Łódź, 3.08.2021 r.

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

Dot. dostępu do nieruchomości Piotrkowska 115/119 w Łodzi.
DR.WWM.6171.186.2020.32

Konsultacje projektu decyzji

Szanowny Panie Prezesie,

W nawiązaniu do pisma DR.WWM.6171.186.2020.32 z 22.07.2021 r. (data otrzymania 28.07.2021) uprzejmie informujemy iż:

1. Na wstępie należy zaznaczyć, że **wyodrębnienie wspólnoty mieszkaniowej nastąpiło** zgodnie z ustaleniami Prezesa UKE **30.07.2014** r. (pismo DR.WWM.6171.186.2020.11 z dn. 3.02.2021 r.) lub 27.08.2014 r. w oparciu o informację zawartą w mailu p. Ireny Kaczorowskiej z dn. 24.09.2020 r. (w aktach sprawy).
   W związku z tym **wszystkie ustalenia i prace w budynku wykonane** przez TPnets.com sp. z o.o. w rozpatrywanym budynku **przed datą wyodrębnienia się wspólnoty mieszkaniowej** ul. Piotrkowska 115/119 w Łodzi **należy rozpatrywać wyłącznie przez pryzmat ustaleń pomiędzy naszą spółką** (działającą do 2016 r. w formie spółki cywilnej), **a zarządem SM Śródmieście.**
   Ponadto należy zauważyć, że wszystkie zgody udzielone nam przez SM Śródmieście przed dniem 30.07.2014 r. są dla Wspólnoty Mieszkaniowej prawnie wiążące, jako następcy prawnego.
2. Przedłożony do konsultacji **projekt decyzji nie zabezpiecza celu wskazanego w ustawie** 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. – dalej Megaustawa), którym zgodnie z jej art. 1 ust. 1 pkt. 4 jest określenie *„praw i obowiązków inwestorów, właścicieli, użytkowników wieczystych nieruchomości, osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zarządców nieruchomości oraz lokatorów, w szczególności w zakresie dostępu do nieruchomości,* ***w celu zapewnienia warunków świadczenia usług telekomunikacyjnych****”*.
   Zgodnie bowiem z treścią § 2 ust. 1 pkt. 1 **projektu decyzji** w proponowanym kształcie **ogranicza się on wyłącznie do „utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Przyłącza**”. Tym samym **nie reguluje on zasad eksploatacji istniejącej w**

przedmiotowym budynku sieci abonenckiej, co jest niezbędne do świadczenia usług dla abonentów w budynku.

3. Przyłącze światłowodowe doziemne zostało przy tym wykonane do budynku na podstawie zgody zarządu SM Śródmieście wydanej 24.04.2013 r., sygn. ET-85/2013 – pismo w aktach sprawy. Nie znajdują więc uzasadnienia elementy decyzji określające konieczność uiszczenia kaucji wskazane m.in. w § 4 pkt. 2. Kaucja wprowadzana jest zwyczajowo jako zabezpieczenie prac budowlanych. Jest jednak całkowicie bezprzedmiotowa w przypadku eksploatacji istniejącego przyłącza.

   Prezes UKE nie wyjaśnia podstaw jej zastosowania ograniczając się jedynie w pkt. 2.2.4 do stwierdzenia, że *„została określona w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji"* nie precyzując, o jakie decyzje dotyczące wyłącznie eksploatacji chodzi?

   Analizując treść ostatnich projektów decyzji Prezesa UKE należy więc zauważyć, iż np. w projekcie decyzji DR.WWM.6171.44.2020 dla Sat Film sp. z o.o. i Wspólnicy sp. k. wymieniona w§ 4 pkt. 13 kaucja związana jest z pracami mającymi na celu *„wymianę okablowania i pozostałych elementów Infrastruktury"* (§ 2 pkt. 1 lit. a) oraz *„korzystania z energii elektrycznej"* (§ 2 pkt. 2) – w tym do *„wykonania nowych przyłączy i instalacji elektrycznych zasilających Infrastrukturę, którą Operator będzie uprawniony i zobowiązany utrzymać, eksploatować, konserwować i remontować"*, a sama kaucja podlega zwrotowi w trybie opisanym w § 4 pkt. 14 – czyli jak wynika z treści decyzji po zakończeniu i dokonania odbioru prac.

