

**ZASADY UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI I BUDYNKÓW
ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
CHEŁMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w CHEŁMIE
PRZEDSIĘBIORCOM TELEKOMUNIKACYJNYM**

1 Wstęp.

W niniejszym opracowaniu zostały szczegółowo opisane zasady uzyskiwania przez przedsiębiorców telekomunikacyjnych dostępu do nieruchomości i budynków Chełmskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmie z siedzibą przy ul. Lwowskiej 51, 22-100 Chełm (zwanej dalej CHSM lub Spółdzielnią) oraz do infrastruktury telekomunikacyjnej znajdującej się w zasobach Spółdzielni w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych.

Niniejszy dokument stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 35 ust. 6 Ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010 r. zwanej dalej Ustawą (Dz. U. z 2016 r. poz. 1537) zgodnie z którym *podmioty, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 (tj. właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy co najmniej 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych) zamieszczają na swoich stronach internetowych aktualne warunki zapewnienia dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 i 3. oraz umieszczania na nieruchomości obiektów i urządzeń, o których mowa w art. 33 ust. 1 tejże ustawy.*

Możliwość uzyskania przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego dostępu do nieruchomości, w tym do budynków, znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na tych nieruchomościach, jak również warunki na jakich omawiany dostęp ma się odbywać, oparte są przede wszystkim na zasadzie swobody umów uregulowanej w przepisie art. 353¹ *Kodeksu cywilnego.*

Zgodnie z treścią przywołanego przepisu strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, Ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Z powyższego jednoznacznie wynika, że przedsiębiorcy telekomunikacyjni oraz CHSM mogą zawrzeć umowę, na mocy której przedsiębiorca telekomunikacyjny uzyska dostęp do zasobów Spółdzielni na warunkach i zasadach określonych umowie.

Podstawowym warunkiem ważności umowy, będzie konieczność takiego sformułowania jej treści, aby nie sprzeciwiała się ona ustawie, zasadom współżycia społecznego oraz właściwości stosunku prawnego, którego podstawą będzie umowa dostępowa.

Ponadto, szczegółowe zasady związane z uzyskiwaniem dostępu do nieruchomości i infrastruktury telekomunikacyjnej przez przedsiębiorców telekomunikacyjnych zostały uregulowane w przepisach ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. *Prawo telekomunikacyjne* oraz Ustawy.

Do skorzystania z opisanych w niniejszym opracowaniu procedur uprawniony jest przedsiębiorca telekomunikacyjny w rozumieniu ustawy *Prawo telekomunikacyjne*, tzn. podmiot prowadzący działalność telekomunikacyjną, który uzyskał wpis do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Spełnienie powyższego warunku otwiera możliwość uzyskania dostępu do zasobów Spółdzielni oraz infrastruktury telekomunikacyjnej przy spełnieniu dodatkowych przesłanek określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa i wskazanych w niniejszym dokumencie.

Mając na uwadze powyższe, oraz fakt, iż na budynkach wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni realizowana jest inwestycja, której celem jest budowa szybkiej sieci telekomunikacyjnej w rozumieniu Ustawy, Spółdzielnia opracowała jednolite procedury i zasady udostępnienia swoich zasobów przedsiębiorcom telekomunikacyjnym. Jednolite zasady udostępniania zasobów Spółdzielni mają gwarantować, aby zawierane z przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi umowy dostępowe były zgodne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

Zasady te są zgodne z *Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/61/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie środków mających na celu zmniejszenie kosztów realizacji szybkich sieci łączności elektronicznej*, która to Dyrektywa promuje rozwiązania i zawiera regulacje mające na celu zwiększenie efektywności wykorzystania istniejącej infrastruktury oraz zmniejszenie kosztów nowych robót budowlanych.

1.1 Podstawy prawne.

Niniejsze opracowanie zostało przygotowane w oparciu o przepisy następujących aktów prawnych:

- a) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- b) Ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne,
- c) Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

Niniejsze opracowanie zostało przygotowane w oparciu o stan prawny na dzień 1 października 2016 r.

