

**Warunki zapewnienia dostępu przedsiębiorstwom  
telekomunikacyjnym nieruchomości i budynków oraz  
infrastruktury technicznej  
Spółdzielni Mieszkaniowej Budostal w Krakowie**

**1. Podstawa prawna**

- a) Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010 r. zwanej dalej Ustawą (Dz. U. z 2016 r. poz. 1537)
- b) Ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. *Prawo telekomunikacyjne*

**2. Dostęp do nieruchomości, budynków oraz infrastruktury technicznej w celu zapewnienia telekomunikacji mieszkańcom budynków Spółdzielni.**

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, polegający w szczególności na:

- 1) zapewnieniu możliwości wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli powielenie takiej infrastruktury byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe,
- 2) umożliwieniu doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku,
- 3) umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli:
  - a) nie istnieje instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s lub
  - b) istniejąca instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
- 4) umożliwieniu korzystania z punktu styku, (miejsce, w którym możliwe jest połączenie publicznej sieci telekomunikacyjnej z instalacją telekomunikacyjną budynku).
- 5) umożliwieniu odtworzenia przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonaniu instalacji telekomunikacyjnej budynku, które uległy likwidacji, zniszczeniu, uszkodzeniu lub wymagają modernizacji lub przebudowy

- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku.

Uprawnionym do uzyskania dostępu jest przedsiębiorca telekomunikacyjny, tj. podmiot wpisany do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych prowadzonego przez Prezesa UKE.

### **3. Zasady korzystania z nieruchomości, budynków i infrastruktury Spółdzielni na cele związane z zapewnieniem telekomunikacji.**

- a) W przypadku, gdy przedsiębiorca telekomunikacyjny wnioskuje o udostępnienie nieruchomości, budynków i/lub infrastruktury technicznej na cele związane z zapewnieniem telekomunikacji w budynku posadowionym na nieruchomości, należy prowadzić negocjacje w celu zawarcia umowy, na warunkach określonych w art. 30 Ustawy (brak odpłatności, z zastrzeżeniem obowiązku zwrotu kosztów),
- b) W przypadku, gdy przedsiębiorca telekomunikacyjny wnioskuje o udostępnienie nieruchomości w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku posadowionym na nieruchomości (prawo drogi), należy prowadzić negocjacje w celu zawarcia umowy, na warunkach określonych w art. 33 Ustawy (możliwość ustanowienia odpłatności).

### **4. Wykorzystanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej.**

W pierwszej kolejności, wnioskujący o dostęp przedsiębiorca telekomunikacyjny powinien wykorzystać infrastrukturę telekomunikacyjną, w którą wyposażone są budynki.

Na podstawie zawartej umowy, w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Budostal, szybką sieć telekomunikacyjną w technologii światłowodowej realizuje:

- a) ORANGE Polska

Wnioskujący o dostęp przedsiębiorca telekomunikacyjny powinien w pierwszej kolejności wykorzystać infrastrukturę Orange Polska w oparciu o art. 139 Ustawy, który przewiduje obowiązek udostępnienia infrastruktury telekomunikacyjnej sobie nawzajem przez przedsiębiorców telekomunikacyjnych.

Zgodnie z powyższym przedsiębiorca telekomunikacyjny jest obowiązany umożliwić innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym, dostęp do infrastruktury telekomunikacyjnej i nieruchomości, w tym do budynku, polegający na:

- 1) współkorzystaniu z infrastruktury telekomunikacyjnej i nieruchomości, w tym zapewnianiu określonych elementów tej infrastruktury, kolokacji,

2) współkorzystaniu z kabli telekomunikacyjnych w budynku aż do zlokalizowanego w budynku lub poza nim punktu ich połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną, w tym udostępnianiu całości lub części kabla, w szczególności włókna światłowodowego,

3) możliwości korzystania z:

a) instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli powielenie infrastruktury telekomunikacyjnej byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe,

b) punktu połączenia instalacji telekomunikacyjnej budynku z publiczną siecią telekomunikacyjną

- jeżeli wniosek o dostęp jest składany w celu realizacji szybkiej sieci telekomunikacyjnej w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

#### **5. Możliwość budowy własnej infrastruktury telekomunikacyjnej przez przedsiębiorstwo telekomunikacyjne.**

Budowa własnej sieci telekomunikacyjnej w zasobach Spółdzielni będzie możliwa jedynie w przypadku braku możliwości wykorzystania światłowodowej sieci Orange Polska

Brak możliwości wykorzystania istniejącej infrastruktury będzie rozpatrywany indywidualnie, mając na względzie specyfikę poszczególnych przypadków.

Jeżeli podczas wykonywania prac remontowych w zasobach Spółdzielni elementy infrastruktury ulegną:

a) likwidacji,

b) zniszczeniu,

c) uszkodzeniu,

- przedsiębiorca telekomunikacyjny ma prawo odtworzenia uszkodzonej instalacji.

#### **6. Zawarcie umowy w trybie art. 30 Ustawy.**

Warunkiem koniecznym dla uzyskania dostępu i zawarcia umowy dostępowej jest wcześniejsze zwrócenie się przez przedsiębiorstwo telekomunikacyjne do Spółdzielni z wnioskiem o zawarcie umowy dostępowej. Wniosek powinien zawierać co najmniej:

a) określenie nieruchomości i budynku będących przedmiotem wniosku,

b) rodzaj dostępu o jaki wnioskuje przedsiębiorca telekomunikacyjny,



- c) wykazanie posiadania statusu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego przez wnioskodawcę,
- d) załącznik w postaci projektu umowy dostępowej, przy czym dopuszczalne jest przedstawienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu umowy przez Spółdzielnię.

