OLGA SKULSKA
ADWOKAT

Warszawa, dnia 15 lipca 2021 roku

Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej
ul. Giełdowa 7/9,
01-211 Warszawa

Operator: **NETIA S.A.**
Adres w aktach sprawy

Udostępniający: **Wspólnota Mieszkaniowa**
Vita Parc
Adres w aktach sprawy
repr. przez adw. Olgę Skulską
z Kancelarii adwokackiej
ul. Nałęczowska 60 lok. 23
02-922 Warszawa
olga.skulska@adwokatura.pl

Sygn. DR.WWM.6171.220.2019.22

Pismo wraz z wnioskiem dowodowym
oraz stanowiskiem konsultacyjnym

Na podstawie pełnomocnictwa w załączeniu działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Vitaparc, wnoszę o:

I. odmowę udzielenia dostępu Netia SA w Warszawie do nieruchomości położonej w Warszawie dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00353902/3 w tym posadowionych na niej budynków przy ul. Stryjeńskich 13, 13a, 13b, 13c oraz zasądzenie

Kancelaria adwokacka ul. Pory 65 lok. U4, 02-757 Warszawa
Filia i adres do korespondencji: ul. Nałęczowska 60 lok. 23, 02-922 Warszawa
Tel.: +48 660 103 716, e-mail: olga.skulska@adwokatura.pl, www.kancelariasls.pl

na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej VITAPARC kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa w postępowaniu administracyjnym według norm przepisanych, z uwagi na istnienie instalacji telekomunikacyjnej w budynkach Udostępniającego o przepustowości co najmniej 30Mb/s,

ewentualnie udzielenie dostępu z uwzględnieniem uwag do projektu decyzji zgłoszonych w ramach procedury konsultacji projektu.

II. ponowne wezwanie Udostępniającego do złożenia potrzebnych dokumentów ewentualnie informacji w sprawie.

III. zwrócenie do operatora telekomunikacyjnego UPC Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy Al. Solidarności 171, 00-877 Warszawa oraz do VECTRA SA w Gdyni (81-525) Al. Zwycięstwa 253, i ORANGE Polska SA Al. Jerozolimskie 160

02-326 Warszawa z zobowiązaniem do udzielenia następujących informacji:

1. Czy posiadają w budynkach należących do Wspólnoty Mieszkaniowej VITAPARC w Warszawie ul. Stryjeńskich 13, 13a, 13b, 13c, 13d instalacje telekomunikacyjne, jeśli tak, wskazanie w jakiej technologii są one wykonane (miedź, światłowód, radiodostęp) i o jakiej przepustowości?

2. W przypadku udzielenia pozytywnej odpowiedzi – o wskazanie, czy istnieje możliwość ich wykorzystania przez operatora NETIA SA, zarówno w zakresie dostępu do kabli, jak i dostępu do samej kanalizacji kablowej w celu ułożenia kabli.

3. Jeśli tak, zobowiązanie do wskazania, czy istnieje możliwość skorzystania przez NETIA SA z instalacji telekomunikacyjnych tych budynków należących do Operatorów, w tym punktów styku tak, aby operator mógł świadczyć usługi w budynkach w takim standardzie, jaki zostałby osiągnięty w przypadku wybudowania przez operatora własnej sieci w technologii światłowodowej.

4. Do wskazania, czy instalacje telekomunikacyjne budynków stanowiące własność Operatora są przystosowane do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s?

5. O udzielenie informacji do ilu lokali Wspólnoty Mieszkaniowej VITAPARC w Warszawie ul. Stryjeńskich 13, 13a, 13b, 13c, 13d w dany operator dostarcza usługi Internetu i o jakich parametrach (przepustowości)?.

Kancelaria adwokacka ul. Pory 65 lok. U4, 02-757 Warszawa
Filia i adres do korespondencji: ul. Nałęczowska 60 lok. 23, 02-922 Warszawa
Tel.: +48 660 103 716, e-mail: olga.skulska@adwokatura.pl, www.kancelariasls.pl

- dopuszczenie dowodu z tych dokumentów na okoliczność posiadania w budynkach Udostępniającego instalacji telekomunikacyjnych przystosowanych do udostępniania Internetu o przepustowości do 1G/s oraz posiadania kanalizacji kablowej pozwalającej na ewentualny dostęp NETIA SA do poszczególnych lokali.