1.2 Podstawowe definicje.

Poniższe definicje zostały zaczerpnięte z Ustawy oraz Ustawy prawo telekomunikacyjne (dalej PT), ponieważ ilekroć w Ustawie (art. 30 i 33) używane są określenia zdefiniowane w PT, należy je rozumieć w znaczeniu tam przyjętym. Definicje używane w niniejszym opracowaniu są rozumiane jak poniżej:

- a) instalacja telekomunikacyjna budynku: elementy infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności kable i przewody wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi, począwszy od punktu połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną (przełącznica kablowa) lub od urządzenia systemu radiowego do gniazda abonenckiego (art. 2 pkt. 8a PT),
- b) przedsiębiorca telekomunikacyjny: przedsiębiorca lub inny podmiot uprawniony do wykonywania działalności gospodarczej na podstawie odrębnych przepisów, który wykonuje działalność gospodarczą, polegającą na dostarczaniu sieci telekomunikacyjnych, świadczeniu usług towarzyszących lub świadczeniu usług telekomunikacyjnych, przy czym przedsiębiorca telekomunikacyjny, uprawniony do:
 - a) świadczenia usług telekomunikacyjnych, zwany jest „dostawcą usług”,
 - b) dostarczania publicznych sieci telekomunikacyjnych lub świadczenia usług towarzyszących, zwany jest „operatorem” (art. 2 pkt. 27 PT),
- c) przyłącze telekomunikacyjne:
 - a) odcinek linii kablowej podziemnej, linii kablowej nadziemnej lub kanalizacji kablowej, zawarty między złączem rozgałęźnym a zakończeniem tych linii lub kanalizacji w obiekcie budowlanym,

b) system bezprzewodowy łączący instalację wewnętrzną obiektu budowlanego z węzłem publicznej sieci telekomunikacyjnej

- umożliwiający korzystanie w obiekcie budowlanym z publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych (art. 2 pkt. 27b PT),

d) świadczenie usług telekomunikacyjnych: wykonywanie usług za pomocą własnej sieci, z wykorzystaniem sieci innego operatora lub sprzedaż we własnym imieniu i na własny rachunek usługi telekomunikacyjnej wykonywanej przez innego dostawcę usług (art. 2 pkt. 41 PT),

e) szybka sieć telekomunikacyjna: sieć telekomunikacyjną zdolną do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s;

f) punkt styku: miejsce, w którym możliwe jest połączenie publicznej sieci telekomunikacyjnej z instalacją telekomunikacyjną budynku.

2 Zasady ogólne w zakresie zawierania umów, których przedmiotem jest korzystanie 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 szerokopasmowej (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 szerokopasmowej (możliwość ustanowienia odpłatności).

3 Dostęp do nieruchomości, budynków oraz infrastruktury technicznej Spółdzielni w celu zapewnienia telekomunikacji mieszkańcom budynków CHSM.

Podstawą prawną dostępu do nieruchomości, budynków i infrastruktury technicznej w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych mieszkańcom budynku jest art. 30 Ustawy szerokopasmowej. Dostęp w trybie przepisu art. 30 Ustawy wymaga,

aby przedsiębiorca telekomunikacyjny zamierzał świadczyć usługi mieszkańcom budynku, do którego chce otrzymać dostęp.

3.1 Zakres podmiotowy i przedmiotowy art. 30 Ustawy szerokopasmowej.

Zgodnie z przepisem 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,

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.

3.2 Priorytet 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 CHSM, szybką sieć telekomunikacyjną w technologii światłowodowej realizują:

**InterPlus Sp. z o.o., ul. Świętokrzyska 30/63, 00-116 Warszawa, wpisana
do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000514692,
NIP: 5252591397, REGON: 147318107**

**NetSpeed Sp. z o.o. Obłońska 1A / 9 22-100 Chełm, wpisana
do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000546125
NIP 9462651699, REGON 360889090**

Wnioskujący o dostęp przedsiębiorca telekomunikacyjny powinien w pierwszej kolejności wykorzystać infrastrukturę Inter Plus Sp. z o.o i NetSpeed Sp. z o.o w oparciu o art. 139 PT. Przepis ten przewiduje obowiązek udostępnienia infrastruktury telekomunikacyjnej sobie nawzajem przez przedsiębiorców telekomunikacyjnych.

Zgodnie z art. 139 PT 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.

3.3 Możliwość budowy własnej infrastruktury telekomunikacyjnej przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego w budynku będącym przedmiotem wniosku.