Wniosek o zawarcie umowy o doprowadzenie przyłącza do budynku oraz budowy własnej sieci wewnątrzbudynkowej, powinien zawierać informację i uzasadnienie niemożliwości wykorzystania istniejącej infrastruktury budynków.

W tym celu, przedsiębiorca telekomunikacyjny powinien wykazać, że prowadził negocjacje z właścicielem sieci w budynku i nie może z niej korzystać z przyczyn technicznych lub wykazać w inny sposób brak możliwości korzystania z

Zgodnie z art. 30 ust. 3a Ustawy, dostęp do nieruchomości w celu zapewnienia telekomunikacji w budynku posadowionym na nieruchomości jest nieodpłatny.

Zgodnie z przepisem art. 30 ust. 3b Ustawy szerokopasmowej, przedsiębiorca telekomunikacyjny ponosi koszty związane z udostępnieniem nieruchomości.

Spółdzielnia może żądać od przedsiębiorcy telekomunikacyjnego zwrotu wszelkich kosztów poniesionych przez nią z tytułu udostępnienia nieruchomości i budynków, przykładowo koszty:

- a) sprawowania nadzoru technicznego przez pracowników/przedstawicieli technicznych Spółdzielni nad wykonywaniem prac w zasobach mieszkaniowych, koszty udostępnienia dokumentacji technicznej budynków,
- b) przywrócenia nieruchomości i budynków do stanu sprzed prowadzenia prac, w tym koszt sprzątnięcia, odmalowywania klatek schodowych i/lub elewacji, koszty odtworzenia zieleni (trawników, krzewów) itp.

Przedsiębiorca telekomunikacyjny ma obowiązek zwrócić Spółdzielni wszelkie uzasadnione wydatki przez nią poniesione w związku z udostępnieniem nieruchomości i budynków przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu.

## **7. Zawarcie umowy w trybie art. 33 Ustawy.**

Zgodnie z przepisem art. 33 ust. 1 Ustawy właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości- niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu umieszczenia na niej urządzeń telekomunikacyjnych nie służących zapewnieniu telekomunikacji w budynku posadowionym na nieruchomości.

a) Obowiązana do udostępnienia nieruchomości w trybie przewidzianym w art. 33 Ustawy jest Spółdzielnia.

b) Uprawnieni do uzyskania dostępu są:

- a) przedsiębiorca telekomunikacyjny, a konkretnie operator, tj. podmiot wpisany do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej, uprawniony do dostarczania publicznych sieci telekomunikacyjnych lub świadczenia usług towarzyszących,
- b) podmioty, o których mowa w art. 4 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 Prawa Telekomunikacyjnego (PT),
- c) jednostki samorządu terytorialnego, wykonujące działalność, o której mowa w art. 3 ust. 1 ustawy szerokopasmowej (tj. jednostki samorządu terytorialnego budujące i eksploatujące infrastrukturę telekomunikacyjną oraz świadczące z wykorzystaniem posiadanej infrastruktury usługi telekomunikacyjne).

c) Na podstawie art. 33 Ustawy właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany umożliwić przedsiębiorcom telekomunikacyjnym umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości, w szczególności:

- d) instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych,
- e) przeprowadzanie linii kablowych pod nieruchomością, na niej lub nad nią,
- f) umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach,
- g) eksploatację i konserwację urządzeń,

- jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości.

d) Warunkiem koniecznym dla uzyskania dostępu w trybie art. 33 Ustawy szerokopasmowej jest wcześniejsze zwrócenie się przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego do Spółdzielni z odpowiednim wnioskiem.

Wniosek powinien określać przede wszystkim:

- dane wnioskodawcy pozwalające zweryfikować status przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
- nieruchomości, do której przedsiębiorca telekomunikacyjny chce uzyskać dostęp,
- opis na czym polegać ma przedmiotowy dostęp,
- wykaz urządzeń i opis technologii ich montażu.

Do wniosku powinna zostać załączona propozycja umowy, regulującej dostęp do nieruchomości, z zastrzeżeniem możliwości przedstawienia przez Spółdzielnię własnej propozycji umowy.

Udostępnienie nieruchomości w trybie przepisu art. 33 ustawy szerokopasmowej dokonuje się na podstawie umowy zawartej w formie pisemnej, pomiędzy Spółdzielnią a przedsiębiorcą telekomunikacyjnym.

W czasie negocjacji ustala się wysokość opłat związanych z dostępem oraz sposób ich uiszczania przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego.

Na mocy przepisu art. 33 ust. 2 Ustawy zasady i wysokość odpłatności za umieszczenie na nieruchomości urządzeń w opisywanym trybie, ustalona zostaje przez strony w łączącej jej umowie.

W związku z powyższym, omawiana kwestia ustalana jest zawsze indywidualnie w toku prowadzonych negocjacji.

e) Możliwość odmowy udostępnienia nieruchomości istnieje, gdy zainstalowanie urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości uniemożliwiłoby racjonalne korzystanie z nieruchomości, w szczególności prowadziłoby do istotnego zmniejszenia jej wartości.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„BUDOSTAL”  
31-934 Kraków, os. Centrum E 16/1  
tel. 12644-07-59, 12643-19-91  
NIP: 675-000-70-50, Regon: 000990540

PREZES ZARZĄDU-KIEROWNIK  
SM „BUDOSTAL”  
mgr inż. Monika Szczepanowicz