polubowne rozwiązanie sporu nie powiedzie się, spór podlegać będzie rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi, właściwemu dla miejsca położenia udostępnionej Nieruchomości.

§ 7. Czas trwania Umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, z zastrzeżeniem, że nie dłużej niż na czas trwania eksploatacji efektu inwestycyjnego.
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 lub Umową.
 - 2) Niewykonywania od co najmniej 30 dni zobowiązań wynikających z Umowy.

- 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. 3 pkt 1 Umowy.
 - 4) Gdy Operator poinformowany o zmianie wysokości stawki opłaty za zajęcie 1m² Nieruchomości stanowiącej podstawę wyliczenia Opłaty, nie wyrazi na to zgody w terminie 30 dni od dnia wezwania do wyrażenia takiej zgody.
 - 5) W przypadku zaprzestania wykonywania działalności przez Operatora.
3. Warunkiem złożenia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, jest wystąpienie przez Udostępniającego do Operatora z wezwaniem do wykonania obowiązków lub zaprzestania naruszeń uzasadniających rozwiązanie Umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania oraz bezskuteczny wpływ 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. W przypadku, gdy wykonanie Umowy doprowadziło do zmiany użytku gruntowego, Operator zobowiązuje się do wykonania, na własny koszt, rekultywacji gruntu i przedstawienia Udostępniającemu ostatecznej decyzji właściwego starosty o uznaniu rekultywacji za zakończoną. Nadto, Operator zobowiązuje się, własnym staraniem i na własny koszt, do złożenia do właściwego starosty wniosku o zmianę użytku gruntowego na zgodny z przyjętym kierunkiem i wykonaną rekultywacją oraz przedstawienia Udostępniającemu ostatecznej decyzji starosty w przedmiocie zmiany użytku gruntowego w powszechnej ewidencji

gruntów i budynków. Za zgodą stron dopuszcza się opracowanie i przekazanie przez Operatora Udostępniającemu dokumentacji geodezyjno-prawnej, z klauzulą o przyjęciu do zasobu powiatowego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, w zakresie jak wyżej.

8. Wykonanie powyższych czynności faktycznych oraz uzyskanie powyżej opisanych ostatecznych decyzji będzie stanowiło podstawę do zwrotu nieruchomości Udostępniającemu. Zwrot nieruchomości strony stwierdzają protokołem zdawczo-odbiorczym.
9. W przypadku nieusunięcia Infrastruktury przez Operatora w terminie, o którym mowa w ust. 7, Udostępniający może dokonać usunięcia Infrastruktury na koszt i ryzyko Operatora, bez konieczności uzyskiwania zgody sądu.

Załączniki:

Załącznik nr 2 - Wzór umowy, o dostęp do nieruchomości, w tym budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości.

Załącznik nr 3 - Wzór umowy dzierżawy, o umieszczenie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się nieruchomości.

NADLEŚNICZY
mgr inż. Piotr Łański

THE UNIVERSITY OF

THE STATE OF