

Megaustawa i nowe Prawo Komunikacji Elektronicznej – co czeka właściciele nieruchomości komercyjnych?

10 listopada 2024 roku wchodzi w życie zmiany przepisów istotnych z punktu widzenia właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości komercyjnych. To kolejna zmiana przepisów regulująca dostęp przedsiębiorców telekomunikacyjnych do nieruchomości, w tym do budynku oraz znajdującej się w nim infrastruktury i instalacji telekomunikacyjnej. Nowe przepisy są zawarte w tzw. „Megaustawie” oraz w Prawie Komunikacji Elektronicznej. Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych aktywnie uczestniczyła w procesie legislacyjnym, podejmując działania na rzecz wypracowania rozwiązań dotyczących zasad dostępu telekomunikacyjnego, które będą korzystne dla właścicieli i zarządców nieruchomości komercyjnych.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami tj. zgodnie z art. 30 Megaustawy, właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, którzy nie są przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi, są zobowiązani do zapewnienia dostępu do nieruchomości. Obowiązek ten obejmuje w szczególności umożliwienie dostępu do budynku oraz punktu styku, co polega na zapewnieniu możliwości wykorzystania istniejącego przyłącza lub instalacji telekomunikacyjnej.

– Temat Megaustawy i dostępu do nieruchomości komercyjnych oraz infrastruktury telekomunikacyjnej to zagadnienie, które pozostaje w centrum zainteresowań Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych od 2017 roku. W 2021 roku, przy wsparciu kilkunastu członków, opracowaliśmy raport „Dostęp telekomunikacyjny do budynków komercyjnych” mający na celu wyjaśnienie specyfiki tych nieruchomości, ich odrębności w stosunku do budynków mieszkalnych oraz wskazanie, jak uwzględniając te konteksty należy podchodzić do kwestii dostępu telekomunikacyjnego. Raport został przekazany zarówno krajowym organom administracji, jak również właściwym agencjom Komisji Europejskiej. Warto dodać, że PINK podejmowało działania w tym zakresie również na poziomie unijnym składając stanowisko konsultacyjne do przeglądu dyrektywy kosztowej Parlamentu Europejskiego i Rady EU. Kwestie poruszone w raporcie pozostają nadal aktualne – zauważa Ewa Andrzejewska-Sobieszek, dyrektorka operacyjna, Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK).

Według nowych przepisów wchodzących w życie z dniem 10 listopada 2024 roku dostęp telekomunikacyjny uregulowany obecnie w art. 30 Megaustawy zostanie uregulowany w dwóch różnych aktach prawnych tj. w Prawie Komunikacji Elektronicznej oraz w Megaustawie. Dla rynku nieruchomości komercyjnych to może stwarzać kolejne utrudnienie niosące ryzyko wynikające ze stosowania nowych przepisów. Przepisy te były przedmiotem szczegółowej dyskusji ekspertów w kontekście regulacji dostępu do infrastruktury. Analizowano korzyści i zagrożenia wynikające z nowelizacji prawa dla właścicieli i zarządców nieruchomości komercyjnych.

– Bardzo ważnym podziałem dostępowym według obecnie obowiązujących przepisów prawa jest dostęp do budynków tzw. w budowie i budynków istniejących. W przypadku budynków, które są w budowie, czyli jeszcze nie uzyskały pozwolenia na użytkowanie, to niezależnie od tego, czy budynek jest wyposażony w instalację telekomunikacyjną, czy też nie, przedsiębiorca telekomunikacyjny ma prawo wybudować własną instalację. W tym zakresie nie ma zastosowania zasada niedublowania sieci w budynku. Podmioty działające na rynku nieruchomości komercyjnych borykają się z problemem wynikającym z braku jasnego rozróżnienia zasad dostępu do budynków mieszkalnych i budynków komercyjnych – zauważa Magdalena Wojtas, radca prawny, Kancelaria Radcy Prawnego Magdalena Wojtas.

Jak sygnalizują eksperci, różnice w przepisach dotyczących tych dwóch rodzajów obiektów budowlanych mogą prowadzić do niejasności w interpretacji prawa oraz do trudności na rynku nieruchomości komercyjnych.

