

Załącznik nr 1:

**Istotne postanowienia dla Umów na udostępnienie infrastruktury ENEA Operator na rzecz podmiotów zewnętrznych, innej niż infrastruktura sieciowa (linie napowietrzne).**

Niniejsze wytyczne należy każdorazowo dostosować do przedmiotu Umowy oraz uzupełnić o ewentualne zapisy wynikające z regulacji obowiązujących w Spółce ENEA Operator na dany czas sporządzania Umowy.

**Umowa  
numer CRU/U/1200/.../20xx**

zawarta

w dniu ..... roku w .....

/ zawarta w formie elektronicznej

pomiędzy:

**ENEA Operator sp. z o.o. z siedzibą i adresem w Poznaniu, ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań, NIP: 782-23-77-160, Regon 300455398, Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000269806, Kapitał zakładowy: 4 696 937 500 PLN,**

reprezentowaną przez:

1.....

2. ....

zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

**... z siedzibą i adresem w ..., ul. ..., 00-000 ..., NIP 0000000000, Regon 000000000, Sąd Rejonowy ..., ... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000000000, kapitał zakładowy ... PLN,**

reprezentowaną przez:

1. ....

2. ....

zwaną w dalszej części umowy „**Najemcą**” - następującej treści:

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że:

1. Jest wieczystym użytkownikiem / właścicielem działki nr ... arkusz ... obręb ..., w ..., przy ul. ..., / właścicielem Obiektu Biurowo-Technicznego / Obiektu Technicznego położonego na ww. działce.

2. Przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający używanie przez Najemcę.

## § 2

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest (\*):
  - a. najem powierzchni nieruchomości (gruntu) dla posadowienia kontenera / masztu / wieży telekomunikacyjnej/zewnętrznej szafy teletechnicznej - zgodnie z załączonym rysunkiem (załącznik nr ...);
  - b. najem powierzchni określonej długości pasa gruntu dla ułożenia kabli telekomunikacyjnych ziemnych - zgodnie z załączonym rysunkiem (załącznik nr ...);
  - c. najem powierzchni dachów budynków technicznych i administracyjnych dla instalacji konstrukcji wsporczych wraz z systemami antenowymi oraz urządzeniami nadawczo-odbiorczymi - zgodnie z załączonym rysunkiem (załącznik nr ...);
  - d. najem powierzchni pomieszczeń technicznych dla instalacji urządzeń transmisyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (szafy, zasilacze, baterie akumulatorów, klimatyzatory) - zgodnie z załączonym rysunkiem (załącznik nr ...);
  - e. najem powierzchni na wieży telekomunikacyjnej dla instalacji urządzeń i systemów antenowych - zgodnie z załączonym rysunkiem (załącznik nr ...);
  - f. najem rury kanalizacji teletechnicznej pierwotnej i wtórnej / rurociągów osłonowych do zaciągania kabli telekomunikacyjnych - zgodnie z załączonym rysunkiem (załącznik nr ...);
  - g. najem włókien w kablach światłowodowych w relacji - zgodnie z załączonym rysunkiem (załącznik nr ...);
  - h. ....

(\* ) – zakres dostosować do przedmiotu umowy

2. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu, który przyjmuje w najem.
3. Stan techniczny oraz wyposażenie pomieszczeń zostaną potwierdzone w protokole przekazania sporządzonym przez Strony w terminie do .....
4. Powierzchnia wynajmowanej części gruntu / pomieszczenia / dachu / masztu / wieży telekomunikacyjnej wskazanego w ust. 1 niniejszego paragrafu wynosi ... m<sup>2</sup>.
5. Długość wynajmowanych kabli miedzianych / światłowodowych / linii WN kanalizacji / rurociągów / osłonowych wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu wynosi ... m.

## § 3

1. Strony ustalają jednorazową opłatę za udostępnienie infrastruktury będącej przedmiotem niniejszej Umowy najmu w wysokości .... zł netto, słownie: ... 00/00.
2. Strony ustalają miesięczną wysokość czynszu z tytułu najmu przedmiotu określonego w niniejszej Umowie w wysokości .... zł netto, słownie: ... 00/00.

## § 4

Ponadto Strony ustalają, że opłata wskazana w §3 ust. 2 niniejszej umowy obejmuje wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu, w tym w szczególności:

1. Koszty podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, ubezpieczenie obiektu, zużycia wody i wywozu śmieci, utrzymania w sprawności technicznej budynku (w tym koszty sprzątanania i przeglądów instalacji technicznych).
2. Koszty związane z zużyciem energii elektrycznej są rozliczane ryczałtowo i zostały wyliczone na podstawie sumarycznej mocy zapotrzebowanej zainstalowanych urządzeń wyrażonej w kW pomnożonej przez czas pracy urządzeń 720h/m-c (przy założeniu pracy ciągłej urządzeń 24h/dobę) oraz przez opłatę jednostkową za energię elektryczną w zł netto/kWh. Opłata zostanie doliczona do miesięcznej opłaty czynszowej lub jest wliczona w czynsz określony w §3 ust.2 niniejszej umowy (zapisy alternatywne zgodnie z zapisami Regulaminu)

- w celu zapewnienia Najemcy ciągłości eksploatacji urządzeń zlokalizowanych na wynajmowanej powierzchni / w wynajmowanej szafie / etc.
3. Opłaty jednorazowe związane z przygotowaniem miejsca dzierżawy/najmu, wyłączeniem napięcia, przygotowaniem miejsca pracy, dopuszczeniem do pracy oraz likwidacją miejsca pracy (dotyczy prac prowadzonych przez wykonawców zewnętrznych w pobliżu urządzeń elektroenergetycznych ENEA Operator sp. z o.o.), nadzorem nad pracami prowadzonymi przez wykonawców zewnętrznych w pobliżu urządzeń elektroenergetycznych ENEA Operator sp. z o.o., kalkulowane będą według stawek obowiązujących w cenniku ENEA Operator sp. z o.o. z tytułu opłat za usługi wykonywane na dodatkowe zlecenie Odbiorcy i rozliczane będą każdorazowo powykonawczo po wykonanej/zleconej usłudze.

## § 5

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zmiany stawki i kwoty czynszu najmu w przypadku zmiany cennika obowiązującego u Wynajmującego.
2. Stawka miesięcznego czynszu najmu ulega waloryzacji po upływie każdego roku kalendarzowego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS. Zwaloryzowana stawka miesięcznego czynszu najmu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie ogłoszenia ww. wskaźnika przez GUS. Zmiana stawek według powyższych zasad nie powoduje obowiązku sporządzania aneksu do umowy. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o zmianie stawek wynikających z w/w wskaźnika.

## § 6

Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć na własny koszt dostarczone przez siebie wyposażenie najmowanego zakresu infrastruktury.

## § 7

1. Należność z tytułu jednorazowej opłaty za udostępnienie infrastruktury, o której mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się uiszczyć wraz z pierwszą zapłatą czynszu.
2. Należności z tytułu czynszu najmu określone w § 3 ust. 2 niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się płacić na rzecz Wynajmującego w okresach miesięcznych.
3. Należność z tytułu czynszu najmu płatna będzie z góry, w terminie do 10-go dnia miesiąca kalendarzowego, którego czynsz dotyczy, na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego na rzecz Najemcy.
4. Każda ze Stron pokrywa wszelkie koszty bankowe swojego banku, koszt instytucji ją kredytujących i transferujących środki na jej zlecenie w związku z realizacją niniejszej umowy.

## § 8

W przypadku nieterminowego regulowania zapłaty należności wynikających z faktur, Wynajmujący ma prawo naliczyć ustawowe odsetki za opóźnienie lub w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

## § 9

1. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT o numerze identyfikacyjnym NIP 782-23-77-160.
2. Najemca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT o numerze identyfikacyjnym NIP 0000000000 i upoważnia Wynajmującego do wysyłania faktur VAT bez jego podpisu.
3. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
4. Najemca oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

## § 10

1. Umowa zawarta zostaje na czas nieokreślony / określony, tj. od dnia ... do dnia ....
2. Okres wypowiedzenia niniejszej Umowy przez każdą ze Stron wynosi jeden miesiąc, na koniec miesiąca kalendarzowego z przyczyn:
  - a. ...
  - b. ...
  - c. ....
5. Wynajmujący może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w razie zalegania przez Najemcę z należnymi płatnościami przez 2 okresy rozliczeniowe lub w przypadku używania przez Najemcę przedmiotu Umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem i postanowieniami niniejszej Umowy.
6. W terminie 30 dni od dnia rozwiązania Umowy lub upływu terminu jej obowiązywania, Najemca ma obowiązek zdemontowania wszystkich swoich urządzeń zainstalowanych w ramach Umowy i doprowadzić miejsce udostępnienia do stanu pierwotnego.
7. W przypadku braku demontażu przez Najemcę urządzeń w terminie wskazanym w ust. 4 niniejszego paragrafu, Wynajmujący ma prawo dokonać ich demontażu samodzielnie lub z wykorzystaniem podmiotów trzecich z obciążeniem Najemcy wszystkimi kosztami poniesionymi z tytułu zrealizowanych prac.

## § 11

Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do przestrzegania zatwierdzonych przez Wynajmującego zasad związanych z użytkowaniem całego obiektu i instrukcji, w tym instrukcji bezpieczeństwa p-poż.

## § 12

Ponadto Najemca oświadcza, że:

1. Zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz nie dokonywać w nim zmian bez zgody Wynajmującego. Wszelkie inwestycje oraz zmiany, które będzie zamierzał dokonać muszą być uzgodnione na piśmie z Wynajmującym przed ich rozpoczęciem.
2. Nie będzie podnajmował powierzchni objętych Umową osobom trzecim bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
3. Po zakończeniu Umowy zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia.
4. Poniesie wszelkie koszty wynikające z konieczności napraw szkód przez niego wyrządzonych.
5. Z tytułu naruszenia postanowień, o których mowa w §12 ust. 1 i 2 Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę umowną w wysokości 3-krotności miesięcznej wartości czynszu netto za każdy przypadek naruszenia.
6. W przypadku, gdy szkody u Wynajmującego spowodowane działaniem lub zaniechaniem Najemcy przekraczają wysokość kar umownych określonych powyżej, niezależnie od kar umownych Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
7. Strony zgodnie postanawiają, iż postanowienia dotyczące kar umownych zachowują swoją moc w przypadku odstąpienia od Umowy/wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek z nich.

## § 13

1. Każdorazowy dostęp do urządzeń Najemcy zlokalizowanych w szafach technicznych na wynajmowanej powierzchni, będzie się odbywał w obecności przedstawiciela Wynajmującego wskazanego przez przedstawicieli Wynajmującego wymienionych w § 14 ust.1 niniejszej umowy.
2. W ciągu 24 godzin (z wyjątkiem dni wolnych od pracy i uzasadnionych sytuacji związanych z prowadzeniem ruchu na sieci elektroenergetycznej przez Wynajmującego) od telefonicznego powiadomienia Wynajmującego pod numerem telefonu: ... przez Najemcę

o konieczności dostępu do urzędzeń, Wynajmujący jest zobowiązany umożliwić dostęp do tych urzędzeń w obecności swojego przedstawiciela.

#### § 14

1. Osobą odpowiedzialną za współpracę ze strony Wynajmującego będzie:
  - o Pan(i) ...  
kom. ...  
e-mail: ...  
ul. ... , 00-000 ...
2. Osobą odpowiedzialną za współpracę ze strony Najemcy będzie:
  - o Pan(i) ...  
kom. ...  
e-mail: ...  
ul. ... , 00-000 ...
3. Każda ze Stron oświadcza, że osoby ją reprezentujące, pracownicy, współpracownicy oraz inne osoby, których dane osobowe zostały lub zostaną przekazane drugiej Stronie w celu zawarcia, realizacji i monitorowania wykonywania Umowy, odpowiednio zostały lub zostaną poinformowane, że druga Strona jest administratorem ich danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia Dyrektywy 95/46/WE, oraz że odpowiednio zapoznały lub zapoznają się z informacją o zasadach ich przetwarzania, zamieszczonych odpowiednio na stronie internetowej:
  - 1) Wynajmującego: <https://www.operator.enea.pl/ochrona-danych-osobowych-rodo>
  - 2) Najemcy: \_\_\_\_\_