Uzasadnienie

Wspólnota Mieszkaniowa VITAPARC w Warszawie („Udostępniający") była reprezentowana przez administratora nieruchomości Wspólnotę PMM Sp. z o.o. Z uwagi na liczne zaniedbania ze strony tej spółki w tym gubienie dokumentacji umowa o administrowanie nieruchomością została przez Wspólnotę Mieszkaniową wypowiedziana 31.08.2020 r. Wspólnota PMM Sp. z o.o. otrzymała pismo Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej zawierające wezwanie do udzielenia informacji. Z uwagi na ustalenia oraz fakt, że Wspólnota PMM Sp. z o.o. poinformowała Udostępniającego 12 stycznia 2021 r. o piśmie wysłanym przez UKE 28 grudnia 2021 r. administrator miał odpowiedzieć na pismo w związku z faktem, że stanowiło ono uzupełnienie braków pisma ze stycznia 2020 r. którego treść przygotowana została przez administratora nieruchomości Wspólnotę PMM Sp. z o.o. i który przeprowadził analizę zagadnienia.

Dowód:

1. wypowiedzeniu umowy administratorowi,
2. korespondencja elektroniczna,

Udostępniający dowiedział się o niezłożeniu w sprawie jakichkolwiek wyjaśnień dopiero z projektu decyzji zamieszczonej na stronie internetowej w związku z zawiadomieniem z dnia 18 czerwca 2021 r. o rozpoczęciu postępowania konsultacyjnego projektu decyzji. Umocowana Spółka nie dochowała zatem należytej staranności by zapewnić Udostępniającemu uczestnictwo w niniejszym postępowaniu z prawem do obrony interesów Udostępniającego.

Z tych też powodów Udostępniający wnosi jak w petitum pisma.

Kancelaria adwokacka ul. Pory 65 lok. U4, 02-757 Warszawa
Filia i adres do korespondencji: ul. Nałęczowska 60 lok. 23, 02-922 Warszawa
Tel.: +48 660 103 716, e-mail: olga.skulska@adwokatura.pl, www.kancelariasls.pl

Ponadto w związku z wyłożeniem projektu decyzji do konsultacji **zgłaszam następujące zarzuty:**

I. Zarzuty Ogólne

Udostępniający ma swoim zarządzie 5 budynków, w których jest 224 lokali. Operator UPC Polska Sp. z o.o. posiada sto dwudziestu trzech klientów członków Wspólnoty Vita Parc co stanowi 55% wszystkich lokali. Oferowane usługi internetowe to prędkość do 1Gb/s, a więc 100 MB/s . Przepustowość ta jest znacznie wyższa aniżeli minimalne 30 Mb/s (tj. 3 MB/s) wprowadzona ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 777 z późn. zm.).
Netia S.A. po zmodernizowaniu sieci, w technologii kabli światłowodowych też oferuje prędkość do 1G/sek i posiada obecnie dziewięciu klientów w budynkach Udostępniającego co stanowi 4% wszystkich lokali. Pozostali lokatorzy korzystają z operatorów: Vectra S.A. i Orange Polska S.A. Czterech operatorów posiada dostęp do nieruchomości i świadczy usługi z zastosowaniem różnych technologii.
Postępowanie administracyjne powinno zatem wykazać zgodnie z treścią art. 7 kpa przy uwzględnieniu interesu obywateli jak również art. 8 kpa przy uwzględnieniu zasady zaufania obywateli do organów państwa, czy po pierwsze pozostali operatorzy którzy świadczą usługi na rzecz abonentów w budynkach Udostępniającego zapewniają odpowiedni dostęp nieruchomości do instalacji telekomunikacyjnej o określonej przepustowości, a po drugie czy możliwym jest ewentualnie umieszczenie kabli światłowodowych w istniejących już kanalizacjach kablowych.
Zgodnie z treścią art. 30 ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 777 z późn. zm.) istnienie instalacji telekomunikacyjnej innego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego o przepustowości ponad 30Mb/s wyklucza wydanie decyzji dostępowej.

