



Warszawa, 10 lipca 2020 r.

Szanowna Pani
Luiza Czyż-Trzciniowska
Dyrektor Departamentu Regulacji
Urząd Komunikacji Elektronicznej
ul. Giełdowa 7/9
01-211 Warszawa

Sygn. akt DR.WWM.6171.25.2020

**Stanowisko Operatora
do konsultowanego w sprawie projektu decyzji**

Działając w imieniu Netia S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Operator”), na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa (w aktach sprawy), poniżej przedstawiam stanowisko do konsultowanego projektu decyzji oraz zarzutów adresowanych do Operatora w pismach, które wpłynęły jako stanowiska konsultacyjne, tj.:

1. zawiadomienia o mediacji z 2 lipca 2020 r. wraz z pismem Udostępniającego z dnia 19 czerwca 2020 r.,
2. pisma Udostępniającego z dnia 3 lipca 2020 r.,
3. pisma Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (dalej „PINK”) z dnia 7 lipca 2020 r., które w dużej mierze stanowi powielenie stanowiska Udostępniającego wskazanego w piśmie z dnia 3 lipca 2020 r.

Na wstępie Operator wskazuje, że **nie zgadza się na rozpoczęcie mediacji**, w celu ustalenia warunków dostępu, o co zawniósł Udostępniający. Operator rozpoczął z Udostępniającym rozmowy w temacie dostępu już kilka miesięcy temu i mimo, że jak wskazał Udostępniający jego intencją jest podjęcie rozmów celem ustalenia warunków dostępu to wszystkie rozmowy prowadzone przed złożeniem przez Operatora wniosku z dnia 27 lutego 2020 r., dalej „Wniosek” do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej, dalej „Prezes UKE”, kończyły się brakiem porozumienia i jedynie dalszym przeciąganiem rozmów.

Gdyby wolą Udostępniającego było ustalenie z Operatorem warunków dostępu, pomijając już to, że Udostępniający by rozpoczął rozmowy z Operatorem po otrzymaniu wniosku o negocjacje warunków dostępu to przy odrobinie dobrej woli, Udostępniający już na etapie samego postępowania by się odezwał do Operatora i podjął z nim rozmowy celem polubownego załatwienia sprawy, ale to również nie nastąpiło. Udostępniający skupia się tylko na podkreślaniu woli polubownego załatwienia sprawy, ale nie robi nic w kierunku podjęcia jakiegokolwiek rozmowy z Operatorem. Podczas gdy strony mogą na każdym etapie postępowania się porozumieć, nawet bez udziału Prezesa UKE czy mediatora i podpisać umowę.

Tym samym mając na uwadze powyższe oraz treść pism kierowanych do Prezesa UKE, Operator nie dostrzega u Udostępniającego woli polubownego załatwienia sprawy (a tylko taka postawa mogła być punktem wyjścia do mediacji) a jedynie chęć przeciągania niniejszego postępowania, bo tylko takie działanie jest w interesie Udostępniającego.

Przechodząc dalej Operator przedstawia stanowisko do zarzutów przedstawionych przez Udostępniającego w piśmie z dnia 3 lipca 2020 r. oraz pisma PINK z 7 lipca 2020 r., które w dużej mierze jeśli nie w całości wskazuje na te same zarzuty i analogiczne ich uzasadnienia:

I. brak wniosku Operatora o negocjacje warunków dostępu z Udostępniającym

Odpowiadając na powyższy zarzut Operator wskazuje (co udowodnił dokumentami załączonymi do Wniosku), że wszelkie wymogi formalne samego wniosku o rozpoczęcie negocjacji warunków dostępu zostały zachowane i spełnione. Operator przeprowadził negocjacje warunków dostępu z Udostępniającym, tj. wystąpił do niego z właściwym wnioskiem, którego odebranie potwierdził Udostępniający w piśmie z dnia 23 marca 2020 r., odczekał wskazany przez ustawodawcę termin 30 dni, w jakim powinno nastąpić podpisanie umowy między Operatorem i Udostępniającym, a wobec bezskutecznego upływności tego terminu, Operator zyskał uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem do Prezesa UKE o wydanie decyzji, która umowę między stronami zastąpi.