Budowa własnej sieci telekomunikacyjnej w zasobach Spółdzielni będzie możliwa jedynie w przypadku braku możliwości wykorzystania światłowodowej sieci Inter Plus Sp. z o.o. i NetSpeed Sp. z o.o.

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

W przypadku braku możliwości wykorzystania światłowodowej sieci Inter Plus Sp. z o.o., i NetSpeed Sp. z o.o. przedsiębiorca telekomunikacyjny jest uprawniony do budowy własnej sieci telekomunikacyjnej oraz do doprowadzenia do budynku własnego przyłącza.

3.4 Możliwość odtworzenia istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku.

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

- a) likwidacji,
- b) zniszczeniu,
- c) uszkodzeniu,

- przedsiębiorca telekomunikacyjny ma prawo odtworzenia uszkodzonej instalacji.

3.5 Negocjacje w przedmiocie zawarcia umowy w trybie art. 30 Ustawy szerokopasmowej.

Warunkiem koniecznym dla uzyskania dostępu i zawarcia umowy dostępowej jest wcześniejsze zwrócenie się przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego 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.

W przypadku braku podstawowych elementów wniosku, Spółdzielnia wezwie przedsiębiorcę telekomunikacyjnego do uzupełnienia brakujących informacji.

Postępowanie w przypadku złożenia wniosku o zawarcie umowy w przedmiocie możliwości wykorzystania istniejącej infrastruktury.

Jeżeli wniosek dotyczy korzystania z nieruchomości i budynków na cele związane z wykorzystaniem przez wnioskującego infrastruktury innego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego (InterPlus Sp. z o.o. i NetSpeed Sp. z o.o.), negocjacje powinny być prowadzone w przedmiocie ustalenia zasad korzystania z nieruchomości i budynków na cele związane z wykorzystaniem infrastruktury istniejącej.

Postępowanie w przypadku wniosku o zawarcie umowy w przedmiocie możliwości doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego do budynku oraz budowy własnej sieci wewnątrzbudynkowej.

Wniosek o zawarcie umowy w przedmiocie możliwości doprowadzenia przyłącza do budynku oraz budowy własnej sieci wewnątrzbudynkowej, powinien skutkować w pierwszej kolejności ustaleniem czy spełnione zostały przesłanki 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 infrastruktury.

W przypadku ustalenia w toku negocjacji, iż nie ma możliwości współkorzystania z istniejącej infrastruktury, negocjacje powinny być prowadzone w przedmiocie umożliwienia wnioskującemu przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu budowy własnej sieci telekomunikacyjnej lub/i możliwości doprowadzenia własnego przyłącza telekomunikacyjnego do budynku.

Negocjacje pozostałych warunków umowy dostępowej- brak odpłatności i zwrot kosztów.

Zgodnie z art. 30 ust. 3a Ustawy szerokopasmowej, 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. Dla przykładu należy podać obowiązek przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do zwrotu kosztów:

- 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.

4 Dostęp do nieruchomości, budynków oraz infrastruktury technicznej Spółdzielni w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji mieszkańcom budynków CHSM.

Podstawą prawną dostępu do nieruchomości i budynków Spółdzielni w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na nieruchomości jest art. 33 Ustawy. Dostęp w trybie przepisu art. 33 Ustawy szerokopasmowej polega na udostępnieniu nieruchomości i/lub budynku przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu w sytuacji gdy nie świadczy on (nie zamierza świadczyć) z wykorzystaniem montowanej infrastruktury telekomunikacyjnej usług telekomunikacyjnych mieszkańcom budynku (nieruchomości).

4.1 Zakres podmiotowy art. 33 Ustawy szerokopasmowej.

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

Obowiązaną do udostępnienia nieruchomości w trybie przewidzianym w art. 33 Ustawy szerokopasmowej jest Spółdzielnia.

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 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).

4.2 Zakres przedmiotowy art. 33 Ustawy szerokopasmowej.

Na mocy przepisu art. 33 Ustawy szerokopasmowej 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:

- a) instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych,
 - b) przeprowadzanie linii kablowych pod nieruchomością, na niej lub nad nią,
 - c) umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach,
 - d) eksploatację i konserwację urządzeń,
- jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości.