   W przypadku naszej firmy § 2 projektu decyzji nie mówi nic o pracach budowlanych. instalacyjnych, czy modernizacyjnych przyłącza. Wręcz przeciwnie – projekt decyzji zakłada wprost zakaz dokonania zmiany *„technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych"*, co tym bardziej wyklucza interpretację, iż Prezes UKE mógłby mieć na myśli jakąkolwiek modernizację istniejącego od 2013 r. przyłącza. Referuje jedynie do jego eksploatacji, co czyni kaucję bezzasadną. Co więcej – wydaje się sugerować, iż przed jakąkolwiek czynnością konserwacyjną lub utrzymaniową nie związaną z przebudową przyłącza, a np. jego pomiarem lub przeczyszczeniem końcówek, TPnets.com sp. z o.o. zobowiązana byłaby każdorazowo do… uiszczania kaucji?

   Wydaje się, iż koncepcja kaucji została wprowadzona do projektu decyzji w efekcie wykorzystania standardowego wzorca projektu decyzji, bez uwzględnienia w pełni modyfikacji związanych z regulowanym stanem faktycznym.

4. Projekt pomija całkowicie **sieć dostępową** (abonencką) znajdującą się w budynku. Tymczasem **wybudowana ona została w 2005 r.** na podstawie zgody zarządu SM Śródmieście z dn. 8.01.2001 r. sygn. EE/19/157/01 (w aktach sprawy). Zgodnie z wymogiem pkt. 2 w/w pisma SM Śródmieście, jako wykonawca sieci w piśmie z dn. 31.01.2001 r. wskazana została nasza spółka (w aktach sprawy).

SM Śródmieście wyraziła zgodę na budowę, eksploatację i administrację siecią w swoich zasobach (w skład których aż do 30.07.2014 r. należała nieruchomość wielorodzinna przy ul. Piotrkowskiej 115/119 w Łodzi) **bez ograniczeń w zakresie technologii i możliwości modernizacji sieci.** Wymogi SM Śródmieście zakładały jedynie konieczność zgłoszenia SM Śródmieście prac instalacyjnych *„z uwagi na ewentualną konieczność uzgodnień technicznych lub administracyjnych"* (pkt. 7 w/w pisma EE/19/157/01). Ustalenia te obejmujące kablowanie nowych budynków, przyłącza dobudynkowe i modernizację infrastruktury ówcześnie realizowane były ustnie z pracownikami działu technicznego Spółdzielni. W formie pisemnej sporządzano wyłącznie podsumowania inwentaryzacyjne większych prac związanych z przyłączami międzybudynkowymi lub gdy zgoda SM Śródmieście wymagana była przez podmioty trzecie lub prawo budowlane np. w związku z budową przyłącza z pasa drogowego. TPnets.com sp. z o.o. przedłożył Prezesowi UKE kopie tego typu pism dot. przyłączy (napowietrznego oraz doziemnego) do omawianej nieruchomości z okresu, w którym budynek ten pozostawał w zasobach SM Śródmieście. Wtedy bowiem (2005 i 2013 r.) zostały one wykonane.

5. Przebudowa sieci ze standardu ETTH (wykonanego w 2005 r., co potwierdzają dane z systemu informatycznego spółki przedłożone Prezesowi UKE) do standardu GPON zrealizowana została w 2013 r. w zasobach SM Śródmieście w ramach projektu dofinansowanego POIG.08.04.00-10-213/12 pn. projektu „Next Generation Network (NGN) - budowa sieci optycznej GPON FTTH w Łodzi i Zgierzu". Elementem tej modernizacji było wykonanie przyłącza doziemnego do budynku omówionego w pkt. 3 powyżej (w oparciu o odrębną pisemną zgodę z 24.04.2013 r.). Uzgodnienia modernizacyjnych prac wewnątrzbudynkowych wykonane zostały zaś w w/w trybie wskazanym w pkt. 7 zgody SM Śródmieście z 2001 r. Całość prac wykonano więc w roku poprzedzających wyodrębnienie się wspólnoty.
6. Należy więc zdecydowanie podkreślić, iż zgoda na wykonanie, eksploatację i przebudowę zarówno historycznie dwóch przyłączy dobudynkowych (obecnie funkcjonuje jedynie przyłącze doziemne), jak i sieci dostępowej (abonenckiej) wydana została przez SM Śródmieście, jako prawnego dysponenta budynku w okresie jej wydania i wykonania przez nas prac. Nie jest więc prawdziwą twierdzenie obecnego administratora budynku (działającego na podstawie umowy zawartej ze wspólnota mieszkaniową dopiero w 2020 r.), iż cytując uzasadnienie projektu decyzji: *„…Operator wybudował sieć w Budynku a także świadczył usługi, choć nie miał ku temu żadnych podstaw prawnych…"*. