

§8. 1. Stawający postanawiają, iż Kupujący ustanowi w Umowie Przenoszącej na Nieruchomości na rzecz spółki pod firmą Orange Polska spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (Regon 012100784, KRS 0000010681) oraz jej następców prawnych, na czas nieoznaczony, **nieodpłatną służebność przesyłu** („**Służebność Orange**”), polegającą na prawie spółki pod firmą Orange Polska spółka akcyjna i jej następców prawnych do korzystania z Nieruchomości, w tym dostępu do usytuowanego na niej budynku, w którym znajdują się wchodzące w skład przedsiębiorstwa Orange Polska, urządzenia, o których mowa w art. 49 §1 ustawy Kodeks cywilny, w tym infrastruktura telekomunikacyjna i teletechniczna oraz infrastruktura towarzysząca, a w szczególności: urządzenia telekomunikacyjne, linie, kanalizacja kablowa, kable, przewody oraz osprzęt, sieci telekomunikacyjne, telekomunikacyjne urządzenia końcowe, linie zasilające (energetyczne) („**Infrastruktura 3**”), w tym również do dostępu w każdym czasie do Infrastruktury 3, w szczególności w celu bieżącej eksploatacji i konserwacji, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i naprawy Infrastruktury 3 łącznie z prawem wstępu i wjazdu sprzętu na Grunt, jego rozkopywania z obowiązkiem każdorazowego przywracania do stanu poprzedniego oraz prawem wstępu do Budynku A i Budynku B oraz pomieszczeń w Budynku A i w Budynku B, w których zlokalizowana jest Infrastruktura 3, w celu prowadzenia prac, o których mowa powyżej, przy czym w skład Infrastruktury 3 wchodzi położone w/na Gruncie: -----

- posadowione w Gruncie wewnętrzne linie zasilające ee – o łącznej długości 39,0 m o powierzchni 42,9 m²,-----
- posadowiona na Gruncie dwa skraplacze klimatyzacji w osłonie z siatki stalowej – o wymiarach 1,8m x 1,7m o powierzchni 3,06 m², -----
- posadowiony nad Gruntem kabel napowietrzny KSN – o długości 13,0m o powierzchni 1,3 m², -----

z zastrzeżeniem, że Orange Polska zobowiązana będzie do naprawienia szkody poniesionej przez Kupującego albo kolejnego każdorazowego użytkownika wieczystego/właściciela Nieruchomości („**Właściciel Nieruchomości**”), wynikłej z nienależytego wykonania przez Orange Polska oraz z jej winy wskazanych wyżej uprawnień. -----

Strony potwierdzają, że wykonywanie Służebności Orange ograniczone będzie do pasa gruntu zajmowanego przez Infrastrukturę 3 o powierzchni **47,26 m² (czterdzieści siedem całych i dwadzieścia sześć dziesiątych metra kwadratowego)** odpowiadającej rzutowi poziomemu urządzeń Infrastruktury 3, w którym to pasie uwzględniono pas technologiczny o szerokości 0,5 m (pół metra) obustronnie, zgodnie z Załącznikiem A do niniejszej umowy i ograniczać będzie możliwość zabudowy, nasadzeń i innych trwałych form zagospodarowania gruntu nad Infrastrukturą 3, zapewniając jednocześnie Orange Polska prawo nieodpłatnego przesyłu informacji przez Nieruchomość. -----

Strony zgodnie ustalają, że Służebność Orange zostanie ustanowiona nieodpłatnie a wartość Służebności Orange określają na kwotę *** -zł (***) -----

Jeżeli na skutek prac Kupującego mających na celu realizację planowanej inwestycji, wchodzące w skład przedsiębiorstwa Orange Polska urządzenia, o których mowa w art. 49 §1 ustawy Kodeks cywilny, w tym infrastruktura telekomunikacyjna i teletechniczna oraz infrastruktura towarzysząca, a w szczególności: urządzenia telekomunikacyjne, linie, kanalizacja kablowa, kable, przewody oraz osprzęt, sieci telekomunikacyjne, telekomunikacyjne urządzenia końcowe, linie zasilające (energetyczne) znajdujące się w Gruncie znajdują się poza Służebnością Orange, Strony podpiszą aneks do niniejszej umowy w przedmiocie zmiany treści Służebności Orange w celu objęcia Służebnością Orange wszystkich elementów wchodzących w skład przedsiębiorstwa Orange Polska, urządzeń, o których mowa w art. 49 §1 ustawy Kodeks cywilny, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej i teletechnicznej oraz infrastruktury towarzyszącej, którego treść będzie obejmowała również odpowiedni wniosek o zmianę treści Służebności Orange w dziale III księgi wieczystej KW Nr EL1N/00002286/4 prowadzonej dla Gruntu. -----

§9. 1. Stawający postanawiają, iż Kupujący ustanowi w Umowie Przenoszącej na Nieruchomości na czas nieoznaczony ograniczone prawo rzeczowe w postaci **nieodpłatnego prawa użytkowania** na rzecz spółki pod firmą Orange Polska spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (Regon 012100784, KRS 0000010681) („**OPR Orange**”), ograniczając jego wykonywanie do części Nieruchomości wskazanej poniżej polegające na prawie używania, z wyłączeniem innych osób, (w tym przeprowadzania remontów, modernizacji, bieżącej konserwacji, swobodnego dostępu) a także pobierania pożytków z następujących powierzchni w Budynku A oznaczonych kolorem w Załączniku ... do niniejszej umowy, na których znajdują się urządzenia i infrastruktura teletechniczna Orange Polska wraz z osprzętem („**Infrastruktura 1**”) tj.: w piwnicy, na pierwszym piętrze Budynku A i na elewacji Budynku A: -----