Wymogi dotyczące Wniosku skierowanego do Prezesa UKE określone są enumeratywnie w art. 21 ust. 2a ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U z 2019 r., poz. 2140 z późn. zm., dalej „megaustawa”), na który też wskazuje Udostępniający, zostały spełnione przez Operatora.

Wniosek negocjacyjny z dnia 20 stycznia 2020 r. został nadany do Udostępniającego i został mu skutecznie doręczony w dniu 24 stycznia 2020 r. – na dowód czego Operator załączył stosowne dokumenty do Wniosku. Sam Udostępniający potwierdził też odbiór wniosku Operatora wzywającego do negocjacji warunków dostępu w piśmie z dnia 23 marca 2020 r. Co więcej Udostępniający miał wiedzę, co sam przyznał, że Operator jest adresatem wniosku i zapoznał się z jego treścią ponieważ w tym samym piśmie wskazał, że przekazany projekt umowy był w ocenie Udostępniającego jednostronny. Chociażby z tego względu uznać należy, że Operator skutecznie zainicjował negocjacje z Udostępniającym, wbrew temu co twierdzi Udostępniający.

Dla wyjaśnienia wskazać należy, że ustawodawca nie określił wymogów formalnych samego wniosku wzywającego do rozpoczęcia negocjacji warunków dostępu. Forma pisemna pod rygorem nieważności zastrzeżona została jedynie dla samej umowy. Tym samym uznać należy, że forma pisemna wniosku negocjacyjnego nie jest jedyną dopuszczalną. Wniosek o negocjacje może mieć również formę e-mailową, ustną, czy każdą inną przyjętą w obrocie gospodarczym, praktyce czy relacjach biznesowych ukształtowanych między danymi stronami. I o ile na etapie samych negocjacji dojdzie do podpisania umowy to forma wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie negocjacji jest nieważna. Ważne jest jednak, żeby w sytuacji gdy strony nie podpiszą umowy, strona chcąc wystąpić do Prezesa UKE, który ma kompetencje, żeby pomóc stronom w ukształtowaniu praw i zobowiązań, potrafiła wykazać spełnienie wymaganych przepisami prawa przesłanek.

Tym samym kluczowym dla oceny samego Wniosku negocjacyjnego wymaganego na gruncie art. 30 megaustawy jest jedynie późniejsza, na etapie inicjowania postępowania przed Prezesem UKE, możliwość udowodnienia przez podmiot powołujący się na taki wniosek, że:

- taki wniosek został wystosowany,
- podmiot powołujący się na wniosek jest jego autorem,

do wniosku załączono projekt umowy,
– został skierowany do właściwego podmiotu i doręczony w określonym czasie.
Wszystkie te warunki spełnił Wniosek Operatora. W tym kontekście nie było i nie ma podstaw do umorzenia postępowania.

W tym miejscu wskazać należy, że nie są to pierwsze rozmowy czy negocjacje między stronami co do warunków dostępu do budynków wnoszonych przez Udostępniającego. Co więcej dotychczas wszelkie rozmowy prowadzone było na dużo mniej formalnej płaszczyźnie, chociażby poprzez korespondencję e-mail czy też telefoniczną, którą Udostępniający sam w piśmie z dnia 3 lipca 2020 r. wykluczył. W piśmie zaś z dnia 23 marca 2020 r. Udostępniający wskazał wprost, że nie rozumie dlaczego w tej sprawie Operator nie skorzystał z takiego samego sposobu kontekstu i negocjacji, tylko skierował sprawę na drogę postępowania administracyjnego. Nie sposób więc zrozumieć sposobu wnioskowania Udostępniającego, co do wymogów takich negocjacji, które w zależności od interesu i tego co jest dla Udostępniającego wygodne, mogą mieć różną formę.

W ocenie Operatora, mając na uwadze fakt, że to nie pierwszy kontakt stron we wskazanym temacie, gdy Udostępniający powziął jakiegokolwiek wątpliwości, co do treści wniosku, intencji Operatora, umocowania itd., mógł skontaktować się z Operatorem i wskazać na swoje wątpliwości. Takiego zachowania można by oczekiwać tym bardziej, że jak wskazał wyżej Operator to nie było ani pierwsze pismo ani pierwsze rozmowy stron w temacie dostępu do budynków Udostępniającego, więc nazwiska osób negocjujących były stronom doskonale znane. Tymczasem wcześniej Udostępniający nie podnosił żadnych wątpliwości, co do formy wniosku ani jego braków formalnych. Przyjąć więc należy, że Udostępniający przy założeniu odrobiny dobrej woli, mógł skorzystać z któregoś sposobu kontaktu z Operatorem, ujawnionego we Wniosku negocjacyjnym, i przedstawić swoje wątpliwości lub wprost skontaktować się z osobą reprezentującą Operatora z którą już nie raz, wcześniej prowadził rozmowy.

Udostępniający zaś w terminie 30 dni, liczonych od dnia otrzymania wniosku wzywającego do negocjacji warunków dostępu, nie odezwał się do Operatora w ogóle. W tym kontekście zupełnie niezrozumiałym jest sformułowany zarówno przez Udostępniającego jak i PiNK zarzut, co do biernego zachowania przedsiębiorców telekomunikacyjnych, którzy wysyłają wniosek i biernie czekają na upływ terminu. W tej konkretnej sprawie o biernym zachowaniu można mówić w odniesieniu do Udostępniającego, który otrzymał wniosek, zapoznał się z jego treścią, ale postanowił się nie odzywać.

W ocenie Operatora działanie i postawa Udostępniającego wynika z faktu, że Udostępniający wybrał już przedsiębiorcę telekomunikacyjnego, z którego usług chce korzystać i chcąc zapewnić temu przedsiębiorcy bezkonkurencyjne świadczenie usług w całym Budynku uznał, że może pominąć milczeniem Wniosek negocjacyjny Operatora, co wydłuży proces uzyskania decyzji przez Operatora. Udostępniający zaś jest profesjonalnym podmiotem na rynku obrotu nieruchomościami, a wniosek Operatora nie jest pierwszym jaki pojawił się na rynku. Znane mu są więc a przynajmniej powinny być mu znane przepisy dotyczące zasad udostępniania budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia Operatora wskazać należy, że zarzut Udostępniającego jak i PiNK, co do braków negocjacji, braków formalnych Wniosku negocjacyjnego uznać należy za chybiony.

Jedynie dla wyjaśnienia wskazać, że w sytuacji gdy wniosek spełnia wymogi formalne, jest pozbawiony braków formalnych a organ do którego został skierowany jest właściwy dla jego

Rozstrzygnięcia nie ma podstaw do umorzenia postępowania. W tym stanie faktycznym organ nie mógł rozważyć wniosku Udostępniającego o umorzenie postępowania.

naruszenie zasad ogólnych ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 256, z późn. zm., dalej „KPA”), tj.:

art. 7 KPA – w tym zasadę prawdy obiektywnej – poprzez jak wskazał Udostępniający - nie danie Udostępniającemu szans na przedstawienie stanowiska w sprawie Wniosku i przygotowanie projektu rozstrzygnięcia „niemal w całości zgodnie z żądaniem Operatora”,

art. 8 par. 1 KPA – w tym zasadę pogłębionego zaufania do organu – poprzez jak wskazał Udostępniający - uniemożliwienie mu przedstawienia stanowiska w sprawie i przygotowanie jednostronnie korzystnego, w ocenie Udostępniającego, projektu rozstrzygnięcia,

art. 10 KPA – w tym zasadę zapewnienia stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, argumentowany analogicznie jak naruszenie ww. artykułów.

