

OGÓLNE WARUNKI DOSTĘPU DO BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBÓW LOKALOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NOWYM TOMYŚLU W CELU ZAPEWNIENIA TELEKOMUNIKACJI W BUDYNKACH

Na podstawie art. 35a ust. 1 w zw. z art. 30 ust. 1 i 3 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowym Tomyślu wprowadza Ogólne Warunki Dostępu do Budynków Wchodzących w Skład Zasobów Lokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu w Celu Zapewnienia Telekomunikacji w Budynkach.

§ 1 [Definicje]

Użyte w niniejszej Umowie określenia posiadają następujące znaczenie:

Budynki – budynki wchodzące w skład zasobów lokalowych Udostępniającego;

Operator – Przedsiębiorca telekomunikacyjny wpisany do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej;

OWD – niniejsze Ogólne Warunki Dostępu Do Budynków Wchodzących w Skład Zasobów Lokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu w Celu Zapewnienia Telekomunikacji w Budynkach;

Nieruchomości – nieruchomości stanowiące własność Udostępniającego;

Udostępniający – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowym Tomyślu z siedzibą w Nowym Tomyślu, os. Stefana Batorego 32 (64 – 300 Nowy Tomyśl) zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000086089, NIP 7880008433, REGON 000488728;

Umowa – umowa o dostęp do budynku w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku;

Ustawa – ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. Nr 106, poz. 675 z późn. zm.).

§ 2 [Postanowienia ogólne]

1. OWD regulują uprawnienia i obowiązki Stron związane z prowadzeniem negocjacji w celu zawarcia Umowy, zawieraniem Umowy, a także wzajemne rozliczenia Stron.
2. W przypadku rozbieżności pomiędzy warunkami OWD, a Umową, w pierwszej kolejności zastosowanie będą miały odpowiednie warunki Umowy.
3. Wzór umowy o dostęp do budynku w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku stanowi załącznik nr 1 do OWD.
4. Osoba zawierająca Umowę z Udostępniającym zobowiązana jest okazać stosowne i prawidłowo udzielone umocowanie do zawierania Umowy w imieniu i na rzecz Operatora.
5. Udostępniający jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym wpisanym w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych pod nr 2154.

§ 3 [Przedmiot Umów]

1. Przez umowę dostępu do nieruchomości w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, rozumie się umowę, w której Udostępniający zobowiązuje się zapewnić Operatorowi dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku oraz punktu styku, polegający w szczególności na:
 - a) umożliwieniu doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku,
 - b) wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, jeżeli: nie istnieje taka sieć lub istniejąca sieć nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu Operatora
 - c) korzystania z punktu styku;
 - d) utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami będących własnością Operatora;
 - e) wejścia na teren nieruchomości, w tym do budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu o którym mowa powyżej.
2. W przypadku, gdy Operator zamierza umieścić na Budynku lub Nieruchomości infrastrukturę w celu zarówno wskazanym w ust. 1, jak również w innym celu, konieczne jest zawarcie co najmniej dwóch odrębnych Umów.
3. Przedmiotem jednej Umowy może być więcej niż jeden Budynek oraz więcej niż jedna Nieruchomości, jednakże celem zawarcia Umowy może być jedynie cel wskazany w ust. 1 powyżej.

§ 4 [Negotjacje i zawarcie Umowy]

1. W celu zawarcia Umowy Operator zobowiazany jest wystapic z wnioskiem o zawarcie Umowy, w ktorym zobowiazany jest wskazać:
 - firme i adres siedziby;
 - numer NIP, REGON, KRS;
 - numer w rejestrze przedsiebiorcow telekomunikacyjnych;
 - adresy budynkow do ktorych Operator zamierza uzyskac dostep;
 - infrastrukture i urzadzenia planowane do realizacji oraz harmonogram realizacji;
 - technologie, w jakiej Operator zamierza swiadczyc uslug telekomunikacyjne;
 - cel umowy;
2. Udostepniajacy, w terminie nie pozniejszym niz 30 dni od dnia wystapienia z wnioskiem przez Operatora przedstawia warunki dostepu do nieruchomosci i zawiera na ich podstawie Umowe albo odmawia dostepu do Nieruchomosci lub Budynku z przyczyn wskazanych w OWD lub Ustawie.
3. Odmowa udzielenia dostepu przez Udostepniajacego wymaga uzasadnienia.
4. Zawarcie Umowy nastepuje w siedzibie Udostepniajacego, w terminie ustalonym i potwierdzonym przez Strony w formie pisemnej.

§ 5 [Rozliczenia i warunki platnosci]

1. Operator zobowiazany jest ponieść wszelkie koszty zwiazane z:
 - a) instalacja, eksploatacja i przebudowa infrastruktury i urzadzen telekomunikacyjnych zamieszczonych na Nieruchomosci lub Budynku;
 - b) udostepnieniem nieruchomosci w celu wykorzystywania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiazanymi zasobami Budynku albo doprowadzenia do budynku szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiazanymi zasobami lub szybkiej sieci telekomunikacyjnej do punktu styku wraz z powiazanymi zasobami dalej niz do punktu styku Budynku, w tym przywrócenia stanu pierwotnego, w tym w szczegolnosci koszty energii elektrycznej i innych mediow, koszty zwiazane z dozorem wszelkich prac i robót na Nieruchomosci i w Budynku wykonywanych przez Operatora, koszty zwiazane z koniecznoscia potwierdzenia przez wlasciwe organy zachowania norm bezpieczenstwa przy realizacji inwestycji, koszty zwiazane z kolizja techniczna szybkiej sieci telekomunikacyjnej z innymi instalacjami znajdujacymi sie na Nieruchomosci lub w Budynku, a takze koszty uprzątnięcia poniesione przez Udostepniajacego, w przypadku nie dochowania warunkow okreslonych w § 7 pkt g) OWD oraz poniesione przez Udostepniajacego koszty najmu powierzchni Nieruchomosci lub Budynku;
 - c) utrzymaniem udostepnionej szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiazanymi zasobami budynku lub calosci lub czesci kabla telekomunikacyjnego.
2. Operator zobowiazuje sie uiszczac koszty wynikajace z zawartej Umowy w terminie wskazanym na fakturze, ktory bedzie wynosil 14 dni od dnia wystawienia faktury.
3. Dniem platnosci jest dzien uznania rachunku bankowego Udostepniajacego.

§ 6 [Wylaczenia]

Udostepniajacy moze odmowic zawarcia Umowy lub odmowic zawarcia Umowy na warunkach wynikajacych z niniejszych OWD w nastepujacych przypadkach:

- a) jezeli Operator zgłasza chęć zawarcia umowy w innym celu niz cel wskazany w § 3 ust. 1 OWD;
- b) w przypadku istnienia instalacji telekomunikacyjnej budynku przystosowanej do dostarczania uslug szerokopasmowego dostepu do Internetu o przepustowosci co najmniej 30 Mb/s, chyba ze instalacja ta nie jest dostepna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu Operatora.

§ 7 [Obowiazki Operatora]

Operator jest obowiazany do:

- a) korzystania z dostepu w sposob mozliwie najmniej uciagzliwy dla wlasciciela, uzytkownika wieczystego oraz osob, ktorym przysluguja inne prawa do nieruchomosci;
- b) nieprowadzenia prac, ktore beda uniemozliwialy racjonalne korzystania z Budynkow i Nieruchomosci
- c) uzywania wyłaczenie urzadzen spelniajacych wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczace odpowiednich norm bezpieczenstwa oraz posiadania stosownych certyfikatow;
- d) przywrócenia nieruchomosci do stanu poprzedniego, niezwlocznie po wykonaniu przyłącza telekomunikacyjnego, kabla telekomunikacyjnego lub instalacji telekomunikacyjnej budynku;
- e) umozliwienia osobom posiadajacym tytul prawny do lokali w Budynkach (dalej „Abonenci”), korzystania z uslug telekomunikacyjnych swiadczonych za posrednictwem Infrastruktury;
- f) przeprowadzania okresowych przegladow Infrastruktury, nie rzadziej niz raz na kwartal oraz usuwania awarii;

- g) utrzymywania porządku, w tym sprzątania, w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcia Nieruchomości i Budynku, w którym są prowadzone przez Operatora jakiegokolwiek prace niezwłocznie (nie później niż w tym samym dniu) po zakończeniu.

