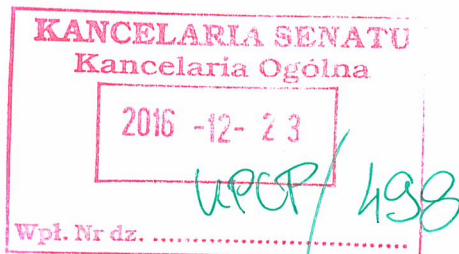




Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2; tel. (017) 85 80 480 w. 424 w godz. 8⁰⁰ - 14⁰⁰
NIP 813-33-27-678 ; e-mail : pzrsm@vp.pl, www.pzrsm.pl
Podkarpacki Bank Spółdzielczy 73 8642 1126 2012 1128 9416 0001

PZR/13/51/16

Rzeszów, 15 grudzień 2016 r.



Kancelaria Senatu
Senacka Komisja Praw Człowieka
Praworządności i Petycji
ul. Wiejska 6
00-902 Warszawa

Wnioskodawca: Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych,
ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów, NIP: 813-33-27-678.

PZRSM OFERUJE

• przeprowadzanie
lustracji,

• opracowanie
statutów,
regulaminów,

• szkolenia
związane
z zarządzaniem
spółdzielniami
i nieruchomościami,

• doradztwo
organizacyjne
i prawne
adresowane do
spółdzielni
mieszkaniowych

PETYCJA

W sprawie nowelizacji przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 880 z późn. zm.).

Działając w imieniu spółdzielni mieszkaniowych z terenu województwa podkarpackiego zwracamy się z wnioskiem o podjęcie działań dotyczących **nowelizacji przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 880 z późn. zm.), w zakresie w jakim zobowiązują** właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcę nieruchomości, niebędącego przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, do nieodpłatnego zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynku, oraz miejsca w budynku, w którym zbiegają się kable lub przewody telekomunikacyjne doprowadzone do lokalu w tym budynku (art. 30 ust.1 i 3a), gdyż przepisy w dotychczasowym brzmieniu nadmiernie ingerują w prawo własności właścicieli lokali, z korzyścią na rzecz przedsiębiorców telekomunikacyjnych, a nadto są nieprecyzyjne, co skutkuje ich dowolną interpretacją przez operatorów. Ponadto właściciele nieruchomości są

zobowiązani do jej udostępnienia operatorowi niezależnie od tego czy większość, bądź nawet którykolwiek z nich jest zainteresowany ofertą operatora żądającego dostępu do nieruchomości, w szczególności, gdy w budynku jest już kilku operatorów, oferujących takie same usługi.

Zwracamy uwagę, że prawo własności traktowane jest w naszym systemie prawnym jako prawo podmiotowe o najszerszej treści i w porównaniu z innymi prawami - jako prawo najsilniejsze w stosunku do rzeczy. Choć nie jest prawem absolutnym i podlega ograniczeniom, to jednak istotą jest właściwe wyważenie interesu właściciela i innych osób w możliwie najsprawiedliwszy sposób. Zwracamy uwagę, że wskazane we wstępie przepisy zawierają ograniczenie prawa własności zbyt daleko idące, gdyż nawet wbrew woli właścicieli lokali, a niekiedy przy całkowitym braku ekonomicznego i gospodarczego uzasadnienia, zobowiązują właścicieli nieruchomości do jej udostępnienia dla przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, w sytuacji, gdy dany budynek jest już należycie wyposażony w odpowiednią infrastrukturę, zapewniającą dostęp do wszelkiego rodzaju mediów, tak telewizji, telefonu jak i szerokopasmowego Internetu, który to dostęp ma być nadto nieodpłatny. Dodatkową wątpliwość budzi także sformułowanie użyte przez ustawodawcę, który określając na czym miałyby polegać zobowiązanie właściciela nieruchomości do jej udostępnienia na rzecz przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, posłużył się art. 30 ust. 1 ustawy i wymienił przykładowe czynności polegające na:

- a) zapewnieniu możliwości wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli powielenie takiej infrastruktury byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe;
- b) umożliwieniu doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, o ile nie jest możliwe wykorzystanie istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku, lub do budynku nie jest doprowadzone takie przyłącze lub budynek nie jest wyposażony w taką instalację;
- c) umożliwieniu odtworzenia istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonaniu instalacji telekomunikacyjnej budynku, które uległy likwidacji, zniszczeniu, uszkodzeniu lub też wymagają przebudowy na skutek prowadzonych w pobliżu prac budowlanych.