Kancelaria adwokacka ul. Pory 65 lok. U4, 02-757 Warszawa
Filia i adres do korespondencji: ul. Nałęczowska 60 lok. 23, 02-922 Warszawa
Tel.: +48 660 103 716, e-mail: olga.skulska@adwokatura.pl, www.kancelariasls.pl

II. Zarzuty Szczegółowe do treści projektu decyzji

1. Udostępniający wskazuje, że z punktów styku do poszczególnych lokali Operator będzie przeprowadzał okablowanie w kanalizacjach telekomunikacyjnych budynków. Obecnie w budynkach całe okablowanie jest pochowane w ścianach co było robione na etapie budowy osiedla i nie ma na korytarzach żadnych peszli czy okablowania natynkowego. Cała decyzja nie wskazuje w jakim systemie ma być przeprowadzona budowa kanalizacji czy kable mają być natynkowe czy podtynkowe.
Na marginesie należy wskazać, że żaden akt prawny nie wskazuje co stoi za określeniem KTB i KK.
W sytuacji gdy takich kanalizacji nie ma, albo istnieją, ale nie zmieszczą już nowego okablowania, ewentualnie gdy operator będący właścicielem kanalizacji nie wyraził zgody na wykorzystanie własnych kanalizacji, NETIA SA na podstawie projektowanej decyzji wybuduje własne.
Ważnym jest zatem aby w ramach postępowania operatorzy mający już dostęp do budynku odpowiedzieli na pytania zawarte w petitum pisma.

2. Budynki Wspólnoty mają wysoki standard wykończenia. Ściany części nieruchomości wspólnej były niedawno malowane z użyciem jednego rodzaju farby a mianowicie Flugger, matowa, ceramiczna, zmywalna. Jest to farba znacznie droższa aniżeli zwykła biała. Jest też trwalsza i zmywalna.
Dodatkowo wnosimy o zmianę decyzji i jej uszczegółowienie poprzez wpisanie w § 2 ust. 1 pkt. 1 („…**poprzez wykonanie podtynkowego okablowania**") tak by zapewnić Udostępniającemu realizację § 2 ust 3 projektu decyzji, a więc uwzględnienie stanu technicznego i estetycznego Budynków.
Wykonanie podtynkowego okablowania powinno ponadto uwzględniać prace dodatkowe Operatora potrzebne do realizacji ust. 4 § 2 projektu umowy. Operator powinien być zobowiązany do zagipsowania, **zatynkowania, i pomalowania ścian farbą używaną przez Udostępniającego we wszystkich częściach wspólnych budynku a więc Flugger matową, ceramiczną zmywalną, jeżeli prace podtynkowe spowodowały zniszczenie powłoki ściany chociaż w jednym miejscu.**

Kancelaria adwokacka ul. Pory 65 lok. U4, 02-757 Warszawa
Filia i adres do korespondencji: ul. Nałęczowska 60 lok. 23, 02-922 Warszawa
Tel.: +48 660 103 716, e-mail: olga.skulska@adwokatura.pl, www.kancelariasls.pl

Ust. 3 i 4 § 2 określający obowiązki Operatora jest zbyt ogólny, zaś procedura wpływu Udostępniającego na realizację tych zapisów jest iluzoryczna (klauzula generalna). Uwagi do projektu wykonawczego mogą bowiem być uwzględnione, jeżeli Operator uzna je za zasadne. Tylko wpisanie ich do decyzji umożliwi realny wpływ Udostępniającego na zakres i metodę prac uszczegółowioną w projekcie wykonawczym infrastruktury (§5).

§ 2 w ustępach 3 i 4 powinien zatem oprócz powyżej wymienionych prac potrzebnych do przywrócenia budynków do stanu poprzedniego wskazywać co faktycznie jest najmniej uciążliwe dla Udostępniającego, a więc określić Operatorowi, że jego prace (instalacyjne oraz budowlane) **powinny być wykonywane w sposób jak najmniej uciążliwy dla lokatorów, wykonywane stopniowo całymi klatkami oraz wyłącznie w godzinach od 9:00 do 16:00 w dniach od poniedziałku do piątku.**

3.