- pomieszczenie 03 o pow. wynoszącej 8,91 m² osiem i dziewięćdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego), -----

- pomieszczenie 04 o pow. wynoszącej 1,21 m² (jeden i dwadzieścia jeden setnych metra kwadratowego), -----

- pomieszczenie 07 o pow. wynoszącej 3,80 m² (trzy i osiemdziesiąt setnych metra kwadratowego), -----

- pomieszczenie 010 o pow. wynoszącej 1,55 m² (jeden i pięćdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), -----

- pomieszczenie 108 o pow. wynoszącej 43,92 m² (czterdzieści trzy i dziewięćdziesiąt dwa setnych metra kwadratowego), -----

- pomieszczenie 109 o pow. wynoszącej 28,66 m² (dwadzieścia osiem i sześćdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), -----

- pomieszczenie 110 o pow. wynoszącej 16,16 m² (szesnaście i szesnaście setnych metra kwadratowego), -----

- pomieszczenie 111 o pow. wynoszącej 14,61 m² (czternaście i sześćdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego), -----

oraz na parterze i na elewacji Budynku B: -----

- pomieszczenie 4 o pow. wynoszącej 18,36 m² (osiemnaście i trzydzieści sześć setnych metra kwadratowego), -----

w których zlokalizowana jest Infrastruktura 1-----

a także,

urządzenia i infrastruktura teletechniczna Orange Polska wraz z osprzętem, zajmująca łączną powierzchnię 37,44 m² (trzydzieści siedem i czterdzieści cztery setnych metra kwadratowego), stanowiąca Infrastrukturę towarzyszącą („**Infrastruktura 2**”) tj.: w piwnicy, na parterze, pierwszym piętrze Budynku A i na elewacji Budynku A oraz na elewacji Budynku B:

a) urządzenia i infrastruktura teletechniczna zlokalizowana w Budynku A w częściach do użytku wspólnego, zajmująca łączną powierzchnię 3,36 m² (trzy i trzydzieści sześć setnych metra kwadratowego), tj.:

PIWNICA:

- pomieszczenie 08 – korytarz – rozdzielnica główna niskiego napięcia (RGnn), gniazdo agregatu przewoźnego, o wymiarach 0,6m x 0,8m, przewody zasilania ee pomiędzy ZK i RGnn oraz RGnn i SZR o wymiarach 3,5m x 0,2m,
- pomieszczenie 09 – korytarz – tablica systemu zasilania rezerwowego (SZR) o wymiarach 1m x 1m, przewody zasilania ee pomiędzy ZK i RGnn oraz RGnn i SZR o wymiarach 2,30m x 0,2m,

I PIĘTRO:

- pomieszczenie 113 – korytarz – przewody klimatyzacyjne (instalacja skraplaczy) o wymiarach 2,4 x 0,2m, ciąg kablowy,
- pomieszczenie 114 – tablica bezpiecznikowa (TB) o wymiarach 0,6 x 0,4m,

b) urządzenia i infrastruktura teletechniczna zlokalizowanej w Budynku A w pomieszczeniach nie przeznaczonych do użytku wspólnego, zajmująca łączną powierzchnię 6,47 m² (sześć i czterdzieści siedem setnych metra kwadratowego), tj.:

PARTER:

- pomieszczenie 1 – ekspedycja – zabudowany szyb kablowy o wymiarach 4,42,1 x 0,3m,
- pomieszczenie 13 – sala obsługi – zabudowany szyb kablowy o wymiarach 3,4 x 0,3m,

I PIĘTRO:

- pomieszczenie 101 – wc – przewody klimatyzacyjne (instalacja skraplaczy) o wymiarach 2,55 x 0,2m,
- pomieszczenie 102 – łazienka – przewody klimatyzacyjne (instalacja skraplaczy) o wymiarach 1,72 x 0,2m,
- pomieszczenie 106 – pom. magazynowe – przewody klimatyzacyjne (instalacja skraplaczy), wyjście bednarki o wymiarach 6,11 x 0,2m,
- pomieszczenie 107 – pom. techniczne – ciąg kablowy o wymiarach 2,82 x 0,2m,
- pomieszczenie 112 – pom. magazynowe – szyb kablowy o wymiarach 3,15 x 0,3m i ciąg kablowy o wymiarach 4,2 x 0,2m,

c) urządzenia i infrastruktura teletechniczna zlokalizowana na elewacji Budynku A, zajmująca łączną powierzchnię 18,75 m² (osiemnaście i siedemdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), tj.:

- od strony wschodniej: złącze kablowe o wymiarach 0,5m x 0,8m, służebność 2,7m²
- od strony południowej:
 - dwa skraplacze o wymiarach 0,7m x 0,5m każdy. umiejscowione na wysokości I piętra, służebność 5,1m²,
 - instalacja freonowa do skraplaczy umiejscowionych na gruncie o wymiarach 0,05m x 5mb, służebność 5,25m²,
 - tuba depozytowa na klucze i czytnik kart dostępu przy drzwiach wejściowych, służebność 0,5m²,
 - przeciwpożarowy wyłącznik prądu, służebność 0,5m²,
- od strony zachodniej: bednarka – uziemienie o wymiarach 0,05m x 4mb, służebność 4,2m²,
- od strony północnej: 2 sygnalizatory Systemu SSWiN na wysokości I piętra, służebność 0,5m²

d) urządzenia i infrastruktura teletechniczna zlokalizowana na elewacji Budynku B, zajmująca łączną powierzchnię 8,86 m² (osiem i osiemdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), tj.:

- od strony północnej: czerpnia powietrza w drzwiach do pom. nr 4 o wymiarach 0,5m x 0,5m, służebność 0,25m²,
- od strony południowej:
 - wyrzutnia powietrza o wymiarach 0,5m x 0,5m, służebność 0,25m²,
 - komin odprowadzania spalin fi 150mm x 4mb, 1,5m ponad dach, służebność 6,36m²,

stanowiące elementy Infrastruktury 2, szczegółowo opisany w Załączniku ...,-----

a Pełnomocnik Sprzedającego oświadcza, że na powyższe wyraża zgodę i powtórzy ją w Umowie Przenoszącej oraz oświadcza, że zobowiąże w Umowy Przenoszącej reprezentowaną przez siebie Spółkę do korzystania z ustanowionego OPR Orange w sposób najmniej utrudniający korzystanie z wyżej wskazanej Nieruchomości przez Właściciela Nieruchomości.

2. Strony postanawiają, że w ramach OPR Orange, zostaną w szczególności zapewnione Orange Polska:-----

- 1) możliwość stałego przebywania w Budynku A i Budynku B oraz stałego dostępu do Infrastruktury 1 oraz Infrastruktury 2 zlokalizowanej w Budynku A i w Budynku B,-----
- 2) miejsce parkingowe na Nieruchomości w miejscu zagospodarowanym na potrzeby parkowania pojazdów i wskazanym przez Kupującego w sąsiedztwie Budynku A, -----
- 3) wjazd na Grunt przewoźnym agregatem prądotwórczym z możliwością jego czasowego parkowania na Gruncie, w miejscu uzgodnionym z Kupującym, ----
- 4) wjazd pojazdów specjalistycznych na Grunt, w tym cystern dostarczających paliwo do agregatu prądotwórczego,-----
- 5) możliwość instalacji na elewacji Budynku A tuby depozytowej o powierzchni 0,10 m², w raz z nieograniczonym w czasie prawem jej eksploatacji -----

3. Właściciel Nieruchomości zapewni również, że: -----

- 1) Orange Polska będzie posiadać komplet kluczy do części Budynku A i Budynku B stanowiących przedmiot OPR Orange a także bramy wjazdowej na teren Nieruchomości. Ponadto, w przypadku wymiany zamków do Budynku A i Budynku B lub instalacji tam nowych zabezpieczeń Właściciel Nieruchomości zobowiązany jest do przekazania Orange Polska nowych kluczy i wszelkich innych urządzeń i informacji potrzebnych do uzyskania dostępu do części Budynku A i Budynku B stanowiących przedmiot OPR Orange oraz Nieruchomości, nie później niż w dniu wymiany zamków lub instalacji nowych zabezpieczeń,-----

2) wejście do części Budynku A i Budynku B stanowiących przedmiot OPR Orange, w celu wykonania jakichkolwiek prac przez Właściciela Nieruchomości, może się odbywać wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Orange Polska po uzgodnieniu z Orange Polska przebiegu i zakresu tych prac, terminu ich wykonania oraz sposobu zabezpieczenia infrastruktury teletechnicznej Orange Polska i w asyście pracowników Orange Polska; Strony w celu uniknięcia wątpliwości potwierdzają, że w pomieszczeniach objętych OPR Orange w Budynku A nie mogą być zlokalizowane żadne elementy infrastruktury obsługujące budynek, który powstanie w wykonaniu realizacji planowanej przez Kupującego inwestycji, -----

3) w ramach OPR Orange oraz otrzymywanego Wynagrodzenia, Właściciel Nieruchomości: zobowiązany jest do ponoszenia: i) wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem w należytym, zgodnym z obowiązującymi przepisami stanie technicznym części Budynku A i Budynku B stanowiących przedmiot OPR Orange, w zakresie koniecznym do należytego funkcjonowania Infrastruktury, ii) kosztów opłat publicznoprawnych, a także do iii) utrzymania i zapewnienia czystości Nieruchomości i Budynków, odśnieżania dachu Budynku A i Budynku B oraz Nieruchomości; Właściciel Nieruchomości będzie zobowiązany, na własny koszt, do czynienia wszelkich nakładów, w tym napraw na Nieruchomości, w Budynku A i Budynku B, (w tym nakładów na powierzchnie i pomieszczenia objęte OPR Orange); w żadnym wypadku stan Nieruchomości, w tym Budynku A i Budynku B nie może ulec pogorszeniu w stosunku do stanu z dnia wydania Nieruchomości Kupującemu przez Orange Polska; Orange Polska zobowiązana jest wyłącznie do ponoszenia kosztów bieżących związanych ze zwykłym z nich korzystaniem oraz utrzymywaniem czystości pomieszczeń w Budynku A i Budynku B stanowiących przedmiot OPR Orange, w zakresie w jakim te nakłady i naprawy nie ciążą na Orange Polska zgodnie z niniejszą umową,

