



KRAJOWA IZBA KOMUNIKACJI ETHERNETOWEJ

ul. Lindleya 16, 02-013 Warszawa

Tel. + 48 22 29 28 700, Fax +48 22 29 28 701

e-mail: biuro@kike.pl, grap@kike.pl, <http://www.kike.pl>

KRS 0000316678, REGON 141637224, NIP 9512270210



Warszawa, 17 maja 2016 roku

ID KIKE: GRAP- 326/16
DRUK SEJMOWY nr 323

Sz. P. Witold Kołodziejski
Sekretarz Stanu w Ministerstwie Cyfryzacji

Ministerstwo Cyfryzacji
ul. Królewska 27, 00-060 Warszawa

**UWAGI DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O WSPIERANIU ROZWOJU USŁUG
I SIECI TELEKOMUNIKACYJNYCH ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**
[dalej „Projekt” - wersja z dnia 27 kwietnia 2016 r.]

Szanowny Panie Ministrze,

Działając w imieniu Krajowej Izby Komunikacji Ethernetowej w Warszawie (dalej **KIKE** lub **Izba**), wobec opublikowania kolejnej wersji *Projektu ustawy o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw* niniejszym przedstawiamy kolejne uwagi dotyczące aktualnej wersji Projektu, a w szczególności uzasadniamy konieczność rozwiązania dwóch problemów praktycznych, jakie pojawiają się lub mogą się pojawić przy realizacji uprawnień z art. 30 *Ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych*.

Izba wnosi o uwzględnienie zgłoszonych uwag na etapie prac w właściwej przedmiotowo komisji sejmowej.

1. Konieczność rozszerzenia obowiązku udzielenia informacji o osobach uprawnionych do prowadzenia negocjacji i zawarcia umowy na dostęp do nieruchomości w celu zapewnienia telekomunikacji oraz ich adresie do doręczeń.

KIKE postuluje, by rozszerzyć obowiązek informacyjny właścicieli, użytkowników wieczystych oraz zarządców nieruchomości o konieczność udzielania, na pisemny wniosek przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, informacji o podmiotach/osobach uprawnionych do

prowadzenia negocjacji i zawarcia umowy na dostęp do nieruchomości, a także ich adresach do doręczeń (dotyczy to zwłaszcza wspólnot mieszkaniowych).

Członkowie Izby wnoszący o zawarcie umowy na dostęp do danego budynku często napotykać trudność w ustaleniu osób/podmiotów uprawnionych do prowadzenia negocjacji, a następnie zawarcia umowy dostępowej. Niemniejsze trudności na swojej drodze napotykać pracownicy Urzędu Komunikacji Elektronicznej, prowadzący postępowania administracyjne w przedmiocie wydania decyzji zastępującej umowę stron.

Powyższe wynika z:

a) różnych zasad reprezentacji podmiotów dysponujących nieruchomością podlegającą obowiązkowi udostępnienia

W przypadku wspólnot mieszkaniowych możemy mieć do czynienia z reprezentacją zarządu lub zarządcy. Autorom stanowiska znane są przypadki, w których we wspólnocie mieszkaniowej funkcjonują jednocześnie zarząd oraz zarządca (profesjonalny podmiot uprawniony szeroko, między innymi do podejmowania czynności zwykłego zarządu lub jako podmiot uprawniony do węższego katalogu czynności, np. jedynie do administrowania nieruchomością, bez możliwości zawierania skutecznych umów w imieniu zarządzanego podmiotu).

Należy zauważyć, że dane o podmiotach/osobach uprawnionych do reprezentacji wspólnot w zakresie prowadzenia negocjacji i zawarcia umowy dostępowej nie są informacjami jawnymi i ogólnodostępnymi (tak jak chociażby dane o reprezentacji i adresie do doręczeń podmiotów ujawnionych w KRS czy innych rejestrach).

Nie są również jawne treści umów o zarządzanie, zawieranych pomiędzy wspólnotami a profesjonalnymi podmiotami (zarządcami nieruchomości), działającymi we wszelkich dopuszczalnych prawnie formach prawnych, w tym również w formie spółek prawa handlowego. Nie są także jawne takie informacje jak zakres umocowania tych podmiotów, udzielony przez właścicieli nieruchomości. Z tego względu częste są sytuacje, w których przedsiębiorca telekomunikacyjny nie wie z kim ma prowadzić negocjacje umowy na dostęp, lub co gorsze, zawiera umowę z tzw. fałszywym pełnomocnikiem, tj. podmiotem nieuprawnionym do zawarcia umowy w imieniu zarządcy lub wspólnoty mieszkaniowej.

Przyczyny zawierania umów przez podmioty nieuprawnione są wielorakie (od niewiedzy, poprzez brak powołanego zarządu, aż po celowe prowadzenie negocjacji przez podmioty nieuprawnione w złej wierze). Nierzadko zdarzają się sytuacje, w których komercyjny zarządca z premedytacją nie informuje wnioskującego o dostęp przedsiębiorcy telekomunikacyjnego o składzie zarządu wspólnoty mieszkaniowej (w tym o adresach) lub podaje błędne dane o reprezentacji podmiotu. Pracownikom Urzędu Komunikacji Elektronicznej znane są przypadki niepodejmowania korespondencji przez wskazywanych przez przedsiębiorców telekomunikacyjnych zarządców lub

ignorowanie wezwań UKE w sprawie wykazania zasad reprezentacji dysponenta nieruchomości.

Problem w głównej mierze dotyczy wspólnot mieszkaniowych, które szczególnie na początkowym etapie funkcjonowania, zmieniają sposoby i formy zarządzania nieruchomością, a co za tym idzie zasady reprezentacji.

Niemniej jednak, obowiązek informacyjny powinien ciążyć również na spółdzielniach mieszkaniowych (występujących w roli dewelopera a następnie zarządy nieruchomości wspólnej wspólnoty mieszkaniowej). Problematyczne okazują się również te nieruchomości „spółdzielcze”, w których większość wyodrębnionych lokali spowodowała wyjście spod zarządu sprawowanego przez spółdzielnię mieszkaniową (zdarzają się sytuacje, w których odmienne zasady reprezentacji dotyczą różnych klatek mieszkaniowych w tym samym budynku, dla którego prowadzone jest jedna księga wieczysta).

a) problemów z prawidłowym i skutecznym doręczeniem pism wspólnocie mieszkaniowej

Zgodnie z przepisami o doręczeniach, pisma dla organizacji, która nie ma osobowości prawnej, doręcza się organowi uprawnionemu do jej reprezentowania. Organem uprawnionym do reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej jest jej zarząd (ewentualnie współwłaściciele w przypadku tzw. małej wspólnoty, w której jest siedem lub mniej lokali). Uprawnionym do odbioru korespondencji kierowanej do wspólnoty mieszkaniowej może być również zarządca nieruchomości wspólnej. Orzeczenia sądów powszechnych potwierdzają, że pismo kierowane do wspólnoty mieszkaniowej należy dostarczyć na adres członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej bądź jej zarządcy.

Istotnym problemem natury praktycznej jest ustalenie składu osobowego zarządu, lub tego kim jest powołany zarządca, skoro dane te nie są nigdzie ujawniane (mogą, ale nie muszą zostać ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości). Ustawodawca dotychczas nie zapewnił żadnych środków niezbędnych do ustalenia tych danych, a to na nadawcy pisma kierowanego do wspólnoty mieszkaniowej spoczywa obowiązek ich prawidłowego wskazania.

Aby mówić o skutecznym doręczeniu wniosku o zawarcia umowy na dostęp wspólnocie mieszkaniowej nie wystarczy jedynie wysłanie pisma na ogólny adres budynku wspólnoty mieszkaniowej (powyższe nie gwarantuje, że z wnioskiem zapozna się zarząd wspólnoty), a co za tym idzie nie ma pewności, czy w przypadku konieczności złożenia wniosku o wydanie decyzji zastępującej umowę stron, Prezes UKE uzna, iż doszło do rokowań (jako jednej z przesłanek wydania decyzji administracyjnej na podstawie art. 30).

Izba dostrzega konieczność systemowego uregulowania problemu reprezentacji i adresu do doręczeń wspólnot mieszkaniowych. Mimo przyznania wspólnotom mieszkaniowym przez ustawę zdolności prawnej, tj. możliwości nabywania praw i zaciągania zobowiązań, podmioty

te w dalszym ciągu nie zostały obłożone obowiązkiem ujawniania (i aktualizowania) w ogólnodostępnym rejestrze (lub w księdze wieczystej) swoich danych o reprezentacji i adresie do doręczeń. Podkreślamy, iż adresem do doręczeń nie jest ogólny adres budynku wspólnoty.

Zaznaczamy, iż poruszonego problemu związanego z trudnościami w ustaleniu podmiotów uprawnionych do prowadzenia negocjacji nie rozwiązuje wprowadzenie obowiązku udzielania przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu informacji jedynie o numerze księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, gdyż do rzadkości można zaliczyć przypadki ujawnienia w dziale trzecim księgi zasad sprawowania zarządu nad nieruchomością wspólną i podmiotów uprawnionych do reprezentacji.

W ocenie Izby, poruszone powyżej zagadnienia wymagają systemowego uregulowania (np. modyfikacji *ustawy o własności lokali*), nie tylko na potrzeby nowelizowanej ustawy, ale w szerszym zakresie. **Niemniej jednak, na potrzeby Projektu, w celu zminimalizowania ryzyka pojawiania się wskazanych problemów praktycznych Izba postuluje, by w proponowanym brzmieniu art. 30 ust. 1e dodać pkt 5) o następującej treści:**

1e. Przedsiębiorca telekomunikacyjny może zwrócić się do właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości z wnioskiem o udzielenie informacji o:

(...)

5) osobach lub podmiotach uprawnionych do zawarcia umowy w sprawie dostępu, o którym mowa w ust. 1 i 3 wraz z ich adresami do doręczeń.

Wprowadzenie do Ustawy powyższego obowiązku nie tylko usprawni proces negocjacji umów na dostęp, ale w przypadku sporu stron skróci postępowanie przed Prezesem UKE, który uzyska sprecyzowane informacje o przebiegu negocjacji i podmiotach uprawnionych do występowania jako strona postępowania administracyjnego.

2. Dostęp do budynków deweloperskich.

Autorzy, jako praktycy, dostrzegają zagrożenie, iż przepis art. 30 ust. 1b. Projektu będzie przepisem martwym, o ile Ustawa nie przyjmie, iż negocjacje w przedmiocie zawarcia umowy na dostęp prowadzone z deweloperem, będą uznane za prowadzone z uprawnionym podmiotem także po sprzedaży przed dewelopera pierwszego mieszkania, tj. po powstaniu – z mocy prawa (*ustawa z 1994 roku o własności lokali*) - wspólnoty mieszkaniowej.

W obecnym stanie prawnym, negocjacje prowadzone przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego z deweloperem nie wiążą - powstałej po wyodrębnieniu się pierwszego lokalu - wspólnoty mieszkaniowej, a co za tym idzie, z chwilą wyodrębnienia się pierwszego lokalu trzeba je prowadzić od nowa. Ten sam skutek dotyczyć będzie wszczętego postępowania przed Prezesem UKE – wniosek o wydanie decyzji przeciwko deweloperowi, złożony do Prezesa UKE, rozpatrzony będzie negatywnie, jeśli w toku postępowania okaże się, że na nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa, a deweloper nie jest uprawnionym do zawarcia umowy na dostęp zarządcą nieruchomości.

Proponowany przepis art. 30 ust. 1b, mimo iż słuszny w swoim założeniu, znajdzie praktyczne zastosowanie w stosunkowo krótkim czasookresie (pomiędzy rozpoczęciem prac wykończeniowych w budynku a sprzedażą pierwszego lokalu), a negocjacje prowadzone na jego podstawie- nie będą wiązały następcy dewelopera, tj. wspólnoty mieszkaniowej.

Mając powyższe na uwadze, po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej i w sytuacji, kiedy negocjacje wcześniej były prowadzone z deweloperem, przedsiębiorca telekomunikacyjny powinien mieć uprawnienie do skutecznego powołania się na etapie postępowania administracyjnego przed Prezesem UKE na rokowania prowadzone z deweloperem nawet wtedy, kiedy dysponentem nieruchomości będzie już wspólnota mieszkaniowa.

W celu rozwiązania opisanego problemu proponujemy, by zastosować konstrukcję sukcesji syngularnej i w proponowanym w Projekcie art. 30 ust. 5d dodać zdanie drugie o następującym brzmieniu:

*5 d. Umowa oraz decyzja w sprawie dostępu, o którym mowa w ust. 1 i 3, są wiążące dla następców prawnych właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości objętej tą umową lub decyzją oraz innych podmiotów władających tą nieruchomością. **Rokowania, o których mowa w ust. 5, podjęte z podmiotem, który uzyskał pozwolenie na budowę budynku są wiążące dla jego następców prawnych.***

Wnosimy o uwzględnienie przedstawionych postulatów w pracach nad Projektem, a w przypadku wątpliwości pozostajemy gotowi do dalszej współpracy nad kształtem Ustawy.

Z poważaniem,

Ewelina Grabiec

Łukasz Bazański

Radca prawny

Radca prawny

Grupa Robocza ds.
Administracji Publicznej KIKE
Kancelaria itB Legal

Grupa Robocza ds.
Administracji Publicznej KIKE
Kancelaria itB Legal