Zwrócić jednak należy uwagę, że ustawodawca posłużył się w tym przypadku nie enumeratywnym wyliczeniem, lecz wyliczeniem przykładowym, a to poprzez zastosowanie zwrotu: „w szczególności”, które to pojęcie zgodnie z regułami interpretacji wskazuje na otwarty katalog powinności właściciela nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy telekomunikacyjnego. Z tego też względu, w naszej ocenie niedopuszczalna jest sytuacja by przepisy tak dalece ingerujące w prawo własności właściciela nieruchomości zawierały w sobie otwarty katalog przesłanek, które prawo to ograniczają, a który z uwagi na jego szeroki zakres, wykorzystywany jest przez przedsiębiorców telekomunikacyjnych. Podobną konstrukcję zastosowano w art. 33 ust. 1 tej ustawy, zgodnie z którym właściciel nieruchomości ma umożliwić operatorom, podmiotom, o których mowa w art. 4 pkt 1, 2, 4, 5 i 8 ustawy z dnia 16 lipca 2004r. - Prawo telekomunikacyjne oraz jednostkom samorządu terytorialnego wykonującym działalność, o której mowa w art. 3 ust. 1, umieszczenie na nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w budynku znajdującym się na tej nieruchomości w szczególności na instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzanie linii kablowych pod nieruchomością, na niej lub nad nią, umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości, w szczególności gdy nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości. Można zatem przyjąć, że powyższe przepisy skutkują częściowym „wywłaszczeniem” właściciela nieruchomości, ograniczając jego prawa do korzystania z niej, dlatego powinny być one skonstruowane w sposób precyzyjny i nie budzący wątpliwości, czego nie można powiedzieć o ich dotychczasowym brzmieniu.

Podkreślenia wymaga, że w razie odmowy właścicieli lokali, zgodnie z art. 30 ust. 5b, warunki dostępu określa Prezes UKE w drodze decyzji, mimo że właściciele lokali, skoro nie wyrazili zgody na dostęp do budynku przez operatora, nie są zainteresowani korzystaniem z oferowanych przez niego usług.

O wadliwości obecnej regulacji świadczy w największej mierze fakt, że dostęp do budynku, zgodnie z art. 30 ust. 3a ma być nieodpłatny. Trudno wskazać racjonalne uzasadnienie dla rozwiązania przyjętego przez ustawodawcę, można przypuszczać jedynie, że ratio legis tego przepisu miało na celu obniżenie kosztów realizowanej inwestycji na danej nieruchomości

przez operatora, w tym kosztów założenia instalacji, skoro służyć ma ona mieszkańcom danego budynku, a w efekcie zaoferowania usług telekomunikacyjnych przez przedsiębiorcę, która powinna być obniżona z uwagi, że nie ponosił on kosztów związanych z dostępem do budynku. Z uwagi jednak na wadliwość przyjętej regulacji, nie przekłada się to w żaden sposób na praktykę rynkową, a de facto pozwala jedynie na bezpłatne korzystanie przez przedsiębiorców z nieruchomości wspólnoty, przy oferowaniu usług po cenach rynkowych bez uwzględnienia darmowego dostępu do nieruchomości. Niewątpliwie taka sytuacja jest także krzywdząca dla innych podmiotów, niebędących przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi, w przypadku których z uwagi na brak ustawowego wyłączenia, korzystanie z nieruchomości wspólnoty lub infrastruktury będącej jej własnością wiąże się z odpłatnością.