Z podstawowych i powszechnie znanych przepisów kształtujących proces przebiegu postępowania administracyjnego wynika, że strona postępowania, ma prawo na każdym jego etapie składać wnioski i przedstawiać stanowisko w sprawie, co m.in. jest wynikiem praw określonych w art. 10 KPA. W tym kontekście nie bez znaczenia dla formułowanych zarzutów pozostaje fakt, że Udostępniający jest w sprawie reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika.

Ze specyfiki samych postępowań prowadzonych z art. 30 megaustawy wynika, że Prezes UKE, zawiadamiając strony o prowadzeniu postępowania, określiła termin jedynie na zajęcie pierwszego stanowiska w sprawie. O powyższym Prezes UKE poinformował w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, powołując się na art. 21 ust. 3 w związku z art. 30 ust. 5 megaustawy i wskazując, że „*strony są obowiązane przedłożyć Prezesowi UKE na jego żądanie, w terminie 14 dni, swoje stanowiska wobec rozbieżności oraz dokumenty niezbędne do rozpatrzenia wniosku*”. Ma to głównie na celu zmotywowanie stron do czynnego działania w sprawie a nie biernego oczekiwania na rozstrzygnięcie, co też wielokrotnie mało miejsce. Nie znaczy to jednak, że strona postępowania nie może poza składać innych stanowisk, wniosków do prowadzonego postępowania. Tym samym Udostępniający miał czas i sposobność przedstawić nie tylko jedno, ale wręcz kilka stanowisk do sprawy, co też zresztą czynił składając m.in. wniosek o mediację czy stanowiska konsultacyjne. W tym kontekście brak jest podstaw do zarzucenia organowi naruszenia ww. zasad, tym bardziej, że projekt rozstrzygnięcia poddany został konsultacjom społecznym, które zapewniają stronom, powiadomionym przez Prezesa UKE o rozpoczęciu konsultacji, wręcz 100% udział w prowadzonym postępowaniu a Udostępniający w toku tego postępowania konsultacyjnego przedstawił nie jedno a dwa stanowiska.

Mając na uwadze powyższe zarzuty naruszenia przez Prezesa UKE ww. podstawowych zasad postępowania administracyjnego, uznać należy za chybione, a w kontekście trwającego postępowania, najmniej przedwczesne.

III. błędy w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę decyzji poprzez błędne przyjęcie, że Operator skutecznie złożył wniosek o podjęcie negocjacji i jego doręczeniu Udostępniającemu w dniu 24 stycznia 2020 r.

W odpowiedzi Operator w całości podtrzymuje dotychczas przedstawione stanowisko w tym zakresie. Podsumowując Operator wskazuje, że Udostępniający sam, w piśmie z dnia 23 marca 2020 r. skierowanych do Prezesa UKE potwierdził, że otrzymał wniosek o negocjacje Operatora, a z dokumentacji załączonej przez Operatora do Wniosku do Prezesa UKE wynika,

ostał on odebrany przez Udostępniającego właśnie w dniu 24 stycznia 2020 r. Mając na uwadze powyższe nie ma podstaw do podzielenia ww. zarzutu Udostępniającego.

V. Stanowisko do uwag Udostępniającego i PiNK do konsultowanego projektu decyzji:

1. Projekt decyzji w ocenie Udostępniającego – nie uwzględnia specyfiki budynków biurowych.

W odpowiedzi Operator wskazuje, że projekt decyzji wskazuje na podstawowe ramy współpracy, które przy założeniu dobrej woli obu stron postępowania pozwolą zrealizować inwestycję przez Operatora przy uwzględnieniu specyfiki każdego z budynków. Założeniem ani celem rozstrzygnięć Prezesa UKE nie jest kształtowanie współpracy na dosłownie każdym jego odcinku ponieważ, nie sposób przewidzieć każdej sytuacji, która może wystąpić na etapie wykonywania postanowień decyzji ani specyfiki każdego z budynków, bo każdy z budynków niezależnie od jego przeznaczenia jest inny. W praktyce, gdy strony są chętne do współpracy w większości przypadków, postanowienia umów regulujące tę współpracę są dużo bardziej ogólne, w porównaniu do projektu decyzji przedstawianych przez Prezesa UKE. Tym samym nie można oczekiwać, że projekt decyzji przewidzi wszystkie hipotetyczne sytuacji i specyfikę każdego z budynków i w tym zakresie przygotuje rozstrzygnięcie. Należy założyć, że strony jako profesjonaliści w swoich branżach potrafią na etapie realizacji projektu decyzji podjąć współpracę która zapewni, że każda ze stron zrealizuje własne uprawnienia w granicach obwiązanego projektu decyzji i prawa.

2. Projekt decyzji nie uwzględnia konieczności zapewnienia bezpieczeństwa podmiotów i osób korzystających z budynku oraz instalacji telekomunikacyjnej. W ocenie Udostępniającego każde działanie w obrębie instalacji telekomunikacyjnej musi odbywać się w asyście specjalistów delegowanych przez Udostępniającego, która to asysta jest odpłatna.

Operator wskazuje, że jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, który od lat dostarcza sieci telekomunikacyjne i wyposaża budynki, w tym biurowe, każdej klasy, w infrastrukturę telekomunikacyjną. Doskonale znana mu jest więc specyfika budowy infrastruktury telekomunikacyjnej w budynkach biurowych. W ramach przedmiotowego postępowania założeniem Operatora jest wykonanie własnej infrastruktury telekomunikacyjnej, do czego na obecnym etapie budowy budynku, ma prawo. Tym samym wszelkie czynności do jakich będzie Operator uprawniony i zobowiązany, również na etapie już użytkowania budynku, będą dokonywały jego własnej infrastruktury telekomunikacyjnej. Trudno więc widzieć racjonalność działania Udostępniającego i uzasadnione koszty, w chęci kontrolowania i asystowania Operatorowi, w pracach wykonywanych na jego własnej infrastrukturze i pobierania z tego tytułu wynagrodzenia za asystę.

Co więcej Operator doskonale zdaje sobie sprawę ze specyfiki wymagań dla klientów podłączanych w obiektach biurowych wszystkie takie wymogi, w tym konieczność zapewnienia bezpieczeństwa usługi i danych, zapewnia. Operator zgodnie też z postanowieniami projektu decyzji wykonana inwestycje przy uwzględnieniu jak najmniejszej ingerencji w strukturę budynku a tym samym przy jak najmniejszej uciążliwości dla Udostępniającego. W kontekście potrzeby zapewnienia, aby wszelkie prace w obrębie infrastruktury prowadzone były zgodnie ze sztuką i nie powodowały zagrożenia dla najemców, wydaje się, że można tego oczekiwać od samego Operatora, który jako profesjonalny podmiot, wykonuje inwestycję mając do dyspozycji ludzi z odpowiednią wiedzą, w tym zakresie. Co więcej w interesie Operatora jest takie wykonanie inwestycji, aby wyrządzić jak najmniejsze szkody w całym budynku i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ponieważ z założenia

in wprost z przepisów wynika, że Operator ponosi odpowiedzialność za realizowaną inwestycję a wszelkie powstałe z winy Operatora szkody jest on zobowiązany naprawić.

W par. 2 ust. 4 – w ocenie Udostępniającego należy przewidzieć prawo Udostępniającego do zastępczego przywrócenia budynku i nieruchomości do stanu poprzedniego, na koszt Operatora a w par. 2 ust. 17 – w ocenie Udostępniającego należy przewidzieć też prawo Udostępniającego do zastępczego usunięcia instalacji telekomunikacyjnej.

Odnosząc się do powyższego Operator wskazuje, że obowiązek przywrócenia Budynku czy Nieruchomości do stanu pierwotnego z uwzględnieniem stanu wynikającego z realizacji inwestycji wynika wprost z obowiązujących przepisów i spoczywa na Operatorze. Co więcej Operator zobowiązany jest na bieżąco do takiej realizacji inwestycji, która uwzględni specyfikę budynku, na którą cały czas powołuje się Udostępniający. Udostępniający ma możliwość przy odbiorze infrastruktury zwrócić uwagę na sposób wykonania inwestycji i w przypadku gdy odbiega ona od przyjętych na rynku standardów zawnioskować o dokonanie stosownych poprawek. Kluczowe jest jednak to aby wszelkie zadania udostępniającego czy wnioskowane zmiany wynikały z obowiązujących przepisów czy powszechnie stosowanej praktyce a nie były jedynie powodem do przeciągania prac. W tym kontekście nie ma potrzeby dopisywania wymogu zachowania podstawowych zasad przy realizacji inwestycji przy każdej czynności, do której Operator jest uprawniony na podstawie projektu decyzji. Ogólne postanowienie dotyczące obowiązku naprawienia szkód, które powstaną z winy Operatora lub podmiotów działających w jego imieniu i prawa do wykonania zastępczego tych napraw, znajduje się w par. 2 ust. 13 projektu decyzji.

4. W par. 2 ust. 5 projektu decyzji Udostępniający wnioskuje o dodanie zdania: „w szczególności Operator może realizować prace wyłącznie w terminach wskazanych przez Udostępniającego, jeśli będzie to uzasadnione organizacją procesu budowlanego”

Operator nie wyraża zgody na proponowaną zmianę. Jej uwzględnienie sprowadzi się do oddania Udostępniającemu prawa do tego, aby decydować kiedy i czy Operator może wykonać poszczególne czynności w budowanym budynku. Należy pamiętać, że realizacja inwestycji przez Operatora następuje na etapie budowy budynku. Co więcej stan faktycznym, w którym Operator na etapie budowy budynku będzie wykonywał instalację telekomunikacyjną nie jest ani czymś wyjątkowym ani szczególnym, a wręcz powszechnym. Nawet jeśli chodzi o budynki biznesowe czy biurowych. Operator realizując inwestycję nie będzie, więc pierwszym przedsiębiorcą budującym infrastrukturę na etapie budowy budynku biurowego, więc mając podstawowe ramy współpracy określone przez Prezesa UKE w projekcie decyzji, zakładając dobrą wolę, którą deklaruje Udostępniający na każdym kroku, można wnioskować, że wykonanie inwestycji nastąpi z poszanowaniem obowiązujących przepisów, praw i interesów obu stron. Bez konieczności wskazywania tego formalnie w każdym postanowieniu proejktu decyzji.

5. Operator nie zgadza się na propozycję dopisania do par. 2 ust. 14 pkt 3, w brzmieniu: „zwrotu Udostępniającemu poniesionych przez Udostępniającego kosztów utrzymania udostępniającego przyłącza telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku lub całości lub części kabla telekomunikacyjnego”.

Operator wskazuje, że założeniem i specyfiką dostępu, w którym budynek znajduje się na etapie budowy, jest prawo do wykonania własnej infrastruktury telekomunikacyjnej (instalacji telekomunikacyjnej i przyłącza telekomunikacyjnego). W tym kontekście koszty utrzymania znajdującej się w budynku infrastruktury, która w budynku będzie budowana przez inny podmiot i z której z założenia Operator nie będzie korzystał, nie stanowi kosztu Operatora.

6. Udostępniający wnioskował o dopisanie do par. 2 ust. 19, w brzmieniu: „*Operator zobowiązany jest do przestrzegania Regulaminów i przepisów wewnętrznych obowiązujących w Budynkach i na terenie nieruchomości, o których Udostępniający powiadomi Operatora. Operator zobowiązany jest również do stosowania się do wytycznych Udostępniającego wynikających z organizacji procesu budowlanego*”

O ile będą to regulaminy powszechnie stosowane przez podmioty, którym Udostępniający udostępnia budynek czy nieruchomość, Operator zgadza się na ich przestrzeganie, podstawą jednak powyższego powinno być udostępnienie ich Operatorowi z odpowiednim wyprzedzeniem, tj. wraz z dokumentacją techniczną budynków i nieruchomości. Tylko wtedy Operator będzie mógł zapoznać się z ich treścią i się do nich zastosować.

7. Operator nie wyraża zgody na sugerowany przez Udostępniającego zakaz wykonania instalacji natynkowej, zgodnie z par. 4 ust. 1 pkt 2 projektu decyzji, ponieważ jak wskazał Udostępniający w budynkach biurowych tak się nie robi.

Sama specyfika czy przeznaczenie budynków nie decyduje o tym w jaki sposób jest wykonywana instalacja telekomunikacyjna. Jeśli Udostępniający podejmie realną współpracę z Operatorem przy wykonywaniu postanowień decyzji i technicznie będzie to możliwe to strony dojdą do porozumienia jak taka instalacja ma zostać wykonana. Mając jednak na uwadze nastawienie Udostępniającego należy wnioskować, że będzie rozliczał Operatora z każdej czynności, do której na podstawie projektu decyzji jest umocowany. W takiej sytuacji wykonanie instalacji natynkowo może być jedyny sposób na wykonanie inwestycji przez Operatora. Operator nie zgadza się więc na zakazanie takiego sposobu wykonania instalacji.

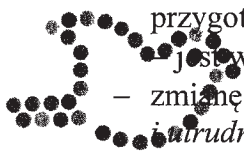
8. Udostępniający wnioskuje o dopisanie do par. 5 ust. 7 w brzmieniu: „*Operator będzie ponosił koszty wszelkich uzasadnionych czynności podejmowanych przez udostępniającego w celu weryfikacji i uzgodnienia Projektu według uzasadnionych stawek rynkowych*”

Operator nie wyraża zgody na wprowadzenie wnioskowanego przez Udostępniającego postanowienia. W chwili obecnej nie tylko na Operatorze, ale na każdym przedsiębiorcy telekomunikacyjnym wykonującym inwestycję polegającą na budowie sieci/infrastruktury ciąży obowiązek przygotowania projektu takiej infrastruktury przy uwzględnieniu nie tylko obowiązujących przepisów prawa, ale i wymogów technicznych budynku. Projekt jest przygotowywany przez osoby posiadające do tego właściwe uprawnienia. Nie ma więc powodu dla którego, taki projekt za którego przygotowanie Operator bierze odpowiedzialność, miał być weryfikowany na rynku przez innego projektanta, wskazanego czy wybranego przez Udostępniającego. Nie sprzyja to ani współpracy ani wykonaniu postanowień decyzji, ponieważ samo uzgadnianie projektu by trwało lekko 4 miesiące. Warto mieć na uwadze to, że Udostępniający jako podmiot realizujący inwestycje polegające na budowie budynku ma wiedzę, która pozwala mu zweryfikować większość informacji, w zakresie uzgadnianych projektów instalacji.

9. W par. 5 ust. 6 Udostępniający zaproponował następujące zmiany:

- zmianę pkt 3, ale wnioskować należy, że udostępniający miał na myśli pkt 2 i nadanie mu następującego brzmienia: „*dotyczące możliwości naruszenia obowiązujących przepisów, regulaminów obowiązujących w Budynki lub uzasadnionych wytycznych Udostępniającego ze wskazaniem tych przepisów i wytycznych*”.

Operator wskazuje, że takie brzmienie postanowienia pozostawia zbyt dużą, chociażby w odniesieniu do samych wytycznych, swobodę dla Udostępniającego, co do oceny i uznania jakie wytyczne należy stosować a jakie nie. W tym kontekście w ocenie Operatora, dotychczasowe brzmienie postanowienia – wskazujące na obowiązek



przygotowania projektu z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów jest wystarczający,

- zmianę pkt 3 i nadanie mu następującego brzmienia: „*dotyczące uniemożliwienia i utrudnienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z budynków*”.

Operator nie zgadza się na dopisanie do postanowienia – utrudnienia racjonalnego korzystania – ponieważ realizacja inwestycji sama w sobie zakłada takie utrudnienie w korzystaniu z Nieruchomości, chodzi tylko o to, aby dołożyć wszelkich starań przez obie strony, aby te utrudnienia były jak najmniejsze,

- dodanie pkt 6, w brzmieniu: „*dotyczące możliwych kolizji z warunkami gwarancji i rękojmi, które zostały udzielone Udostępniającemu*” oraz pkt 7, w brzmieniu: „*uwagi dotyczące zagrożeń bezpieczeństwa osób korzystających z Budynków, Budynków, instalacji zlokalizowanych w Budynkach i innych*”.