4.3 Negocjacje w przedmiocie zawarcia umowy w trybie art. 33 Ustawy szerokopasmowej.

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:

- a) dane wnioskodawcy pozwalające zweryfikować status przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
- b) nieruchomości, do której przedsiębiorca telekomunikacyjny chce uzyskać dostęp,

c) opis na czym polegać ma przedmiotowy dostęp,

d) 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.

Przed zawarciem przedmiotowej umowy prowadzi się negocjacje mające na celu ustalenie warunków łączącej strony umowy, zgodnie z zasadą swobody zawierania i kształtowania treści umów.

W czasie negocjacji ustala się wysokość opłat związanych z dostępem oraz sposób ich uiszczania przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego. Umowa powinna zostać zawarta w terminie 30 dni od dnia wystąpienia z odpowiednim wnioskiem.

Opłaty z tytułu udostępnienia nieruchomości.

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.

4.4 Podstawy odmowy udostępnienia nieruchomości w trybie art. 33 Ustawy szerokopasmowej.

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.

Z uwagi na brak definicji racjonalnego korzystania z nieruchomości należałoby uznać, że jest to taki sposób korzystania, który jest zgodny z przeznaczeniem oraz charakterem nieruchomości. Niemożliwość racjonalnego korzystania z nieruchomości godzi przede wszystkim w uprawnienie do korzystania z rzeczy i pobierania pożytków. Każdy przypadek należy rozpatrywać indywidualnie. Tytułem przykładu można podać uniemożliwienie wznoszenia na nieruchomości budynków.

Ustawodawca nie określił także kryteriów, według których należałoby ustalać czy zmniejszenie wartości nieruchomości ma charakter istotny. Również w tym

przypadku należy do sprawy podchodzić indywidualnie, oceniając jaki wpływ na wartość nieruchomości będzie miało umieszczenie na niej urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

5. Procedura negocjacji umowy dostępowej.

1) Złożenie wniosku przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do Spółdzielni o zawarcie umowy.

2) Ustalenie zakresu przedmiotowego wniosku (rodzaj wnioskowanego dostępu).

W pierwszej kolejności Spółdzielnia będzie prowadziła negocjacje w zakresie ustalenia zakresu przedmiotowego wniosku o dostęp, co ma na celu ustalenie czy przedsiębiorca telekomunikacyjny wnioskuje o:

- a) udostępnienie zasobów spółdzielczych w celu zapewnienia telekomunikacji w budynku posadowionym na nieruchomości,
- b) udostępnienie zasobów spółdzielczych w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku posadowionym na nieruchomości.

W przypadku ustalenia, że przedsiębiorca telekomunikacyjny wnioskuje o udostępnienie zasobów spółdzielczych w celu zapewnienia telekomunikacji mieszkańcom budynku posadowionego na nieruchomości, Spółdzielnia będzie prowadziła rozmowy w celu ustalenia czy przedsiębiorca telekomunikacyjny wnioskuje o:

- a) zapewnienie możliwości wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku,
- b) umożliwienie doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku oraz czy jest możliwe wykorzystanie istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku, a także czy do budynku nie jest doprowadzone przyłącze lub czy budynek nie jest wyposażony w instalację telekomunikacyjną,
- c) umożliwienie odtworzenia istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonanie instalacji telekomunikacyjnej budynku, które uległy likwidacji, zniszczeniu, uszkodzeniu lub też wymagają przebudowy na skutek prowadzonych w pobliżu prac budowlanych.

3) Negocjacje pozostałych warunków umowy.

Zakończenie procesu negocjacyjnego finalizuje sporządzenie i podpisanie umowy dostępowej przez należycie umocowanych przedstawicieli stron.

6. Podsumowanie

Spółdzielnia zastrzega, iż niektóre z przedstawionych w niniejszym dokumencie zasad, mogą ulec modyfikacji z uwagi na specyfikę poszczególnych przypadków oraz konieczność indywidualnego podejścia. Należy bowiem mieć na uwadze, iż warunki na jakich ma się odbywać dostęp telekomunikacyjny są ustalane w umowie, a strony mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby treść i cel umowy nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie oraz zasadom współżycia społecznego.

Ostateczny kształt zasad korzystania z zasobów spółdzielczych będzie finalnym efektem współpracy Spółdzielni i przedsiębiorcy telekomunikacyjnego w toku prowadzonych negocjacji.