Zwracamy także uwagę, że uregulowanie przyjęte w art. 30 ust. 3b, które doprecyzowywać ma ewentualne koszty ponoszone przez przedsiębiorców telekomunikacyjnych jest nieprecyzyjnie, gdyż w zasadzie nie określa dokładnie za co w istocie taki przedsiębiorca miałby płacić. Warto w tym względzie przytoczyć stanowisko Prezesa UKE w zakresie stosowania art. 30 tzw. ustawy szerokopasmowej, zgodnie z którym dostęp do takiej nieruchomości jak i korzystanie z niej powinno być **całkowicie nieodpłatne** i taką też praktykę rynkową stosują operatorzy, co wprost wskazuje, że przepisy w obecnym brzmieniu są wadliwe i wymagają pilnej zmiany. Prezes UKE z treści przepisów w obecnym brzmieniu wywodzi, że brak jest podstaw do żądania jakichkolwiek opłat przez właścicieli nieruchomości, w tym za korzystanie z infrastruktury będącej ich własnością od przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, ograniczając prawa udostępniającego jedynie do pokrycia przez przedsiębiorcę ewentualnych dodatkowych kosztów, które miałby być poniesione przez udostępniającego w związku z takim udostępnieniem, tytułem przykładu wskazując koszty takie jak: dodatkowe wynagrodzenie dla pracownika ochrony za dodatkowe godziny związane z dozowaniem w czasie wykonywania instalacji przez pracowników przedsiębiorcy lub koszty zużytej energii na cele wykonania instalacji. Zdaniem Prezesa UKE, żądanie innych opłat stanowi poważne ograniczenie prowadzenia inwestycji polegających na wyposażaniu budynków w nowoczesną infrastrukturę telekomunikacyjną. Podkreślamy, że takie stanowisko, możliwe właśnie z uwagi na wadliwość obecnej regulacji jest

nieporozumieniem. Oto bowiem właściciel lub właściciele budynku ponieśli koszty wykonania stosownej instalacji, do czego zobowiązały ich normy znowelizowanego prawa budowlanego, a kolejno mają być oni zobowiązani do ich udostępniania nieodpłatnie na rzecz operatorów, dla których stanowi to wymierną korzyść. Przekłada się to wprost na ich zysk, kosztem właścicieli lokali, którzy nie dość że raz ponieśli koszty wybudowania infrastruktury, to kolejno ponoszą stratę, gdyż zobowiązani są do jej udostępnienia za darmo. Nie ulega wątpliwości, że gdyby operatorzy ponosili koszty udostępnienia nieruchomości, a właściciele lokali mogli z tego tytułu pobierać opłaty, obniżyłoby to koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Stanowisko Prezesa UKE jest także niezasadne z tego względu, że niejednokrotnie dany budynek posiada już dostęp do nowoczesnej infrastruktury, a właściciele lokali mogą korzystać z usług różnych operatorów, pojawienie się kolejnego operatora, powołującego się na obowiązek udostępnienia nieruchomości, skutkuje po raz kolejny dewastowaniem części wspólnych, zwłaszcza klatek schodowych oraz inne niedogodności związane z budową infrastruktury.

Warto w tym miejscu przytoczyć stan faktyczny, na kanwie którego zapadło orzeczenie w sprawie VI Sa/WA 893/14, a które potwierdza opisaną wyżej praktykę rynkową. Spółka (przedsiębiorca telekomunikacyjny) zwróciła się do Prezesa UKE o wydanie decyzji, na mocy której ustalone zostaną warunki dostępu do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej dla Spółki, celem zapewnienia telekomunikacji, bowiem Wspólnota Mieszkaniowa wypowiedziała operatorowi warunki umowy, dotyczącej dostępu do spornego budynku. W wypowiedzeniu Wspólnota wskazała, że jeśli Spółka nie zgodzi się na powyższe warunki, będzie musiała usunąć swoje urządzenia z budynku Wspólnoty Mieszkaniowej. Operator nie zaakceptował nowych warunków umowy. Jednocześnie wniósł o zawarcie nowej umowy dotyczącej **bezpłatnego korzystania z budynku**, twierdząc że przedmiotowa ustawa, tzw. szerokopasmowa zezwala przedsiębiorcy na **bezpłatny dostęp do budynku i korzystanie z infrastruktury Wspólnoty**. Podkreślamy, że nawet wśród samych operatorów brak jest jednolitej praktyki w tym względzie, gdyż niektóre podmioty płacą za możliwość korzystania z nieruchomości i infrastruktury wspólnoty, a inne wprost przeciwnie odmawiają zapłaty, powołując się na w/w przepisy, co wskazuje na konieczność takiego ich doprecyzowania, by nie budziło wątpliwości, że wszelkie koszty założenia instalacji, obowiązek przywrócenia budynku do stanu poprzedniego

i odpowiedzialność operatora za ewentualne szkody w mieniu wspólnoty w końcu korzystanie z nieruchomości i jej infrastruktury zawsze wiązało się z odpłatnością ze strony operatorów na rzecz właścicieli chyba, że w drodze umowy wyrażają oni zgodę na jej nieodpłatne udostępnienie.

Końcowo należy odnieść się do obecnej praktyki operatorów, która w istocie wypacza sens obecnej regulacji i stoi w sprzeczności z celowościowymi założeniami przedmiotowej ustawy. Zwracamy uwagę, że właściciel nieruchomości będąc drastycznie ograniczany w prawie własności przez w/w ustawę nie może decydować o rozporządzeniu swoją własnością, będąc w każdym przypadku zobligowany do jej udostępnienia, niezależnie od tego czy są osoby zainteresowane ofertą nowego operatora. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji gdy budynek został wyposażony w instalację zapewniającą odbiór sygnału od 3 lub więcej operatorów, a zgody na udostępnienia domaga się kolejny oferując taką samą lub zbliżoną ofertę. O ile przy tym nie stanowi to większego problemu w nowych budynkach, wyposażonych w nowoczesne instalacje ułatwiające przyłączenie budynku, zamieszkałych zwykle przez młode osoby, które mogą być ewentualnie zainteresowane nową ofertą, o tyle w starym budownictwie, w których brak np. szachtów na klatkach schodowych, koniecznym jest nawiercanie podestów schodowych, skuwanie tynków czy też umieszczanie dodatkowych listw, co budzi protesty mieszkańców, zwłaszcza starszych osób, które swoje oburzenie kierują do Zarządu lub Zarządców protestując przeciwko udostępnieniu nieruchomości będącej ich własnością bez zgody właścicieli. Obecnie nie budzi już wątpliwości, że celem operatorów nie jest w żadnej mierze realizacja celów o których mowa w ustawie w wspieraniu i rozwoju sieci telekomunikacyjnych, tj. głównie zwiększenia konkurencyjności i ułatwienia dostępu do tych usług, lecz uzyskanie korzyści z wykorzystania środków unijnych przeznaczonych na ten cel, co prowadzi z uciążliwością dla mieszkańców do „wielokrotnego uzbrajania tej samej nieruchomości w łącza i sieci telekomunikacyjne” oraz nieprawidłowego wykorzystania środków unijnych, na czym korzystają wyłącznie operatorzy. Podkreślenia bowiem wymaga, że nie są oni w żadnej mierze zainteresowani faktem czy na danej nieruchomości są osoby zainteresowane ich ofertą, a wykonują jedynie sieci zewnętrzne i wewnętrzne na które uzyskano dofinansowanie, a po zakończeniu inwestycji i określonym obowiązkowym okresie jej utrzymania, sprzedają ją na rzecz konkurenta,

co zwiększenie konkurencyjności oferty na danej nieruchomości czyni czysto iluzorycznym.

Postulujemy zatem nowelizację ustawy poprzez przyjęcie, że w przypadku gdy na danej nieruchomości znajduje się już instalacja telekomunikacyjna innego operatora, nowy operator zobowiązany będzie do uzgodnienia z jej właścicielem zasad jej udostępnienia, chyba że na wykonanie odrębnej instalacji wyrażą zgodę współwłaściciele nieruchomości lub Zarząd Spółdzielni.

Zarząd Podkarpackiego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
w Rzeszowie

Z-ca Prezesa Zarządu

Teresa Wojton

PREZES ZARZĄDU

Anna Ochalik-Pęcak

PODKARPACKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
z siedzibą w Rzeszowie
ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów