

## **WARUNKI DOSTĘPU DO NIERUCHOMOŚCI W CELU ZAPEWNIENIA W NICH TELEKOMUNIKACJI**

(opracowanie przygotowane w związku z obowiązkiem wynikającym z art. 35a ust. 6 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usługi i sieci telekomunikacyjnych (tj. Dz.U. 2024.604)

### **Rozdział I – Dostęp do Nieruchomości w celu zapewnienia w nich telekomunikacji**

1. Udostępniający - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym wpisanym do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej Rejestru Przedsiębiorców Telekomunikacyjnych, pod numerem 2032. Wskazany podmiot pozostaje udostępniającym w rozumieniu art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usługi i sieci telekomunikacyjnych dalej „Ustawa” części wspólnych nieruchomości gruntowych oraz posadowionych na nich budynków pozostających w jego zasobach, zwanych dalej odpowiednio „Nieruchomościami” oraz „Budynkami”.
2. Na wniosek przedsiębiorców telekomunikacyjnych (tj. podmiotów wpisanych do Rejestru Przedsiębiorców Telekomunikacyjnych), udzielany jest nieodpłatny dostęp do Nieruchomości oraz Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach. Dostęp ten jest udzielany na warunkach określonych w niniejszym opracowaniu. Udzielany dostęp polega w szczególności na umożliwieniu:
  - a) doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami aż do punktu styku,
  - b) wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami dalej niż do punktu styku, jeżeli:
    - Nie istnieje taka sieć lub
    - Istniejąca sieć nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego
  - c) korzystania z punktu styku,
  - d) utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami będących własnością tego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
  - e) wejścia na teren nieruchomości, w tym do budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu

W przypadku gdy w danym Budynku istnieje instalacja telekomunikacyjna, możliwość wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku jest udzielana pod warunkiem wykazania przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego, że:

- a) właściciel szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami nie podejmuje negocjacji z przedsiębiorcą telekomunikacyjnym w sprawie dostępu do tej sieci wraz z powiązаныmi zasobami,

- b) właściciel szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami odmawia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do tej sieci wraz z powiązаныmi zasobami,
- c) oferowane warunki dostępu telekomunikacyjnego do szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami są dyskryminujące lub uniemożliwiają przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu oferowanie użytkownikom końcowym konkurencyjnych warunków świadczenia usług, w tym cenowych i jakościowych,
- d) przedsiębiorca telekomunikacyjny świadczy usługi w innej technologii niż technologia, w której została wykonana istniejąca w budynku szybka sieć telekomunikacyjna wraz z powiązаныmi zasobami.

Wykazanie powyższych okoliczności przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego odbywa się za pomocą przedłożenia odpowiednich kopii oświadczeń właściciela instalacji telekomunikacyjnej Budynku lub przedsiębiorcy telekomunikacyjnego ubiegającego się o zapewnienie dostępu.

- 3. Dostęp do Nieruchomości oraz Budynków w celu zapewnienia w nich telekomunikacji jest udzielany bez względu na fakt czy dany Budynek został ukończony (zostało wydane pozwolenie na jego użytkowanie) czy też jest on wciąż w budowie.

## **Rozdział II – warunki dostępu**

- 1. Dostęp do Nieruchomości oraz Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, uzależniony jest w szczególności od spełnienia następujących warunków:
  - a) sporządzenia, przedłożenia i uzgodnienia z Udostępniającym projektu wykonawczego sieci telekomunikacyjnej, uwzględniającego szczegóły dot. ewentualnej budowy kanalizacji teletechnicznej, umiejscowienia tras kablowych i lokalizację niezbędnych urządzeń telekomunikacyjnych;
  - b) wpłacenia przed przystąpieniem do prac na Nieruchomościach oraz w Budynkach kaucji za każdą nieruchomość, na której aktualnie mają być prowadzone prace;
  - c) zobowiązania się przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego do wykonywania wszelkich prac na Nieruchomościach oraz w Budynkach na jego własny koszt oraz do ponoszenia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego bezpośrednich i uzasadnionych wydatków Udostępniającego związanych z udzielonym dostępem;
  - d) zobowiązania się przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego do ponoszenia odpowiedzialności za szkody wynikające bezpośrednio z prac związanych z budową, rozbudową, przebudową, eksploatacją, konserwacją, modernizacją wybudowanej na Nieruchomościach oraz w Budynkach infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - e) w przypadku gdy udostępniane Nieruchomości lub Budynki objęte są ochroną konserwatorską zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przedłożenia do projektu wykonawczego sieci telekomunikacyjnej pozwolenia właściwego

konserwatora zabytków na jej wykonanie, jeżeli to pozwolenie jest wymagane przepisami prawa;