4) w ramach wykonywania OPR Orange, Orange Polska zobowiązana jest do usuwania odpadów technicznych związanych z bieżącą eksploatacją oraz remontami, konserwacją i modernizacją Infrastruktury. -----

4. Orange Polska zobowiązuje się ponosić koszty związane z ustanowieniem nieodpłatnego ograniczonego prawa rzeczowego opisanego w § 9.1. tego aktu notarialnego – użytkowania w kwocie (..... złotych i groszy) netto miesięcznie, powiększone o podatek VAT, która to kwota uwzględnia wszelkie koszty i nakłady związane z prawidłowym funkcjonowaniem Nieruchomości („**Wynagrodzenie**”). Ustanowienie opisanego powyżej nieodpłatnego prawa użytkowania jest opodatkowane podatkiem od towarów i usług (VAT) według stawki 23%.-----

5. Wynagrodzenie będzie płatne z dołu, w okresach miesięcznych, w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury VAT. -----

6. Wynagrodzenie stanowić będzie jedyną opłatę z tytułu ustanowienia oraz korzystania przez Orange Polska z OPR Orange, w szczególności Orange Polska nie będzie zobowiązana do dokonywania jakichkolwiek dodatkowych opłat związanych z zapewnieniem dostępu i korzystania Orange Polska z pomieszczeń wspólnych a także udziału w jakichkolwiek kosztach wspólnych związanych z utrzymaniem Nieruchomości z wyłączeniem kosztów o których mowa w ust. 3 pkt 3 i 4 niniejszego § 9.-----

7. Jeżeli na skutek prac Kupującego mających na celu realizację inwestycji planowanej przez Kupującego, wchodzące w skład przedsiębiorstwa Orange Polska, urządzenia, o których mowa w art. 49 §1 ustawy Kodeks cywilny, w tym infrastruktura telekomunikacyjna i teletechniczna oraz infrastruktura towarzysząca, a w szczególności: urządzenia telekomunikacyjne, linie, kanalizacja kablowa, kable, przewody oraz osprzęt, sieci telekomunikacyjne, telekomunikacyjne urządzenia końcowe, linie zasilające (energetyczne) znajdujące się w Gruncie znajdują się poza OPR Orange, Strony podpiszą aneks do niniejszej umowy w przedmiocie zmiany treści OPR Orange w celu objęcia OPR Orange wszystkich elementów wchodzących w skład przedsiębiorstwa Orange Polska, urządzeń, o których mowa w art. 49 §1 ustawy Kodeks cywilny, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej i teletechnicznej oraz infrastruktury towarzyszącej, którego treść będzie obejmowała również odpowiedni wniosek o zmianę treści OPR Orange w dziale III księgi wieczystej KW Nr WR1K/00045019/3 prowadzonej dla Nieruchomości. -----

9. W przypadku usunięcia przez Orange Polska z Nieruchomości Infrastruktury C lub jakiegokolwiek jej części na zasadach określonych w § 10 ust. 1 pkt 18 Wynagrodzenie będzie naliczane zgodnie z aktualną powierzchnią Nieruchomości na której ustanowiono OPR Orange. -----

§10. 1. Strony postanawiają, że w zakresie ustanowienia Służebności Orange oraz OPR Orange (łącznie również „**Ograniczone Prawa Rzeczowe**”), stosować się będą następujące **wspólne postanowienia**: -----

1) wykonywanie Ograniczonych Praw Rzeczowych obejmuje między innymi nieograniczony i bezzwłoczny dostęp (24h na dobę, 7 dni w tygodniu przez 365/366 dni w roku) do Infrastruktury 1, Infrastruktury 2 oraz Infrastruktury 3 (łącznie również „**Infrastruktura**”) oraz tych części Nieruchomości, części Budynku A i Budynku B, które obciążone są Ograniczonymi Prawami Rzeczowymi, a także do części wspólnych Budynku A i Budynku B przez: a) pracowników, przedstawicieli i podwykonawców Orange Polska, b) innych przedsiębiorców telekomunikacyjnych, w sposób umożliwiający świadczenie przez tych przedsiębiorców telekomunikacyjnych usług telekomunikacyjnych, w tym przy wykorzystaniu Infrastruktury oraz c) firmy współpracujące z Orange Polska, w tym firmy partnerskie oraz firmy ochrony osób i mienia, d) pracowników innych podmiotów realizujących zadania opisane w ustawie z dnia 16 lipca 2004 roku Prawo telekomunikacyjne, -----