Operator nie wyraża zgody na proponowane zmiany. W ocenie Operatora nie tylko budynki biurowe obejmowane są gwarancją, dotyczy to wszystkich budowanych budynków/obiektów i w tym zakresie nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowego postanowienia, ponieważ wykluczałoby ono możliwość realizacji inwestycji przez Operatora, ale i każdego innego przedsiębiorcę telekomunikacyjnego. Analogicznie sytuacja wygląda w odniesieniu do zagrożeń bezpieczeństwa dla Budynków i osób w nich przebywających. Są one analogiczne dla budynków zarówno mieszkaniówki wielorodzinnej jak i budynków biurowych.

10. Udostępniający wskazał, że proponowane w projekcie zabezpieczenie jest zbyt niskie i zaproponował kwotę zabezpieczenia w wysokości 4 000 000,00 zł a kaucji w wysokości 100 000,00 zł.

Operator nie zgadza się na wnioskowaną zmianę. Oceniając zarówno zakres ubezpieczenia jak i wysokość kaucji należy mieć na uwadze zakres ingerencji w strukturę budynku przy realizacji inwestycji przez Operatora. Ponadto, w przedmiotowej sytuacji dla oceny wysokości zabezpieczenia i kaucji kluczowe znaczenie powinien mieć fakt, że Operator zobowiązany jest na podstawie projektu umowy do m.in.:

- zwrotu uzasadnionych kosztów jakie Udostępniający poniesie w związku z realizacją inwestycji przez Operatora,
- przywrócenia budynków, w tym nieruchomości do stanu pierwotnego, z uwzględnieniem stanu powstałego po wybudowaniu infrastruktury,
- naprawy szkód jakie powstały z winy Operatora itd.

Tym samym mając na uwadze powyższe obciążenia Operatora brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku Udostępniającego w zakresie wysokości zabezpieczeń i kaucji.

Pomijając powyższe stanowisko Operatora do uwag przedstawionych przez Udostępniającego i PiNK, **poniżej Operator przedstawia własne uwagi do konsultowanego projektu decyzji:**

1. w par. 2 ust. 1 pkt 1 – w związku z faktem, że na etapie realizacji inwestycji nie ma jeszcze Abonentów proponujemy nadanie postanowieniu kształtu jak poniżej:

„ ...a miejscami na poszczególnych kondygnacjach Budynków, od których prowadzone będą elementy służące przyłączenia Abonentów”

2. w par. 2 ust. 2 – Operator wnioskuje o dopisanie na końcu zdania, po przecinku, „chyba, że lokal stanowi własność Udostępniającego”

Powyższe wynika właśnie ze specyfiki budynków biurowy, na którą wskazuje Udostępniający, w których większość lokali nie jest sprzedawanych a na etapie realizacji inwestycji, a więc budowy budynku, lokale stanowią własność Udostępniającego i znajdują się w jego dyspozycji.

3. Sprecyzowania w par. 8 ust. 1 pojęcia – „...*Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy niezwłoczny dostęp do Nieruchomości ...*” mając na uwadze, że wskazana tu niezwłoczność dotyczy usuwania awarii, konieczne jest aby ten dostęp nastąpił naprawdę szybko, a mając na uwadze relacje między stronami konieczne jest doprecyzowanie terminu, w którym to niezwłoczne udostępnienie powinno nastąpić, na pewno powinien być to dostęp, udzielony w terminie np. 1 godziny od przekazania informacji o potrzebie dostępu, 7 dni w tygodniu, 24 godziny na dobę. I o taką zmianę wnioskuje Operator.

Mając na uwadze powyższe Operator podtrzymuje w całości żądanie określone we Wniosku.

Z poważaniem,

Joanna Sikora

radca prawny
pełnomocnik