

WARUNKI

**dostępu do nieruchomości pozostających w ustawowym zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie w celu zapewnienia telekomunikacji w budynku oraz umieszczania na nieruchomości obiektów i urządzeń, o których mowa w art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 777 z późn. zm.)
– zwanej dalej „Ustawa”**

Działając na podstawie art. 35a ust. 6 Ustawy, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie ustala następujące **„Warunki dostępu do nieruchomości pozostających w ustawowym zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie w celu zapewnienia w nich telekomunikacji oraz umieszczania na nieruchomości obiektów i urządzeń, o których mowa w art. 33 ust. 1 Ustawy”** – zwane dalej „Warunki”.

§ 1

Dostęp do nieruchomości w celu zapewnienia w nich telekomunikacji

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy” w Krakowie – zwana dalej „Spółdzielnia”, jest w rozumieniu art. 30 ust. 1 Ustawy „Udostępniającym” nieruchomości oraz posadowione na nich budynki pozostające w jej zasobach, zwane dalej odpowiednio „Nieruchomościami” oraz „Budynkami”.
2. Nieodpłatny dostęp do Nieruchomości oraz do Budynków i punktów styku, pozostających w zarządzie Spółdzielni będzie umożliwiony operatorowi sieci, który uzyskał wpis do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej, w celu wykorzystania na potrzeby określone w art. 30 ust. 1 i 3 Ustawy na zasadach określonych w niniejszych Warunkach. Udzielanie dostępu polega 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 w 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 utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu przyłącza telekomunikacyjnego lub instalacji telekomunikacyjnej Budynku będących własnością tego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
 - 6) umożliwieniu odtworzenia przyłącza lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej w Budynku, które uległy likwidacji, zniszczeniu, uszkodzeniu i wymagają modernizacji lub przebudowy,
 - 7) umożliwieniu wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu, o którym mowa w pkt 1-6.
3. W przypadku gdy w danym Budynku istnieje instalacja telekomunikacyjna przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s, możliwość wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku jest udzielana pod warunkiem wykazania przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego, że:
- 1) właściciel instalacji telekomunikacyjnej Budynku nie podejmuje negocjacji z przedsiębiorcą telekomunikacyjnym w sprawie dostępu do tej instalacji, tj. nie odpowiedział na wniosek przedsiębiorcy telekomunikacyjnego o zapewnienie dostępu do tej instalacji przez okres co najmniej 30 dni od daty doręczenia wniosku,
 - 2) właściciel instalacji telekomunikacyjnej Budynku odmawia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do tej instalacji, tj. złożył jednoznacznie oświadczenie, że nie wyraża zgody na udostępnienie instalacji,
 - 3) właściciel instalacji telekomunikacyjnej Budynku oferuje warunki dostępu do tej instalacji, które są dyskryminujące lub uniemożliwiają przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu oferowanie użytkownikom końcowym konkurencyjnych warunków świadczenia usług, w tym cenowych i jakościowych,
 - 4) przedsiębiorca telekomunikacyjny zamierza świadczyć usługi w innej technologii niż instalacja telekomunikacyjna w Budynku.
4. Wykazanie okoliczności, o których mowa w ust. 3, przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego odbywa się za pomocą przedłożenia odpowiednich kopii oświadczeń właściciela instalacji telekomunikacyjnej Budynku lub przedsiębiorcy telekomunikacyjnego ubiegającego się o zapewnienie dostępu.

§ 2

Warunki dostępu

1. Dostęp do Nieruchomości oraz Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, uzależniony jest w szczególności od spełnienia następujących warunków:
 - 1) sporządzenia, przedłożenia i uzgodnienia z Udostępniającym szczegółowego projektu technicznego wykorzystania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego, istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynku, doprowadzenia do Budynku przyłącza telekomunikacyjnego do punktu styku lub projektu wykonawczego sieci telekomunikacyjnej, uwzględniającego szczegóły dotyczące ewentualnej budowy kanalizacji teletechnicznej, umiejscowienia tras kablowych i lokalizację niezbędnych urządzeń telekomunikacyjnych na Nieruchomości lub w Budynku zarządzanym przez Spółdzielnię;

- 2) wpłacenia przed przystąpieniem do prac na Nieruchomościach oraz w Budynkach kaucji zabezpieczającej za każdą nieruchomość, na której aktualnie mają być prowadzone prace;
- 3) 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;
- 4) zobowiązania się przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego do ponoszenia odpowiedzialności za szkody wynikające bezpośrednio z prac związanych z budową, rozbudową, przebudową, eksploatacją, konserwacją, modernizacją infrastruktury telekomunikacyjnej wybudowanej na Nieruchomościach oraz w Budynkach;
- 5) 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;
- 6) zobowiązania się przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego do umieszczania i instalowania obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych spełniających wymogi obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa;
- 7) ponoszenia wyłącznej odpowiedzialności przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego za zainstalowane w ramach Umowy obiekty i urządzenia telekomunikacyjne;
- 8) 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 możliwe najmniej uciążliwy dla osób korzystających z Nieruchomości oraz z Budynków;
- 9) 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 i gospodarowania odpadami;
- 10) zobowiązania się przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do doprowadzenia Nieruchomości oraz Budynków do stanu sprzed rozpoczęcia tych prac, na wyłączny koszt tego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego;
- 11) wyrażenia zgody przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego na odbiór wykonanych prac przez Udostępniającego, a w przypadku nieusunięcia usterek stwierdzonych podczas odbioru w określonym terminie, do ich usunięcia na koszt przedsiębiorcy telekomunikacyjnego;
- 12) zobowiązania się do informowania Udostępniającego o każdym przypadku udostępnienia infrastruktury telekomunikacyjnej innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym oraz ponoszenia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego udostępnia-

- jącego tę infrastrukturę pełnej i solidarnej odpowiedzialności za działania przedsiębiorców telekomunikacyjnych, którym udostępniono tę infrastrukturę;
- 13) zobowiązania się przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego do dokonywania okresowych przeglądów technicznych infrastruktury telekomunikacyjnej, nie rzadziej niż raz w roku oraz usuwania ewentualnych awarii;
 - 14) zobowiązania się przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do przekazania dokumentacji powykonawczej prac wykonanych na Nieruchomościach oraz w Budynkach;
 - 15) nie ponoszenia żadnej odpowiedzialności przez Udostępniającego za zobowiązania wynikające z zawartych umów abonenckich pomiędzy przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a abonentami;
 - 16) zobowiązania się przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do posiadania polisy OC obejmującej zdarzenia związane z budową i eksploatacją wybudowanej przez tego przedsiębiorcę w zasobach Udostępniającego infrastruktury telekomunikacyjnej, przez cały okres udzielonego dostępu.
2. Szczegółowe warunki dostępu do Nieruchomości oraz Budynków określi umowa zawarta pomiędzy Udostępniającym a przedsiębiorcą telekomunikacyjnym. Protokół zdawczo-odbiorczy spisany po zawarciu umowy jest podstawą do wejścia na Nieruchomość lub do Budynku w celu posadowienia obiektów i urządzeń. Po wykonaniu urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej odbiór wykonanej pracy zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 3

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 § 6 niniejszych Warunków.

§ 4

Warunki dostępu do Nieruchomości w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w znajdującym się na niej Budynku

1. Dostęp do Nieruchomości oraz do Budynków i punktów styku, pozostających w zarządzie Spółdzielni w celu wykorzystania na potrzeby określone w art. 33 ust. 1 Ustawy, tj. w celu umieszczenia na Nieruchomości obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w Budynku znajdującym się na tej Nieruchomości, w szczególności instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych, przeprowadzanie linii kablowych pod nieruchomością, na niej lub nad nią, umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także ich eksploatację i konserwację, będzie umożliwiony podmiotowi uprawnionemu, o którym mowa w art. 33 ust. 1 Ustawy, jeżeli nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w szczególności nie prowadzi do istotnego zmniejszenia wartości Nieruchomości, pod następującymi warunkami:
 - 1) przed uzyskaniem stosownych zgód przewidzianych przepisami prawa, w tym wymaganych ustawą z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 2351 ze zm.), podmiot uprawniony, o którym mowa w art. 33 ust. 1 Ustawy, przedstawi do uzgodnienia ze Spółdzielnią wniosek o udostępnienie Nieruchomości zawierający następujące załączniki:
 - a) szczegółowy projekt techniczny umieszczenia określonych obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na wskazanych nieruchomościach,
 - b) mapę o cechach mapy ewidencyjnej z wyraźnie zaznaczonymi granicami działek oraz przebiegiem lub lokalizacją urządzeń z podaniem wymiarów,
 - c) opis zastosowanych technologii przy posadowieniu urządzeń,
 - d) planowany termin rozpoczęcia i zakończenia wykonania instalacji urządzeń,
 - e) dokument potwierdzający, że operator znajduje się w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych,
 - f) dane osoby upoważnionej do kontaktu ze Spółdzielnią,
 - 2) wniosek zawierać będzie informację o tym, czy w związku z posadowieniem infrastruktury podmiot uprawniony zamierza zapewnić dostęp do usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s w budynkach lub obiektach pozostających w zarządzie Spółdzielni.
2. Projekt umowy udostępnienia nieruchomości zostanie niezwłocznie uzgodniony przez Spółdzielnię i podmiot uprawniony. Strony będą dążyły do zawarcia umowy o udostępnienie Nieruchomości w terminie do 30 dni od wystąpienia z wnioskiem.
3. Przed rozpoczęciem prac ustalonych w projekcie technicznym, podmiot uprawniony zawrze ze Spółdzielnią umowę korzystania z nieruchomości, na czas umieszczenia na niej obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz ich eksploatacji i konserwacji.

4. Korzystanie z nieruchomości w przypadku przewidzianym w niniejszym paragrafie jest odpłatne na warunkach finansowych, jakie strony ustalą w zawartej umowie.

§ 5

Obowiązki informacyjne Udostępniającego

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

- 1) dane kontaktowe do podmiotów będących właścicielami kabli telekomunikacyjnych, instalacji telekomunikacyjnych tych budynków i przyłączy telekomunikacyjnych do tych budynków;
- 2) dane podmiotów korzystających z punktu styku w tych budynkach;
- 3) dane przedsiębiorców telekomunikacyjnych korzystających z kabli telekomunikacyjnych, instalacji telekomunikacyjnych tych budynków i przyłączy telekomunikacyjnych do tych budynków,
- 4) informacje o numerach ksiąg wieczystych Nieruchomości, o dostęp do których ubiega się przedsiębiorca telekomunikacyjny,
- 5) dane 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.

§ 6

Procedura zawarcia lub zmiany umowy, postanowienia dodatkowe

1. Jednostką właściwą do rozpatrywania wniosków podmiotów zainteresowanych oraz do udzielania odpowiedzi na ich zapytania jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kurdwanów Nowy” w Krakowie, ul. Witosza 39, 30-612 Kraków.
2. Do wniosków podmiotów zainteresowanych konieczne jest załączenie stosownego pełnomocnictwa do występowania w imieniu wnioskodawcy.
3. Udostępniający zastrzega sobie prawo do wezwania wnioskodawcy o dostarczenie dodatkowych dokumentów, uzgodnień i zezwoleń wynikających z indywidualnego charakteru sprawy, w szczególności wskazanych w § 1 ust. 3 i § 4 ust. 1 niniejszych Warunków.
4. 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.
5. Strony będą prowadziły negocjacje w zakresie projektu umowy pisemnie lub w drodze elektronicznej.
6. Po dojściu do porozumienia w zakresie treści projektu umowy, Strony przystąpią do zawarcia wynegocjowanej umowy.

Zastępca Prezesa
ds. Członkowsko-Organizacyjnych
6 SM „KURDWAŃÓW NOWY”

Maria SENIÓW

PREZES
SM „KURDWAŃÓW NOWY”

mgr Jerzy HANARZ