Ekspert zwraca uwagę na to, że każda nowelizacja Megaustawy systematycznie zwiększała uprawnienia przedsiębiorców telekomunikacyjnych. Wzrost ten nie jest równoważony przez dodatkowe prawa dla właścicieli nieruchomości, w efekcie właściciele mają coraz mniej kontroli nad swoimi budynkami w kontekście dostępu telekomunikacyjnego. Wielu przedsiębiorców telekomunikacyjnych zdaje się niejako kwestionować prawo bezpiecznego zarządzania infrastrukturą telekomunikacyjną, prawo, którego realizacja jest przecież powierzana podmiotom specjalizującym się w tej materii. Na rynku nieruchomości komercyjnych kluczowymi wartościami leżącymi u podstaw prowadzonej działalności jest bezpieczeństwo i satysfakcja najemców. Zatem, żaden z właścicieli bezzasadnie nie odmawia prawa dostępu dla przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, chcącego zapewnić telekomunikację w budynku dla najemców. Jedynym oczekiwaniem ze strony czy to właściciela, czy to podmiotu, któremu została powierzona rola dbania o bezpieczeństwo w budynku, jest obowiązek uwzględniania odmiennego przeznaczenia budynku, przestrzegania panujących w nim zasad organizacyjnych, technicznych i estetycznych. Z prawem dostępu skorelowany jest – po stronie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego – obowiązek zwrotu wydatków, jakie zostały poniesione w związku z koniecznością zapewnienia jednorazowego i stałego dostępu. W obliczu istniejących zagrożeń, cyberataków takie wymagania w żaden sposób nie mogą być ograniczane. Oznaczałoby to ograniczenie prawa własności, co nie byłoby zgodne w szczególności z Konstytucją RP. Kolejnym wyzwaniem dla właścicieli budynków komercyjnych jest zapewnienie redundancji usług telekomunikacyjnych.

– Zauważamy znaczący dysonans między sposobem, w jaki ustawa funkcjonuje w przypadku budynków mieszkalnych, a jej działaniem w kontekście budynków komercyjnych. Innym z kluczowych zagadnień jest kwestia redundancji. Najemcom zależy na dostępie do dwóch niezależnych źródeł łączności, co nie jest w pełni uregulowane w ustawie. Choć najemcy mogą zawrzeć dwie odrębne umowy w celu otrzymania redundancji, przedsiębiorcy telekomunikacyjni nie mają obowiązku korzystania z alternatywnych dostępu do infrastruktury budynkowej – wskazuje Rafał Gierczak, head of Asset Management, board member, Ghelamco Poland.

Ekspert wskazuje również na problem dodatkowych kosztów, jakie właściciele nieruchomości komercyjnych ponoszą w związku z utrzymaniem infrastruktury telekomunikacyjnej, której niezawodność jest kluczowa dla najemców. Pomimo, iż obecne przepisy nakładają na przedsiębiorców telekomunikacyjnych korzystanie z infrastruktury wraz z obowiązkiem udziału w związanych z nią kosztach, to część przedsiębiorców telekomunikacyjnych niejako kwestionuje ten obowiązek – skupiając się na nieodpłatnym dostępie, zapominając o obowiązku zwrotu ponoszonych wydatków.

– Jednym z zagadnień wymagających uwagi jest zarządzanie infrastrukturą telekomunikacyjną. Ani zarządcy nieruchomości, ani właściciele budynków nie są z reguły specjalistami w tej dziedzinie, podobnie jak nie zajmują się innymi instalacjami technicznymi. Na rynku pojawiły się wyspecjalizowane firmy zarządzające infrastrukturą, którym właściciele budynków często powierzają tę odpowiedzialność, aby zapewnić profesjonalny nadzór, szczególnie w kontekście dostępu dla nowych operatorów. To jednak czasem prowadzi do różnic w podejściu, gdyż niektórzy operatorzy preferują instalację własnych rozwiązań, niezależnych od istniejącej infrastruktury. Koszty związane z utrzymaniem tej infrastruktury powinny być rozkładane proporcjonalnie, szczególnie w kontekście tych operatorów, którzy z niej korzystają – mówi Magdalena Oksańska, head of Property Management Compliance, Savills.

Ekspert zwrócił uwagę na to, że w przypadku braku porozumienia co do warunków dostępu, przedsiębiorcy kierują sprawy do prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (UKE), co stawia właścicieli nieruchomości w trudnej sytuacji. Różnica w wysokości możliwych kar pomiędzy właścicielami budynków komercyjnych a wspólnotami mieszkaniowymi jest znacząca, co sprawia, że sankcje dla właścicieli obiektów komercyjnych mogą mieć szczególnie dotkliwy charakter.



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

– Warto podkreślić, że Prezes UKE, jako organ administracji publicznej, ma obowiązek dokładnego zweryfikowania stanu faktycznego oraz zgromadzenia materiału dowodowego. Przepisy Prawa Komunikacji Elektronicznej wprowadzają możliwość prowadzenia przez prezesa UKE jednego postępowania w sprawie dostępu do nieruchomości, łączącego różne podstawy prawne – zauważa Dorota Gąsiorowska, zastępca dyrektora departamentu regulacji, Urząd Komunikacji Elektronicznej.

W ramach nowych przepisów pojawi się również możliwość mediacji prowadzonej przez pracowników UKE, dzięki czemu strony będą miały szansę na rozwiązanie konfliktów bez konieczności prowadzenia długotrwałych postępowań administracyjnych.

- Zasadniczo zmianie ulega terminologia. Kluczową nowością jest to, że przedsiębiorca, który zamierza zbudować własną instalację telekomunikacyjną – a dokładniej szybką sieć telekomunikacyjną, co jest nowym pojęciem – będzie mógł złożyć wniosek do prezesa UKE o dostęp do wewnętrznej infrastruktury technicznej budynku, takiej jak kanały telekomunikacyjne. Należy pamiętać, że ma to zastosowanie tylko wtedy, gdy przedsiębiorca planuje budowę tej szybkiej sieci w budynku. Przepisy Megaustawy nadal regulują budowę infrastruktury telekomunikacyjnej w budynkach, podczas gdy Prawo Komunikacji Elektronicznej daje przedsiębiorcom prawo do korzystania z istniejącego okablowania – mówi Kamil Stano, główny specjalista departamentu telekomunikacji, Ministerstwo Cyfryzacji.

Praktycy branży zwracają uwagę, że budynki komercyjne, zwłaszcza te o dużej powierzchni i wysokości, zobowiązane są do spełniania rygorystycznych norm przeciwpożarowych, co wiąże się z koniecznością właściwego nadzoru nad instalacjami telekomunikacyjnymi w celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom. Właścicielom nieruchomości komercyjnych szczególnie zależy na zachowaniu wysokiego standardu bezpieczeństwa oraz spełnieniu wszelkich wymogów technicznych i przeciwpożarowych. Eksperti zauważają, że według nowych przepisów nadal będzie utrzymany zakaz zbędnego dublowania infrastruktury telekomunikacyjnej w budynkach i zachęcenie przedsiębiorców telekomunikacyjnych do prowadzenia rzeczywistych negocjacji z właścicielami nieruchomości czy też innymi przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi. Ich zdaniem nadal zostanie utrzymana zasada zwrotu uzasadnionych wydatków w przypadku podmiotów, których działalnością nie jest działalność telekomunikacyjna. Według nowych przepisów przedsiębiorcy telekomunikacyjni w przeciwieństwie do dysponentów nieruchomości/infrastruktury telekomunikacyjnej nadal będą mieli prawo odpłatnego udostępniania infrastruktury. Trzeba przy tym zauważyć, że w ocenie rynku nieruchomości podział ten nie uwzględnia elementarnych, konstytucyjnych zasad niedyskryminacji, proporcjonalności i równości.

O Stowarzyszeniu PINK

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych zrzesza przedstawicieli wszystkich sektorów i usług rynku nieruchomości komercyjnych w jednej organizacji, umożliwiając im wywieranie realnego wpływu na otaczające środowisko gospodarcze, polityczne i społeczne. Stowarzyszenie PINK jest zarówno ich reprezentantem, jak i platformą wymiany doświadczeń, wiedzy i współpracy. Współpracując z innymi organizacjami, promuje dobre praktyki na rynku nieruchomości komercyjnych. Do Stowarzyszenia należą deweloperzy, inwestorzy, tzw. *asset* menedżerowie zarządzający aktywami i zarządcy nieruchomości, firmy projektowe i konsultanci budowlani, doradcy rynku nieruchomości oraz firmy doradztwa prawnego, podatkowego oraz usług finansowych.

Publikacje Stowarzyszenia PINK dostępne są na stronie: <https://stowarzyszeniepink.org.pl/>.

Kontakt dla mediów:

Beata Szauer

PR CONSULTANT

beata.szauer@triplepr.pl

www.triplepr.pl

tel. +48 796 360 912