2) w przypadku braku dostępu Orange Polska do Nieruchomości lub Budynku A w zakresie określonym w punkcie 1) niniejszego paragrafu zgodnie z procedurą dostępu ustaloną przez Orange Polska i powstania wskutek tego uszkodzenia Infrastruktury lub związanego z tym braku możliwości świadczenia usług świadczonych przez Orange Polska przy wykorzystaniu tej Infrastruktury, Orange Polska przysługiwać będzie roszczenie do Właściciela Nieruchomości o zwrot kosztów naprawy Infrastruktury lub jej wymiany na nową oraz o naprawienie szkody, w tym zwrot utraconych korzyści powstałych na skutek przestoju w świadczeniu usług spowodowany brakiem dostępu do Nieruchomości, jak również roszczenie o zwrot odszkodowań zapłaconych przez Orange Polska z tego powodu na rzecz innych podmiotów, chyba że nastąpiło to z przyczyn za które Właściciel Nieruchomości nie ponosi odpowiedzialności. Niezależnie od powyższego, Właściciel Nieruchomości zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Orange Polska kary umownej w wysokości 500,-zł (pięćset złotych) za każdy rozpoczęty dzień braku takiego dostępu. Sprzedający będzie uprawniony do dochodzenia powyższej kary w terminie 6 (sześć) miesięcy od dnia wystąpienia naruszenia,-----

3) Właściciel Nieruchomości wyraża zgodę na wszelkie niezbędne prace na Nieruchomości, w tym na Gruncie, zewnątrz i wewnątrz części Budynku A i Budynku B stanowiących przedmiot OPR Orange, mające na celu wykonywanie Ograniczonych Praw Rzeczowych, w zakresie Infrastruktury na Nieruchomości, w tym w szczególności na prace związane z konserwacją, modernizacją, rozbudową, nadzorem, remontem, wymianą, transportem Infrastruktury lub jakiegokolwiek jej części oraz z bieżącą obsługą Infrastruktury a także na prace zapewniające sprawne funkcjonowanie Infrastruktury z jednoczesnym zastrzeżeniem, że wszelkie wyżej wymienione prace zostaną wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i na koszt Orange Polska; a Kupujący nie będzie żądał z tego tytułu jakichkolwiek opłat,

4) w przypadku powstania po stronie Orange Polska planów zmiany przebiegu Infrastruktury poza Ograniczone Prawa Rzeczowe, Orange Polska przed wykonaniem prac mających na celu realizację takiej zmiany, zobowiązana będzie uzyskać pisemną, pod rygorem nieważności, zgodę Właściciela Nieruchomości na wykonanie takich prac, przy czym prace takie wykonane będą na koszt i ryzyko Orange Polska, oraz po uprzednim poinformowaniu o tych pracach Właściciela Nieruchomości i uprzednim uzgodnieniu terminu i sposobu ich wykonania, za wyjątkiem prac nagłych, niecierpiących zwłoki. W każdym przypadku wykonania takich prac na Nieruchomości, Orange Polska jest zobowiązana do odtworzenia, na swój koszt, stanu poprzedniego Nieruchomości,-----

5) wszelkie prace przy/na Infrastrukturze, Orange Polska oraz pracownicy służb technicznych działających na jej zlecenie wykonywać będą z zachowaniem i przestrzeganiem obowiązujących przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów prawa budowlanego; ponadto, podczas prowadzenia jakichkolwiek prac przy/na Infrastrukturze, Orange Polska odpowiadać będzie za bezpieczeństwo

wykonywanych przez Orange Polska oraz jej podwykonawców robót, w stopniu wynikającym z uwarunkowań technologicznych,-----

6) Właściciel Nieruchomości nie ponosi żadnej odpowiedzialności za bezpieczeństwo przebywających na terenie Nieruchomości pracowników Orange Polska oraz jej podwykonawców, uprawnionych do wykonywania Ograniczonych Praw Rzeczowych, za wyjątkiem takich sytuacji, gdy niebezpieczeństwo zostało na te osoby sprowadzone z przyczyn leżących po stronie Właściciela Nieruchomości lub osób działających na jego zlecenie,-----

7) Właściciel Nieruchomości ma obowiązek każdorazowego uzgodnienia z Orange Polska na zasadach określonych w umowie prac na Nieruchomości, które mogą mieć pośredni lub bezpośredni wpływ na Infrastrukturę, -----

8) z zastrzeżeniem innych postanowień umowy, Właściciel Nieruchomości w przypadku modernizacji, rozbudowy lub przebudowy Budynku A i Budynku B lub prowadzenia prac budowlanych na Gruncie, wskutek których naruszeniu ulegną jakiegokolwiek elementy Infrastruktury, ich naprawa lub wymiana będzie wykonywana przez firmę zaakceptowaną na piśmie przez Orange Polska, na koszt i ryzyko Właściciela Nieruchomości, jednak pod nadzorem Orange Polska i w terminach uzgodnionych z Orange Polska,-----

9) w przypadku kolizji lokalizacji Infrastruktury, z planami Kupującego w zakresie zagospodarowania Nieruchomości, ewentualna zmiana lokalizacji, zmiana warunków lokalizacji elementów Infrastruktury lub elementów ją zabezpieczających lub dostosowanie właściwości Infrastruktury (w tym w zakresie norm) do planów inwestycyjnych Kupującego może nastąpić wyłącznie własnym staraniem, na własne ryzyko i koszt Właściciela Nieruchomości obejmujący również, lecz nie wyłącznie, koszty relokacji, zakupu i instalacji wszystkich niezbędnych urządzeń infrastruktury, koszty wymiany elementów Infrastruktury pod warunkiem udzielenia przez Orange Polska uprzedniej pisemnej zgody, pod rygorem nieważności, na taką zmianę lokalizacji, przy czym Orange Polska zobowiązana jest wskazać przyczyny odmowy udzielenia takiej zgody. Warunkiem koniecznym udzielenia takiej zgody będzie w szczególności: (i) wystąpienie do Orange Polska z pisemnym wnioskiem o wydanie warunków technicznych związanych z taką zmianą, zawierających w szczególności opis trybu, w jakim będzie realizowana inwestycja oraz jak ma zostać opracowana dokumentacja projektowa na przebudowę odpowiednich elementów Infrastruktury, a następnie (ii) przedstawienie przez Właściciela Nieruchomości z wyprzedzeniem minimum 2 (dwóch) miesięcy do akceptacji Orange Polska projektu przedmiotowych zmian, opracowanego przez uprawnioną do tego osobę, jak również (iii) zapewnienie, że wykonawcą prac modernizacyjnych / inwestycyjnych związanych z realizacją przedmiotowej zmiany lokalizacji Infrastruktury, jej części lub elementów ją zabezpieczających, będzie firma, zaakceptowana na piśmie przez Orange Polska. Realizacja prac związanych ze zmianą lokalizacji, o której mowa w niniejszym punkcie nie może powodować przerw w ciągłości świadczenia usług przez Orange Polska i

będzie odbywać się pod jej nadzorem, a prace te będą podlegały odbiorowi przez Orange Polska. Strony potwierdzają, że Infrastruktura 2 nie będzie przedmiotem jakichkolwiek działań Właściciela Nieruchomości, chyba że Właściciel Nieruchomości wystąpi do Użytkownika z pisemnym wnioskiem o udzielenie zgody na wykonanie konkretnych działań wobec tej Infrastruktury 2. W takim przypadku Użytkownik nie będzie miał prawa odmówić udzielenia takiej zgody bez ważnego uzasadnienia, w obowiązujących warunkach technicznych, a jeśli ją wyrazi, koszty związane z wykonaniem działań planowanych przez Właściciela Nieruchomości zostaną w całości poniesione przez Właściciela Nieruchomości, a prace związane z wykonaniem takich działań będą wykonywane wyłącznie przez firmę wskazaną, rekomendowaną i zaakceptowaną na piśmie przez Użytkownika oraz w zaakceptowanych przez niego terminach, -----

10) jeżeli w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Właściciela Nieruchomości któregośkolwiek z jego obowiązków, wynikających z Ograniczonych Praw Rzeczowych dojdzie do uszkodzenia Infrastruktury lub któregośkolwiek ze składających się na nią elementów, Orange Polska przysługiwać będzie roszczenie do Właściciela Nieruchomości o naprawienie szkody, w tym o zwrot kosztów naprawy uszkodzenia lub kosztów wymiany Infrastruktury bądź jej części na nową oraz o zwrot utraconych korzyści powstałych na skutek przestoju w świadczeniu usług przez Orange Polska w tym prawo żądania zwrotu kwot odszkodowań, jakie w takim przypadku Orange Polska będzie zobowiązany zapłacić na rzecz innych podmiotów, -----

11) Orange Polska oświadcza i zapewnia, że Infrastruktura spełnia wymogi wynikające z obowiązujących przepisów prawa oraz, że będzie eksploatowana w sposób zapewniający zgodność z polskimi i unijnymi normami, -----

12) obowiązek utrzymywania Infrastruktury obciążać będzie Orange Polska, jednakże Orange Polska, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 i 4, nie jest zobowiązana do ponoszenia jakichkolwiek nakładów na Nieruchomość lub Budynek A, -----

13) Orange Polska ubezpieczy wszelkie należące do Orange Polska ruchomości na własny koszt, -----

14) Strony potwierdzają, że Orange Polska nie jest zobowiązana do wykonywania jakichkolwiek obowiązków związanych z zarządzaniem Nieruchomością, ani też do ponoszenia jakichkolwiek kosztów związanych z wykonywaniem tych obowiązków, -----

15) Właściciel Nieruchomości potwierdza, iż jest mu znana treść art. 254a (Zamach na urządzenia infrastruktury) Ustawy z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny, przewidującego odpowiedzialność karną za między innymi uszkodzenie, lub czynienie niezdatnym do użytku elementów wchodzących w skład wymienionych w tym przepisie sieci, w tym również sieci telekomunikacyjnej oraz, że został poinformowany przez Orange Polska o tym, że Infrastruktura i składające się na nią

elementy stanowią elementy wchodzące w skład przedmiotowej sieci telekomunikacyjnej, -----

16) Jeżeli wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Właściciela Nieruchomości któregośkolwiek z jego obowiązków, o których mowa w umowie wystąpi niebezpieczeństwo uszkodzenia lub uszkodzenie Infrastruktury lub któregośkolwiek ze składających się na nią elementów, niezależnie od innych uprawnień przewidzianych w niniejszej umowie, Orange Polska jest uprawniona do zastępczego podjęcia czynności mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla Infrastruktury na koszt i ryzyko Kupującego własnym staraniem lub przy wykorzystaniu osób trzecich, bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego, ani jakiegokolwiek dodatkowej zgody Właściciela Nieruchomości, -----