#### § 15

1. ENEA Operator sp. z o.o. jest spółką zależną spółki giełdowej ENEA S.A. Zatem, przekazywane w trakcie wykonania Umowy informacje mogą stanowić informacje poufne w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. W związku z powyższym Strony Umowy, członkowie ich organów, ich pracownicy, doradcy, osoby pozostające w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze są zobowiązani do:
  - a) nieujawniania przekazywanych w związku z Umową informacji („Informacje Zastrzeżone”) oraz
  - b) wykorzystywania Informacji Zastrzeżonych wyłącznie w celu wykonania Umowy.
2. Zobowiązanie to wiąże do czasu ujawnienia Informacji Zastrzeżonych przez ENEA S.A. lub otrzymania potwierdzenia od ENEA S.A., iż żadna z Informacji Zastrzeżonych nie stanowi informacji poufnej. Nieuprawnione ujawnienie Informacji Zastrzeżonych, wykorzystywanie lub dokonywanie na ich podstawie rekomendacji może skutkować odpowiedzialnością przewidzianą w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, w tym odpowiedzialnością karną.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z zasadami określonymi w Kodeksie Kontrahentów zamieszczonymi na stronie <https://www.operator.enea.pl/ospolce/podstawowe-informacje> i zobowiązuje się ich przestrzegać.
4. Wynajmujący zwróci się do Najemcy z żądaniem wyjaśnień, w przypadku gdy pozyska informację o naruszeniu przez Najemcę zasad, o których mowa w ust. 3 powyżej z jednoczesnym wezwaniem do zaprzestania naruszeń.

5. W razie ponownego naruszenia zasad, o których mowa w ust. 3 powyżej lub braku reakcji na wezwanie, o którym mowa w ust. 4 powyżej, Wynajmujący będzie miał prawo naliczyć karę umowną w wysokości 3% wartości opłat określonych w § 3 ust. 2 za okres 12 miesięcy obowiązywania umowy, a nawet jednostronnie rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.

## § 16

1. Zmiana któregokolwiek z postanowień niniejszej Umowy wymaga formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. Do spraw nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. W przypadku wystąpienia sporu na tle Umowy, Strony dołożą wszelkich starań celem osiągnięcia rozwiązania polubownego. W przypadku braku porozumienia, wszelkie sprawy sporne będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla Wynajmującego.
4. Umowa niniejsza stanowi tajemnicę Stron i nie może być udostępniana podmiotom zewnętrznym bez pisemnej zgody drugiej Strony.
5. Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią, w całości lub w części, wymaga uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony pod rygorem nieważności.
6. Zmiany adresu Stron, numeru konta bankowego oraz wykazu osób do kontaktu nie stanowią zmiany Umowy i nie wymagają zawierania dodatkowych aneksów. O powyższych zmianach Strony powiadamiają się wzajemnie w formie pisemnej.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron. / Umowę zawarto w formie elektronicznej, opatrzonej kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi przez osoby reprezentujące każdą ze Stron. Za datę zawarcia Umowy uznaje się datę złożenia ostatniego kwalifikowanego podpisu elektronicznego przez osobę reprezentującą Stronę, która podpisuje się jako ostatnia.
8. Najemca zobowiązuje się do stosowania *Szczegółowych zasad współpracy, dostępu i korzystania z infrastruktury ENEA Operator sp. z o.o. udostępnionej na potrzeby telekomunikacji*, które stanowią Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
9. Zmiana treści Załącznika 1 będącego załącznikiem do niniejszej umowy ze strony Wynajmującego nie powoduje zmiany Umowy. Wynajmujący jest uprawniony do zmiany Załącznika nr 1 poprzez doręczenie zmienionej wersji przedmiotowego załącznika Najemcy z wykorzystaniem danych wskazanych w §14 ust.2 niniejszej umowy.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

### Załącznik:

*Szczegółowe zasady współpracy, dostępu i korzystania z infrastruktury ENEA Operator sp. z o.o. udostępnionej na potrzeby telekomunikacji.*