§ 8 [Postanowienia końcowe]

1. W sprawach nieuregulowanych OWD zastosowanie mają obowiązujące przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym w szczególności przepisy Ustawy.
2. Udostępniający może wprowadzić jednostronnie zmiany do niniejszych OWD, przy czym w terminie 30 dni przed wprowadzeniem zmian w życie powiadomi o nich Operatora.
3. Niniejsze OWD obowiązują od dnia 10 listopada 2024 r.

Załącznik nr 1 – umowa o dostęp do nieruchomości w celu zapewnienia telekomunikacji w budynku

Umowa o dostęp do nieruchomości w celu zapewnienia telekomunikacji w budynku

zawarta w, w dniu roku, dalej „Umowa” pomiędzy:

.....
.....
.....
reprezentowanym przez:

- 1.
- 2.

zwaną dalej „Operatorem”,

a

Spółdzielnią Mieszkaniową w Nowym Tomyszu z siedzibą w Nowym Tomyszu przy ul. Os. Stefana Batorego 32 (64 – 300 Nowy Tomyśl) zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000086089, NIP 7880008433, REGON 000488728 reprezentowaną przez:

- 1.
- 2.

zwaną w dalszej części umowy także „Udostępniającym”

łącznie zwani dalej **Stronami**, a każdy z osobna **Stroną**.

Preambula

Zważywszy że:

1. Operator jest wpisany do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (pod numerem _____) i uzyskał status przedsiębiorcy telekomunikacyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. Nr 171, poz. 1800 z późn. zm.), zwanej dalej „Ustawą”;
2. Udostępniający posiada tytuł prawny do nieruchomości, położonej w _____, przy ul. _____, objętej księgą wieczystą Nr KW _____ prowadzoną przez Sąd Rejonowy _____, zgodnie z odpisem z tej księgi wieczystej stanowiącej Załącznik nr 1 do Umowy;
3. Na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi dostępu do nieruchomości, w tym do budynku posadowionego na tej nieruchomości oraz miejsc, w których znajdują lub znajdują się kable doprowadzane do lokali lub sieci kablowe, w celu zapewnienia telekomunikacji;
4. Pojęcia i terminy użyte w Umowie rozumie się zgodnie z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r., Nr 106, poz. 675 ze zm.) oraz ustawą Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.).

Strony postanowiły zawrzeć niniejszą Umowę.

§ 1. Przedmiot Umowy

1. Na podstawie niniejszej Umowy, Udostępniający zobowiązuje się do:
 - a) ☐ Udostępnienia budynku oraz nieruchomości gruntowej, na której jest on posadowiony, położonego w _____, przy ul. _____ (zwane dalej łącznie „**Budynkiem**” i „**Nieruchomością**”) celem umożliwienia wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku przystosowanej do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu przepustowości co najmniej 30 Mb/s celem zapewnienia telekomunikacji w Budynku;
 - b) ☐ Umżliwienia doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku celem zapewnienia telekomunikacji w Budynku.
2. Operator zobowiązuje się wykonać, na własny koszt i ryzyko instalację szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami na terenie Nieruchomości lub w Budynku, w tym przyłącza (zwanej dalej „**Siecią**” i

„Infrastrukturą”) zgodnie z postanowieniami Umowy i przepisami prawa, w tym wykonać instalację wewnętrzną telekomunikacyjną – szybką sieć telekomunikacyjną, oraz zapewnić właścicielom oraz najemcom lokali mieszkalnych i usługowych (zwanym dalej „**Abonentami**”) świadczenie usług telekomunikacyjnych za pośrednictwem Sieci jeżeli będą oni zainteresowani korzystaniem z usług telekomunikacyjnych świadczonych przez Operatora.

3. Określenie zasad świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom przez Operatora nastąpi w odrębnych umowach abonenckich zawartych z Abonentami przez Operatora.
4. Przed przystąpieniem do instalacji Sieci Operator wykona projekt wykonawczy Sieci, w tym przyłącza, w zależności od przedmiotu umowy określonego w ust. 1 powyżej na terenie Nieruchomości lub Budynku, zawierający określenie technologii wykonania Sieci lub Przyłącza oraz innych instalowanych urządzeń.
5. Operator przedstawi Udostępniającemu do zaakceptowania projekt wykonawczy, o którym mowa w ust. 4 powyżej lub jego zmianę, wskazując w szczególności sposób i zakres naruszenia konstrukcji budynku i jego wyglądu najpóźniej w terminie 30 dni przed rozpoczęciem prac instalacyjnych lub przebudowy. Udostępniający w terminie 15 dni od dnia otrzymania projektu wykonawczego akceptuje przedstawiony mu projekt wykonawczy, zgłasza do niego uwagi lub żąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmian projektu wykonawczego. Projekt wykonawczy zawiera wstępny harmonogram prac, który po zatwierdzeniu projektu stanie się podstawą sporządzenia Harmonogramu Prac.
6. Budowa Sieci w poszczególnych Budynkach będzie następowała według harmonogramu prac stanowiącego załącznik nr __ uzgodnionego z Udostępniającą w formie pisemnej pod rygorem nieważności skorelowanego z planami remontowymi Nieruchomości.
7. Wykonanie szybkiej sieci telekomunikacyjnej w Budynku przez Operatora w szczególności będzie polegało na:
 - a) rozprowadzeniu łączy telekomunikacyjnych na obszarze Nieruchomości i doprowadzenie Sieci do Budynku;
 - b) rozprowadzeniu pionów rozdzielczych i instalacji do poszczególnych lokali w postaci sieci przewodowej wewnątrz Budynku;
 - c) budowie połączeń poziomych w piwnicach pomiędzy klatkami schodowymi Budynku;
 - d) montaż szafek rozdzielczych i punktów dystrybucyjnych,
 - e) wykonaniu podłączenia do energii elektrycznej urządzeń Operatora;
 - f) wykonaniu przyłączy telekomunikacyjnych do Budynku umożliwiających podłączenie Abonentów do Sieci celem świadczenia im usług telekomunikacyjnych;
 - g) budowie o rurowania lub okablowania pomiędzy pionami lub szafkami rozdzielczymi i lokalami;
 - h) montażu szaf telekomunikacyjnych w miejscach Budynku, w których zbiegają się kable doprowadzone do lokali w tym Budynku,
 - i) rozprowadzeniu instalacji wewnątrz budynkowej przez wykorzystanie istniejących szachtów, a w przypadku ich braku bądź niedrożności podtynkowo wraz z odtworzeniem nawierzchni,
 - j) zastosowaniu zabezpieczeń w postaci zapory przeciwogniowej w przypadku umieszczenia infrastruktury w stropach między poszczególnymi piętrami, uszczelnieniu przerw w ścianach budynku zapobiegających jego zawilgoceniu.
8. Przed przystąpieniem do wykonania Infrastruktury Operator sporządzi projekt wykonawczy inwestycji stanowiący załącznik do umowy, który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej. Projekt wykonawczy będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Infrastruktury przez Operatora. Projekt wykonawczy Infrastruktury powinien zostać sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Projekt wykonawczy Infrastruktury nie musi obejmować w części opisowej ani rysunkowej instalacji telekomunikacyjnej w lokalu Abonenta. Operator przedstawi Udostępniającemu do zaakceptowania projekt wykonawczy Infrastruktury lub jego zmianę, wskazując w szczególności sposób i zakres wykonywanych robót. Udostępniający w terminie 10 dni od dnia otrzymania projektu wykonawczego akceptuje przedstawiony mu projekt wykonawczy Infrastruktury, przedstawia uzasadnione uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień odnoszących się do projektowanej Infrastruktury. Udostępniający może również zażądać wprowadzenia zmian projektu wykonawczego Infrastruktury w uzasadnionych przypadkach. Uzgodnienia projektu wykonawczego pod rygorem nieważności mają formę pisemną. W przypadku uzgodnienia dokumentacji każdy arkusz dokumentacji powinien być podpisany przez Udostępniającego z adnotacją „UZGODNIONO”. W przypadku braku akceptacji projektu przez Udostępniającego Strony podejmą negocjacje trwające nie dłużej niż 30 dni w dobrej wierze celem ostatecznego ustalenia projektu wykonawczego Infrastruktury. Wykonanie Infrastruktury następuje po uzyskaniu akceptacji Udostępniającego.
9. Operator ma prawo do budowy kolejnych instalacji abonenckich od istniejących punktów dystrybucyjnych w miarę pozyskiwania kolejnych abonentów na Nieruchomości, bez konieczności zmiany niniejszej Umowy, jeżeli nie wymaga to zmiany projektu wykonawczego, nie wpłynie negatywnie na walory estetyczne budynku i nie doprowadzi w jakikolwiek sposób do utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości. Wszelkie koszty zmian pokrywa Operator. Zmiana okablowania, elementów sieci oraz technologii dokonywana jest w trybie wskazanym w z ust. 8 powyżej.

10. Operator przed przystąpieniem do prac powiadamia o nich Udostępniającego w terminie 7 dni przed przystąpieniem do ich realizacji. Udostępniający może w tym terminie wyrazić swój sprzeciw lub zażądać dodatkowych wyjaśnień.
11. Zakończenie budowy Sieci w poszczególnych Budynkach zostanie potwierdzone podpisaniem przez upoważnionych przedstawicieli Stron protokołu zdawczo-odbiorczego według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do Umowy, który będzie stwierdzał, iż Sieć została wykonana zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami, a Operator uprzątnął miejsce wykonywania prac, a ewentualne szkody zostały naprawione.
12. W przypadku instalacji przez Operatora infrastruktury niesłużącej zapewnieniu telekomunikacji w budynku lub urządzeń niesłużących wykorzystywaniu lub utrzymaniu takiej infrastruktury Strony zobowiązane będą zawrzeć odrębną umowę, w której uregulują wzajemne stosunki.
13. Postanowienia Ogólnych Warunków Dostępu Do Budynków Wchodzących w Skład Zasobów Lokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomyszu w Celu Zapewnienia Telekomunikacji w Budynkach (dalej „OWD”) stanowią integralną część niniejszej umowy

§ 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 _____,
 - b) sytuacja prawna 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,
 - c) używane przez Operatora urządzenia spełniają wszystkie normy bezpieczeństwa,
 - d) zainstalowane urządzenia nie będą miały wpływu na bezpieczeństwo Abonentów i pozostałych mieszkańców Budynku oraz nie będą powodowały zakłóceń innych urządzeń.
 - e) stosowane przez Operatora rozwiązania techniczne będą umożliwiały kolokację urządzeń telekomunikacyjnych sieci innych przedsiębiorców telekomunikacyjnych.
2. Udostępniający oświadcza, że:
 - a) posiada tytuł prawny do Nieruchomości, umożliwiający wyrażenie zgody na instalację Sieci i wykonał wszelkie czynności niezbędne dla zgodnego z prawem zawarcia niniejszej umowy,
 - b) nie toczy się przeciwko Udostępniającemu postępowanie egzekucyjne, upadłościowe, likwidacyjne ani żadne inne, które w jakikolwiek sposób mogłoby wyłączyć, bądź ograniczyć ważność, bądź skuteczność zobowiązań będących przedmiotem niniejszej Umowy,
 - c) nie została zawarta żadna umowa, której przedmiotem jest sprzedaż lub wdzierżawienie całości lub części Nieruchomości albo oddanie jej do korzystania osobie trzeciej, co uniemożliwiłoby realizację niniejszej Umowy. Ograniczenie to nie dotyczy umów, których stroną jest Udostępniający, a które zobowiązują go do wybudowania Budynku na Nieruchomości, ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz przyszłych właścicieli.

§ 3. Prawa i obowiązki Operatora

1. Operator zobowiązuje się do wykonania instalacji Sieci, o której mowa w § 1 ust. 2, w taki sposób, aby zarówno prace instalacyjne jak i sama Sieć nie uniemożliwiały racjonalnego korzystania z Nieruchomości lub Budynku.
2. Wszelkie prace instalacyjne i/lub przebudowy związane z Siecią wykonywane są przez Operatora na własny koszt i nie obciążają Udostępniającego. Operator zobowiązany jest również we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać dostęp do energii elektrycznej oraz innych mediów niezbędnych do wykonania prac instalacyjnych lub przebudowy.
3. Operator odpowiada na zasadzie ryzyka za wszelkie szkody wynikające z prac związanych z instalacją, eksploatacją, rozbudową, konserwacją, naprawą lub wymianą Sieci. Powyższe odnosi się również do sytuacji, gdy szkody te zostały wyrządzone zostały przez podmiot za pośrednictwem którego Operator wykonuje postanowienia niniejszej Umowy.
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. Udostępniający nie będzie utrudniał ani uniemożliwiał wykonywania przez Operatora okresowych przeglądów oraz usuwania ewentualnych awarii przez okres władania przez Udostępniającego Nieruchomością i Budynkiem, 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 w sposób ryczałtowy, uzgodniony przez strony z uwzględnieniem znamionowej mocy urządzeń Operatora instalowanych na Nieruchomości i w Budynku lub na podstawie wskazań podliczników, a także wszelkich innych kosztów przewidzianych w OWD. Rozliczenia będą następowały zgodnie z postanowieniami OWD.

6. Operator zobowiązany jest do prowadzenia prac instalacyjnych oraz konserwacyjnych swoich urządzeń stanowiących elementy Sieci w sposób niekolidujący z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości oraz nie powodując ich uszkodzenia bądź wadliwego działania.
7. Operator jest zobowiązany do przestrzegania zasad dostępu do Nieruchomości wskazanych niżej:
 - 1.) Wejście na Nieruchomości możliwe jest wyłącznie pod nadzorem przedstawiciela Udostępniającej. Pracownicy lub wykonawcy Operatora są uprawnieni do wejścia na Nieruchomości i realizowania inwestycji w dni robocze w godz. 8:30 – 15:30. w sposób nie zakłócający spokoju mieszkańców Nieruchomości.
 - 2.) W przypadku prac nie mających charakteru usuwania awarii Operator ma obowiązek zgłoszenia ich rozpoczęcia z wyprzedzeniem co najmniej 3 dni roboczych faxem na numer 614422093 z podaniem terminu ich rozpoczęcia i zakończenia oraz zakresu prac. Prace nie mające charakteru usuwania awarii będą wykonywane w godz. 8:30 - 15:30.
 - 3.) W przypadku konieczności usunięcia awarii Udostępniająca umożliwi upoważnionym pracownikom (wykonawcom) Operatora dostęp do Nieruchomości bez wcześniejszego pisemnego zgłoszenia, a jedynie po telefonicznym uzgodnieniu tego wejścia, z co najmniej godzinnym wyprzedzeniem, pod numerami telefonów wskazanymi niżej. Usuwanie awarii będzie realizowane w następujących dniach i godzinach:
 - dni robocze w godz. 8:30 - 21:00 tel. zgłoszeniowy _____
 - dni wolne i święta w godz. 10:00 - 20:00 tel. zgłoszeniowy _____
 - 4.) Także w przypadkach awaryjnych prace na Nieruchomości prowadzone być mogą jedynie pod nadzorem przedstawiciela Udostępniającej. Także w przypadkach awaryjnych prace na Nieruchomości prowadzone być mogą jedynie pod nadzorem przedstawiciela Udostępniającej.
 - 5.) Z każdego wejścia pracowników (wykonawców) Operatora na Nieruchomości Operator sporządza protokół odnotowując w nim personalia osób wchodzących oraz godziny rozpoczęcia i zakończenia prac, a także ewentualne szkody powstałe w ruchomościach i/lub Nieruchomościach Udostępniającej lub przez nią zarządzanych. Protokół ten podpisuje także przedstawiciel Udostępniającej.
8. Udostępniający wyraża zgodę na wykonywanie prac instalacyjnych i konserwacyjnych przez wybranego przez Operatora podwykonawcę. Operator będzie odpowiedzialny za powierzenie innym podmiotom wykonania instalacji, jak za działania własne.
9. Operator zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji Sieci.
10. Operator zobowiązany jest do utrzymywania porządku, w tym sprzątania w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcia miejsca wykonywania prac po wykonanych pracach instalacyjnych lub konserwacyjnych, przywrócenia stanu poprzedniego oraz do pokrycia wszelkich kosztów powstałych na skutek prowadzonych prac, w szczególności z tytułu zużycia energii elektrycznej oraz innych mediów.
11. Po wykonaniu Sieci, jak również po wprowadzeniu wszelkich zmian w Sieci, Strony podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy. Operator przekaże Udostępniającemu dokumentację powykonawczą sporządzoną przez Operatora oraz całą pozostałą dokumentację dotyczącą wprowadzonych w Sieci zmian. W przypadku wykonania Sieci niezgodnie z projektem, jak również wyrządzenia szkód w tracie prac Operator zobowiązany będzie do ich naprawienia, a także do przeprowadzenia niezbędnych poprawek w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia uwag przez Udostępniającego. Po naprawieniu szkody oraz wprowadzeniu poprawek Strony zawrą protokół uzupełniający.
12. Sieć, w tym wszelkie urządzenia, kable i inne elementy infrastruktury telekomunikacyjnej zainstalowane lub wybudowane przez Operatora lub na jego koszt na terenie Nieruchomości i w Budynku, stanowiąc będą własność Operatora zarówno w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy jak i po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu.
13. Operator zobowiązuje się do każdorazowego informowania Udostępniającego o przypadkach udostępnienia Sieci innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym w celu świadczenia przez nich usług telekomunikacyjnych w oparciu o udostępnione elementy Sieci w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy o to udostępnienie.
14. Operator zobowiązuje się do zabezpieczenia Sieci przed ingerencją osób nieuprawnionych.