§ 5 ust. 4 pkt. 2) – wnosimy o skreślenie „ w wybranej przez nich formie" po słowach „udostępni Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy",

Skreślić „znajdującą się w jego posiadaniu",

Dodać po „eksploatacji Infrastruktury" słowa „jeżeli taka dokumentacja istnieje i jest w posiadaniu Udostępniającego",

Udostępniający jest reprezentowany przez Zarząd, który jak na razie wykonuje swoje obowiązki nieodpłatnie. Takie sformułowanie powyższego przepisu umożliwi udostępnienie dokumentacji w formie papierowej po jej uprzednim skopiowaniu, a nie w trybie elektronicznym, który wymagałby zeskanowania na prywatnych komputerach członków zarządu całej dokumentacji w krótkim terminie jaki Operator wyznaczyłby Udostępniającemu. Nie ma możliwości aby taką pracę można było wycenić i zgodnie z § 2 ust. 13 pkt. 2 podlegała ona zwrotowi przez Operatora jako wydatek.

Jak już była mowa powyżej z uwagi na zmiany administracji oraz zagubienie licznej dokumentacji Wspólnoty, Udostępniający będzie mógł udostępnić tylko te dokumenty jakie posiada i jeżeli taka dokumentacja w ogóle została wytworzona. Takie sformułowanie precyzuje ten obowiązek.

Kancelaria adwokacka ul. Pory 65 lok. U4, 02-757 Warszawa
Filia i adres do korespondencji: ul. Nałęczowska 60 lok. 23, 02-922 Warszawa
Tel.: +48 660 103 716, e-mail: olga.skulska@adwokatura.pl, www.kancelariasls.pl

4.

§ 5 ust. 5 – wnosimy o skreślenie „najpóźniej",

Wpisać „doręczenia mu" zamiast „otrzymania"

Zamiast „akceptuje go albo przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany przedstawionego Projektu", Należy wpisać: „może zaakceptować Projekt albo przedstawić uzasadnione stanowisko w którym zaproponuje zmiany przedstawionego Projektu wraz z własnymi uwagami albo zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień w terminie 14 dni od doręczenia mu pisma Udostępniającego",

5.

Wnosimy o dodanie **ust. 6 § 5** o treści:

„Operator uwzględni zaproponowane przez Udostępniającego uwagi w Projekcie, jeżeli ze względów estetycznych oraz w związku z założeniem najmniejszej uciążliwości dla lokatorów i szkody dla budynków wykonanie prac w sposób wskazany przez Udostępniającego będzie dla Udostępniającego korzystniejsze, a cel umowy przez Operatora zostanie osiągnięty."

Udostępniający posiada w zarządzie budynki o wysokim standardzie wykończenia. Na korytarzach nie ma widocznych kabli ani peszli. Udostępniający chce mieć wpływ na estetykę budynku czy też ewentualne zmniejszenie uciążliwości dla mieszkańców.

Procedura zgłaszania uwag przez Udostępniającego zaproponowana w decyzji jest faktycznie iluzoryczna, Tylko wprowadzenie do decyzji szczegółowych warunków przyjętej metody prac oraz przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego gwarantuje że Udostępniający będzie mógł zakwestionować projekt wykonawczy.

Dlatego też w § 6 pkt. 3 należy dodać również o których mowa w § 2 ust. 3 i 4.

W punktach tych bowiem zaproponowano doszczegółowienie „przywrócenia Budynków i Nieruchomości do stanu poprzedniego" poprzez m.in. przeprowadzenie dodatkowych prac budowlanych, takich jak malowanie, gipsowanie, tynkowanie itp.

W § 2 ust. 3 zaproponowano wprowadzenie ograniczeń w dniach i godzinach prowadzenia prac. (**powinny być wykonywane w sposób jak najmniej uciążliwy dla lokatorów,** wykonywane stopniowo obejmując całe klatki, aż do uprzątnięcia po

Kancelaria adwokacka ul. Pory 65 lok. U4, 02-757 Warszawa
Filia i adres do korespondencji: ul. Nałęczowska 60 lok. 23, 02-922 Warszawa
Tel.: +48 660 103 716, e-mail: olga.skulska@adwokatura.pl, www.kancelariasls.pl

wykonanych pracach przed rozpoczęciem pracy w kolejnej klatce, **oraz wyłącznie w godzinach od 9:00 do 16:00 w dniach od poniedziałku do piątku.)**
Takie uwagi do projektu Operator musiałby wtedy uwzględnić.

