

# Obowiązki właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców nieruchomości w zakresie zapewnienia przedsiębiorcom telekomunikacyjnym dostępu do budynku

Obowiązki właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości reguluje Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, zwana „Ustawą Szerokopasmową” bądź „Megaustawą”. Ustawa ma za zadanie ułatwić operatorom sieci dostęp do infrastruktury telekomunikacyjnej, a tym samym do odbiorców, czyli zapewnić możliwość zaofiarowania swoich usług użytkownikowi końcowemu. Według prawa telekomunikacyjnego użytkownikiem końcowym jest „podmiot korzystający z publicznie dostępnej usługi telekomunikacyjnej dla zaspokojenia potrzeb własnych”. Ustawa reguluje:

- dostęp do nieruchomości
- dostęp do budynku czy też miejsca w budynku, w którym zbiegają się kable doprowadzone do lokalu w tym budynku w celu zapewnienia telekomunikacji
- dostęp do kanalizacji kablowej
- dostęp do kabla telekomunikacyjnego.

Zgodnie z art. 30 Megaustawy, właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany zapewnić operatorom telekomunikacyjnym nieodpłatny dostęp do nieruchomości, bądź punktu styku polegający w szczególności na:

1. zapewnieniu możliwości wykorzystania 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:

- nie istnieje instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s lub
  - 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, które uległy likwidacji, zniszczeniu, uszkodzeniu lub wymagają modernizacji lub przebudowy – w celu zapewnienia telekomunikacji w budynku.

Obowiązek zapewnienia dostępu jest niezależny od tego, czy budynek został ukończony i czy rozpoczęto jego użytkowanie.

Warunki dostępu określa umowa zawarta między przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio właścicielem, użytkownikiem wieczystym bądź zarządcą nieruchomości, która powinna być zawarta w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku w tej sprawie przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego. W przypadku uzyskania dostępu przedsiębiorca ponosi koszty związane z udostępnieniem nieruchomości, między innymi koszty energii elektrycznej oraz koszty najmu powierzchni nieruchomości na te cele.

Ustawodawca przewidział również możliwość zwrócenia się przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości z wnioskiem o udzielenie mu informacji o:

1. danych kontaktowych właściciela kabla telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku i przyłącza telekomunikacyjnego,
2. podmiotach korzystających z punktu styku,
3. innych przedsiębiorcach telekomunikacyjnych korzystających z kabla telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku i przyłącza telekomunikacyjnego,
4. numerze księgi wieczystej nieruchomości,
5. osobach lub podmiotach uprawnionych do zawarcia umowy w sprawie dostępu, wraz z ich adresami do doręczeń.

Właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości jest obowiązany udzielić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu informacji w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku w tej sprawie.

Właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości nie może odmówić dostępu do nieruchomości, a w przypadku kiedy uchyła się od obowiązku tenże właściciel stanie się stroną postępowania administracyjnego na wniosek przedsiębiorcy telekomunikacyjnego. W zaistniałej sytuacji zostanie wydana decyzja administracyjna określająca warunki zapewnienia tego dostępu.

Oprócz wyżej wymienionych obowiązków ciążących na właścicielach nieruchomości ustawodawca nakłada obowiązek wyposażenia budynku w instalację telekomunikacyjną zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, umożliwiającą świadczenie usług przez różnych dostawców. Regulacja ta ma na celu zlikwidowanie technicznych przeszkód na etapie projektowania i budowy budynku.

Podsumowując należy stwierdzić, iż celem takiego rozwiązania prawnego jest rozwój usług i sieci telekomunikacyjnych, a w efekcie zapewnienie jak największej konkurencyjności operatorów telekomunikacyjnych tak aby najwięcej korzyści zyskali użytkownicy końcowi.

*Izabela Bartman, Prawnik  
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski  
i Wspólnicy Sp.k.*