§ 4. Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. Udostępniający zobowiązuje się do zapewnienia Operatorowi możliwości instalacji Sieci lub przyłączenia jej do istniejącej na Nieruchomości i w Budynku instalacji wewnętrznej telekomunikacyjnej, świadczenia usług telekomunikacyjnych, zapewnienia Operatorowi możliwości eksploatacji, przebudowy i konserwacji Sieci, zapewnienia możliwości korzystania z energii elektrycznej oraz przeprowadzenia innych niezbędnych prac i instalacji urządzeń, w szczególności wskazanych w § 1 ust. 7 Umowy. Udostępniający zobowiązuje się współdziałać z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania niniejszej Umowy.
2. Warunki dostępu do Nieruchomości w celu realizacji prac, o których mowa w ust. 1, Strony uzgodnią w trybie

roboczym w terminie 3 dni roboczych od dnia przedłożenia Udostępniającemu przez Operatora informacji o zamiarze przystąpienia do ich realizacji.

3. W przypadku gdy Operator zdecyduje się na wybudowanie nowego przyłącza elektroenergetycznego dla swoich urządzeń, Udostępniający udzieli zgody na wybudowanie przez Operatora na swój koszt samodzielnego przyłącza elektroenergetycznego oraz zobowiązuje się do udostępnienia Nieruchomości w celu wykonania tego przyłącza o ile nie wpłynie to negatywnie na walory estetyczne budynku i nie doprowadzi w jakikolwiek sposób do utrudnienia w korzystaniu z Nieruchomości. Zgoda powinna być wyrażona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W przypadku przekazania zarządzania lub przeniesienia własności Nieruchomości bądź jej części innemu podmiotowi, Udostępniający zobowiązuje się przekazać informacje o prawach Operatora wynikających z niniejszej Umowy i zobowiązuje się do zawarcia w umowie z tym podmiotem klauzuli, na mocy której podmiot ten zobowiąże się przestrzegać warunków niniejszej Umowy i zapewnić jej dalsze należyte wykonanie, bądź wstąpi do Umowy w miejsce Udostępniającego.
5. Udostępniający wyraża 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.
6. Udostępniający zobowiązuje się do udostępnienia Operatorowi istniejącej instalacji wewnętrznej telekomunikacyjnej, jeśli nie przeszkodzi to w świadczeniu za pomocą tej instalacji wewnętrznej telekomunikacyjnej świadczenia usług telekomunikacyjnych przez Udostępniającego lub innego przedsiębiorcę telekomunikacyjnego.
7. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Sieci Operatora, które zostały wywołane przez podmioty trzecie, z zastrzeżeniem art. 429 KC.
8. Udostępniający zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Operatora o przypadkach naruszenia integralności Sieci przez osoby nieuprawnione.