17) Właściciel Nieruchomości zapewnia, że przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac budowlanych, prac montażowych lub demontażowych na Nieruchomości zawrze lub wykonawca zawrze umowę ubezpieczenia CAR dla realizowanych prac oraz umowę ubezpieczenia OC. -----

18) W przypadku usunięcia przez Orange Polska Infrastruktury lub jakiegokolwiek jej części z Nieruchomości, które to usunięcie spowoduje brak konieczności obciążenia Nieruchomości Ograniczonymi Prawami Rzeczowymi (w całości albo części), Orange Polska doręczy Właścicielowi Nieruchomości oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, o rezygnacji z korzystania z całości lub części Nieruchomości i zgodzie na wygaśnięcie Ograniczonych Praw Rzeczowych lub ich odpowiedniej części, jak również na wykreślenia tego prawa w całości lub w odpowiedniej części z działu III-go właściwej dla Nieruchomości księgi wieczystej. Strony potwierdzają, że wniosek o dokonanie powyższego wykreślenia przez właściwy sąd wieczystoksięgowy, Właściciel Nieruchomości będzie mógł złożyć dopiero po dokonaniu przez Orange Polska usunięcia całej Infrastruktury lub jej odpowiedniej części z Nieruchomości, lub po odłączeniu Infrastruktury lub jej odpowiedniej części z sieci publicznej, bowiem dopiero z datą wykonania tych działań, Ograniczone Prawa Rzeczowe lub jej odpowiednie części wygasną, -----

§11. 1. Strony w Umowie Warunkowej postanowią, że Orange Polska, w terminie 12 (dwunastu) miesięcy licząc od dnia zawarcia Umowy Przenoszącej, będzie mieć prawo wykonać własnym kosztem i staraniem prace zabezpieczające związane z pozostawieniem na Nieruchomości Infrastruktury obejmujące między innymi prace w zakresie: wymiany drzwi, zabezpieczenia ciągów Infrastruktury, a także montażu, demontażu i rozbudowy systemów bezpieczeństwa oraz innych urządzeń i systemów stanowiących własność Orange Polska, o ile nie podlegają one sprzedaży wraz z Budynkiem A, na co Kupujący wyrazi, w Umowie Przenoszącej, zgodę i zobowiąże się do umożliwienia Orange Polska wykonania prac w powyższym zakresie, w tym udzielenia Orange Polska wszelkich niezbędnych pełnomocnictw prawem wymaganych i w formie prawem przewidzianej celem umożliwienia Orange Polska wykonania tych prac. Zakres prac, o których mowa powyżej może ulec zmianie, w tym

rozszerzeniu, w przypadku identyfikacji przez Orange Polska konieczności ich przeprowadzenia w dodatkowym zakresie przy czym w takim wypadku Orange Polska zobowiązana będzie do poinformowania Kupującego o tym fakcie przed przystąpieniem do ich realizacji. Ponadto Strony potwierdzają, że w ramach prac, o których mowa w niniejszym ust. 1 Sprzedający będzie uprawniony do wykonania prac w zakresie systemów bezpieczeństwa i przeciwpożarowych Budynków. -----

2. W wyniku tych prac o których mowa w ust. 1 niniejszego § 11: -----
 - i. w pomieszczeniach objętych OPR Orange zostanie zamontowany nowy system przeciwpożarowy, a elementy istniejącego systemu w pomieszczeniach nieobjętych OPR Orange zostaną pozostawione, przy czym będą one wymagały ponownej konfiguracji i przebudowy okablowania, które to prace wykona Kupujący własnym staraniem i na własny koszt, a Orange Polska nie ponosi odpowiedzialności za sprawność i funkcjonowanie przekazywanych elementów systemu ppoż., -----
 - ii. system CCTV zostanie zdemontowany.
3. Kupujący, w celu zapewnienia niezależnych dostaw energii elektrycznej do Nieruchomości będzie zobowiązany do: -----
 - 1) złożenia wniosku o warunki na budowę niezależnego przyłącza energii elektrycznej dla Nieruchomości w terminie 1 miesiąca od dnia zawarcia Umowy Przenoszącej i budowy przyłącza zgodnie z uzyskanymi od zakładu energetycznego warunkami,
 - 2) przełączenia obwodów zasilających Nieruchomość w części niestanowiącej przedmiotu Ograniczonych Praw Rzeczowych do własnego przyłącza energii elektrycznej.-----
4. W przypadku, w którym Kupujący nie wykona zobowiązań, o których mowa w ust. 3 pkt 1) lub 2) powyżej i nie wybuduje nowego przyłącza energii elektrycznej dla swoich potrzeb na warunkach określonych w ust. 5 pkt 2) poniżej lub nie dokona przełączenia Nieruchomości do wybudowanego przyłącza, Orange Polska, niezależnie od innych uprawnień, będzie uprawniona do zaprzestania dostaw energii elektrycznej na potrzeby Kupującego. -----
5. Pełnomocnik Orange Polska oraz Kupujący oświadczają, że:-----
 - 1) istniejące przyłącze energii elektrycznej nr PPE 590243895024238282 pozostaje po dniu zawarcia Umowy Przenoszącej własnością Orange Polska, który posiada zawartą umowę na dostawę energii elektrycznej, na podstawie której uiszcza opłatę za zużycie energii elektrycznej;
 - 2) Orange Polska, do Dnia Wydania na WLZ zasilającym Infrastrukturę w pomieszczeniach objętych OPR Orange zainstaluje podlicznik energii elektrycznej;
 - 3) Orange Polska, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 powyżej, od Dnia Wydania do dnia wybudowania przez Kupującego niezależnego przyłącza energii elektrycznej udostępni Kupującemu:

- a) na potrzeby obsługi administracyjnej Nieruchomości - moc ... kW,
 - b) moc konieczną, na dotychczasowym poziomie, do zapewnienia zaopatrzenia w energię elektryczną pomieszczeń stanowiących przedmiot Umowy Najmu.
- 4) Wszystkie koszty zwiększenia mocy na potrzeby części Nieruchomości o których mowa w pkt a) i b) powyżej obciążać będą Kupującego. Kupujący będzie pokrywał koszt dostarczenia energii elektrycznej do Nieruchomości wskazany na fakturze gestora pomniejszony o koszt wynikający ze zużycia energii określony na podstawie wskazań zainstalowanego podlicznika. Rozliczenia za zużyłą energię odbywać się będą w okresach miesięcznych na podstawie faktur VAT wystawionych przez Orange Polska zgodnie z przyjętą metodą rozliczenia, zaś wysokość opłaty powiększona zostanie o koszty obsługi administracyjnej w wysokości 200,00 zł (dwieście złotych) netto miesięcznie, powiększone o podatek od towarów i usług (VAT) w stawce 23%, płatne na warunkach określonych w fakturze.
- 5) Orange Polska, w przypadku posiadania rezerwy mocy przyłączeniowej, zapewni na koszt Właściciela zasilanie całej Nieruchomości z własnych przyłączy (powierzchnie wydawane Kupującemu) do czasu wybudowania niezależnego przyłącza energii elektrycznej przez Kupującego, jednak nie dłużej niż 36 miesięcy od Dnia Wydania Nieruchomości, przy czym moc jaka może zostać udostępniona Kupującemu wynosi do ... kW dla Nieruchomości i Budynków łącznie a wszystkie koszty zwiększenia mocy obciążać będą Kupującego. W przypadku powstania konieczności zwiększonego zapotrzebowania na energię/moc, Kupujący będzie zobowiązany do korzystania na własny koszt, z własnego, niezależnego źródła energii elektrycznej, np. z agregatu lub tymczasowego przyłącza energii elektrycznej.
6. Kupujący oświadczy w Umowie Przenoszącej, iż w przypadku konieczności wykonania prac wymagających poboru energii elektrycznej Kupujący będzie korzystał z własnego, niezależnego źródła energii elektrycznej np. agregatu lub tymczasowego przyłącza energii elektrycznej.-----
7. Sprzedający zobowiąże się w Umowie Przenoszącej, niezwłocznie po zawarciu tej umowy, wystąpić do dostawców mediów (w szczególności woda i ścieki, centralne ogrzewanie, odbiór odpadów komunalnych) - za wyjątkiem dostawy energii elektrycznej - o rozwiązanie umów z dostawcami tych mediów; umowy wypowiedziane przez Orange Polska wygasną wraz z upływem okresu ich wypowiedzenia albo za porozumieniem stron, zgodnie z umową zawartą pomiędzy danym dostawcą mediów a Orange Polska.-----
8. Kupujący niezwłocznie po zawarciu Umowy Przenoszącej zawrze umowę na dostawę mediów, o których mowa powyżej oraz zapewni wywóz nieczystości, sprzątanie, odladzanie, odśnieżanie i usuwanie sopli w miarę potrzeb, przy czym równocześnie Kupujący przyjmuje do wiadomości, że Orange Polska przedstawi

do dnia wydania Nieruchomości w posiadanie listę pomieszczeń, które będą wymagały zapewnienia ogrzewania; w przypadku mediów, których zużycie oznaczone jest poprzez wskazania liczników kontynuacja umowy nastąpi od wskazania licznika spisanego w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym na okoliczność wydania przedmiotów sprzedaży; w przypadku nie zawarcia przez Kupującego umowy na dostawę wody i odbiór ścieków, dostawę centralnego ogrzewania (za wyjątkiem dostawy energii elektrycznej) niezwłocznie po zawarciu Umowy Przenoszącej, Orange Polska będzie refakturował na Kupującego koszty wynikające z nieprzyjętej umowy powiększone o należny podatek od towarów i usług; nieprzejęta umowa wygaśnie wraz z upływem okresu jej wypowiedzenia. --

9. Kupujący, w Umowie Przenoszącej, zobowiąże się, że w przypadku dalszej sprzedaży lub innego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości wraz z prawem własności Budynku A, budowli i urządzeń przeniesie na kolejnego Nabywcę Nieruchomości prawa i zobowiązania określone w § **** niniejszej umowy, na co Orange Polska wyrazi zgodę.
10. Strony postanawiają, że Kupujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za bezpieczeństwo tuby depozytowej, jak również za bezpieczeństwo znajdujących się w niej kluczy w przypadku ingerencji osób trzecich, a koszt utrzymania i konserwacji tuby depozytowej będzie ponosić Orange Polska. Orange Polska w przypadku powstania konieczności montażu dodatkowej tuby depozytowej, wystąpi do Kupującego o umożliwienie zajęcia uzgodnionej przez Strony powierzchni na jej potrzeby.