- f) zapewnienia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego, że wykonywanie prac na Nieruchomościach oraz w Budynkach będzie odbywać się w sposób profesjonalny, przy zachowaniu należytej staranności, bez naruszania obowiązujących przepisów prawa oraz bez uniemożliwiania lub utrudniania racjonalnego korzystania z Nieruchomości oraz Budynków, z poszanowaniem przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych;
- g) zobowiązania się przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego do umieszczania i instalowania obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych spełniających wymogi obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa;
- h) ponoszenia wyłącznej odpowiedzialności przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego za zainstalowane w ramach Umowy obiekty i urządzenia telekomunikacyjne;
- i) zapewnienia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego, że prace na Nieruchomościach oraz w Budynkach będą wykonywane w dni powszednie w godz. 7:30 – 14:30 (poniedziałki, środy, czwartki), 8:30 – 16:30 (wtorki) oraz 7:30 – 13:30 (piątki), w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla osób korzystających z Nieruchomości oraz z Budynków;
- j) zobowiązania się przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego do ponoszenia odpowiedzialności za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac na Nieruchomościach oraz w Budynkach, przy poszanowaniu przepisów prawa, w tym w szczególności w zakresie ochrony środowiska, gospodarowania odpadami;
- k) zobowiązania się przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do doprowadzenia Nieruchomości oraz Budynków do stanu sprzed rozpoczęcia tych prac, na wyłączny koszt tego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego;
- l) wyrażenia zgody na odbiór wykonanych prac przez Udostępniającego, a w przypadku nieusunięcia usterek stwierdzonych podczas odbioru w określonym terminie, do ich usunięcia na koszt przedsiębiorcy telekomunikacyjnego;
- m) zobowiązania się do informowania Udostępniającego o każdym przypadku udostępnienia infrastruktury telekomunikacyjnej innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym oraz ponoszenia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego udostępniającego tę infrastrukturę pełnej i solidarnej odpowiedzialności za działania przedsiębiorców telekomunikacyjnych, którym udostępniono tę infrastrukturę;
- n) zobowiązania się przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego do dokonywania okresowych przeglądów technicznych infrastruktury telekomunikacyjnej, nie rzadziej niż raz w roku oraz usuwania ewentualnych awarii;
- o) zobowiązania się przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do przekazania dokumentacji powykonawczej wykonanych prac na Nieruchomościach oraz w Budynkach;

- p) nie ponoszenia żadnej odpowiedzialności przez Udostępniającego za zobowiązania wynikające z zawartych umów abonenckich pomiędzy przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a abonentami;
  - q) zobowiązania się przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do posiadania policy OC obejmującej zdarzenia związane z budową i eksploatacją wybudowanej przez tego przedsiębiorcę na zasobach Udostępniającego infrastruktury telekomunikacyjnej, przez cały okres udzielonego dostępu;
2. Dalsze propozycje warunków dostępu do Nieruchomości oraz Budynków określi umowa.

### **Rozdział III - Uregulowanie zasad korzystania z Nieruchomości oraz Budynków przez operatorów telekomunikacyjnych oraz właścicieli sieci teletechnicznych, którzy nie posiadają umów z Udostępniającym, lub aktualnie posiadają umowy niedostosowane do obecnie obowiązującego stanu prawnego Ustawy**

1. Przedsiębiorcy telekomunikacyjni oraz właściciele sieci teletechnicznych, posiadający swoje sieci telekomunikacyjne na Nieruchomościach lub w Budynkach i niemający uregulowanego pisemnie dostępu do tych nieruchomości lub budynków, zwracają się z pisemnym wnioskiem do Udostępniającego o pisemne uregulowanie dostępu. Udostępniający dołoży wszelkich starań by w możliwie najkrótszym czasie (30 dni od dnia zwrócenia się przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego z wnioskiem o pisemne uregulowanie stosunków) uzgodnić treść umowy i zawrzeć ją.
2. Przedsiębiorcy telekomunikacyjni oraz właściciele sieci teletechnicznych, którzy posiadają zawarte z Udostępniającym umowy o dostępie do Nieruchomości oraz Budynków, których warunki różnią się w istotny sposób od warunków określonych w niniejszym opracowaniu, występują do Udostępniającego o zawarcie umowy zgodnej z niniejszym opracowaniem. Udostępniający dołoży wszelkich starań by w możliwie najkrótszym czasie (30 dni od dnia zwrócenia się przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego z pisemnym wnioskiem o zmianę umowy) uzgodnić treść umowy zastępującej dotychczasową umowę i zawrzeć ją.
3. Procedurę występowania z wnioskiem do Udostępniającego oraz zawierania umowy dostępowej reguluje Rozdział V niniejszego opracowania.

### **Rozdział IV - Obowiązki informacyjne Udostępniającego**

Przedsiębiorca telekomunikacyjny może zwrócić się do Udostępniającego z wnioskiem o udzieleniu mu informacji dot. Budynków, o których dostęp ubiega się ten przedsiębiorca, a także sieci telekomunikacyjnych znajdujących się w tych budynkach, takich jak:

- a) dane kontaktowe do podmiotów będących właścicielami kabli telekomunikacyjnych, instalacji telekomunikacyjnych właściciela infrastruktury telekomunikacyjnej znajdującej się na nieruchomości,
- b) dane podmiotów korzystających z punktu styku w tych budynkach;
- c) dane przedsiębiorców telekomunikacyjnych korzystających z infrastruktury telekomunikacyjnej znajdującej się na nieruchomości,
- d) numerach ksiąg wieczystych Nieruchomości, o których dostęp ubiega się przedsiębiorca telekomunikacyjny,

- e) danych osób lub podmiotów uprawnionych do zawarcia umowy w sprawie dostępu do Nieruchomości oraz Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w tych budynkach, wraz z ich adresami do doręczeń.

## **Rozdział V - Procedura zawarcia lub zmiany umowy, postanowienia dodatkowe**

1. Podmioty zainteresowane zawarciem umowy dostępu do Nieruchomości oraz Budynków, występują z pisemnym wnioskiem do Udostępniającego o zawarcie stosownej umowy, wskazując opis planowanego zamierzenia inwestycyjnego. W razie potrzeby, podmioty zainteresowane składają zapytania, o których mowa w Rozdziale IV niniejszego opracowania.
2. Jednostką właściwą do rozpatrywania wniosków podmiotów zainteresowanych oraz do udzielania odpowiedzi na ich zapytania jest: dane jednostki/osoby odpowiedzialnej: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu Dział Obsługi Eksploatacji Budynków – Pan Piotr Malinowski, adres: ul. Moniuszki 13 86-300 Grudziądz, tel.: 56 66 32 150, e-mail: [p.malinowski@smgr.pl](mailto:p.malinowski@smgr.pl)
3. Do wniosków podmiotów zainteresowanych konieczne jest przedłożenie stosownego pełnomocnictwa do występowania w imieniu wnioskodawcy.
4. Udostępniający zastrzega sobie prawo do wezwania wnioskodawcy o dostarczenie dodatkowych dokumentów, uzgodnień i zezwoleń wynikających z indywidualnego charakteru sprawy.
5. Udostępniający, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wniosku, odpowiada na wniosek, o którym mowa w ust. 1 wskazując czy jest możliwe udzielenie dostępu do danych Nieruchomości lub Budynków albo udziela odpowiedzi na zapytania podmiotu zainteresowanego. W przypadku możliwości udzielenia dostępu, Udostępniający przekazuje projekt właściwej umowy odpowiadający wskazanemu przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego zakresowi planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
6. Strony będą prowadziły negocjacje w zakresie projektu umowy pisemnie lub w drodze elektronicznej.
7. Po dojściu do porozumienia w zakresie treści projektu umowy, Strony przystąpią do zawarcia wynegocjowanej umowy.