§ 5. Poufność

1. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy, nieudostępniania 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 Udostępniającego zachowania w tajemnicy danych dotyczących Sieci, instalacji i urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie Umowy. Przedmiotowe zobowiązanie nie obowiązuje, jeżeli obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.
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

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

§ 7. Usuwanie Awarii

1. W przypadku wystąpienia Awarii rozumianej jako stan techniczny Sieci lub jej elementów uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy dostęp do Nieruchomości i Budynku w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do usunięcia Awarii.
2. O fakcie wystąpienia Awarii każda ze Stron ma obowiązek, niezwłocznie po wykryciu Awarii poinformowania telefonicznie drugiej Strony za pośrednictwem poniższych punktów kontaktowych:
 - Udostępniający: _____
 - Operator: _____

§ 8. Czas trwania Umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Operator może rozwiązać Umowę z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu 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 oraz jej prawidłowej eksploatacji. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej oraz uzasadnienia pod rygorem nieważności.
3. Udostępniający może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w przypadku utraty przez Operatora przymiotu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego.
4. Udostępniający może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w przypadku korzystania przez Operatora z Nieruchomości niezgodnie z niniejszą Umową, niszczenia Nieruchomości, uporczywego naruszenia zasad współżycia społecznego i spokoju mieszkańców oraz naruszenia przez Operatora bezwzględnie obowiązujących przepisów Ustawy i nie zaprzestania tych naruszeń w terminie 14 dni od dnia otrzymania stosownego pisemnego wezwania. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej i uzasadnienia pod rygorem nieważności.
5. Po rozwiązaniu niniejszej Umowy Operator będzie miał prawo, a na żądanie Udostępniającego obowiązek, odinstalować w terminie 30 dni elementy Sieci stanowiące jego własność, doprowadzając Nieruchomość do stanu poprzedniego z uwzględnieniem jej normalnego zużycia związanego z celem niniejszej Umowy lub, jeśli Udostępniający wyrazi taką wolę, dokonać sprzedaży elementów Sieci Udostępniającemu albo innemu Operatorowi lub pozostawić urządzenia telekomunikacyjne i inne elementy infrastruktury telekomunikacyjnej na Nieruchomości.
6. W przypadku gdy Operator nie odinstaluje elementów swojej Sieci w terminie, o którym mowa w ust. 5, Udostępniający ma prawo dokonania tej deinstalacji na koszt i ryzyko Operatora.

§ 9. Kaucja

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 1 ust. 2 i 9 Umowy Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) od jednego Budynku.
2. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 1, na rachunek bankowy Operatora w terminie 14 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu zdawczo – odbiorczego, a w przypadku wystąpienia szkód lub konieczności dokonania poprawek, od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu uzupełniającego.
3. W przypadku braku naprawienia szkody lub dokonania poprawek w terminie wskazanym w § 3 ust. 11 niniejszej Umowy Udostępniający może pokryć doznaną szkodę z kwoty kaucji, a także zlecić wykonanie poprawek z kwoty kaucji.

§ 10. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie spory, jakie mogą wyniknąć między Stronami w związku z realizacją niniejszej Umowy, Strony będą rozwiązywać w pierwszej kolejności w sposób polubowny. W razie niemożności osiągnięcia porozumienia w terminie 30 dni od dnia zaistnienia sporu, spór zostanie poddany rozstrzygnięciu przez sąd właściwy ze względu na miejsce 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 o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Niniejsza umowa stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej Nieruchomości.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają postanowienia powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym zwłaszcza KC.
5. 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: os. Stefana Batorego 32 (64 – 300 Nowy Tomyśl).
6. Każda ze stron zobowiązana jest powiadomić drugą stronę na piśmie o zmianie adresów do korespondencji pocztowej lub elektronicznej, o których mowa w ust. 5 powyżej lub w § 3 ust. 7 pkt. 3).
7. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.
8. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. dwóch

jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Operator

Udostępniający

Data _____

**Protokół
Zdawczo - Odbiorczy**

Operator:

Osoba umocowana do podpisania protokołu: _____

Udostępniający:

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowym Tomyślu z siedzibą w Nowym Tomyślu, os. Stefana Batorego 32 (64 – 300 Nowy Tomyśl) zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000086089, NIP 7880008433, REGON 000488728

Osoba umocowana do podpisania protokołu: _____

Dane pracowników wykonujących instalację:

1. _____
2. _____

Miejsce wykonywania prac:

Rodzaj prac:

1. _____

2. _____

3. _____

Uwagi/zastrzeżenia:

.....
Podpis Udostępniającego

.....
Podpis Operatora