6.

Wnosimy o dodanie w **ust. 6 § 6:** „po dokonaniu potrąceń z kaucji przez Udostępniającego w przypadku nienależytego wykonania przez Operatora prac objętych decyzją lub wyrządzonych szkód.".
Uzasadnienie w pkt. 7 poniżej.

7.

Wnosimy o dodanie w **ust. 4 § 7** „po dokonaniu potrąceń z kaucji przez Udostępniającego w przypadku nienależytego wykonania przez Operatora prac objętych decyzją lub wyrządzonych szkód.".

Projekt decyzji zakłada wpłatę kaucji tytułem zabezpieczenia roszczeń z tytułu nienależytego wykonania umowy (prac) (§ 6 ust. 2 i § 7 ust. 2 projektu decyzji).

Udostępniający zobowiązany jest ją zwrócić po podpisania protokołu powykonawczego albo w razie nie podpisania, i zgłoszeniu uwag przez Udostępniającego, w ciągu 14 dni od przedstawienia protokołu.
Procedura zwrotu zobowiązuje jednak Udostępniającego do zwrotu całej kaucji nawet w przypadku gdy Udostępniający zgłosi uwagi do projektu powykonawczego, a więc wtedy gdy prace zostaną wykonane nienależycie, lub nie zostaną wykonane. Celem kaucji tytułem „zabezpieczenia należytego wykonania prac" jest umożliwienie zaspokojenia się z niej w przypadku wad czy usterek, które za których niewykonanie lub nienależyte wykonanie Operator przecież odpowiada. Co więcej w § 2 ust. 12 projekt decyzji zakłada możliwość zastępczego usunięcia przez Udostępniającego szkód wyrządzonych przy wykonywaniu prac przez Operatora na jego koszt w sytuacji gdy on sam ich nie usunie.
Kaucja umożliwia wtedy zaspokojenie się przez Udostępniającego z tych środków. Szkody powstałe bezpośrednio w wyniku wykonywania prac (jak to nazwano „uprawnień") z § 2 ust. 1 decyzji przez Operatora stanowią przecież nienależyte wykonanie prac.

Kancelaria adwokacka ul. Pory 65 lok. U4, 02-757 Warszawa
Filia i adres do korespondencji: ul. Nałęczowska 60 lok. 23, 02-922 Warszawa
Tel.: +48 660 103 716, e-mail: olga.skulska@adwokatura.pl, www.kancelariasls.pl

8.

Dla Udostępniającego niezrozumiały jest ust. 5 § 6 mówiący o ponoszeniu ryzyka związanego z nieuwzględnieniem zgłoszonych przez Udostępniającego uwag.
Operator za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy odpowiada na zasadach odpowiedzialności deliktowej ewentualnie kontraktowej lub obu łącznie. Czy Operator przejmuje w tym przypadku odpowiedzialność na zasadzie ryzyka?

Należy zauważyć, że decyzja Prezesa UKE zastępuje umowę stron i kształtuje stosunek zobowiązaniowy. W tym przypadku umowa która została zaproponowana decyzją Prezesa UKE nie uwzględnia interesu strony Udostępniającej w zakresie w jakim zostało to zaprezentowane w niniejszym piśmie.

Z powyższych względów wnoszę jak w petitum pisma.

Adw. Olga Skulska

Załączniki:

1. Pełnomocnictwo.
2. Korespondencja elektroniczna.
3. Wypowiedzenie umowy z administracją.
4. Odpis pisma.

Kancelaria adwokacka ul. Pory 65 lok. U4, 02-757 Warszawa
Filia i adres do korespondencji: ul. Nałęczowska 60 lok. 23, 02-922 Warszawa
Tel.: +48 660 103 716, e-mail: olga.skulska@adwokatura.pl, www.kancelariasls.pl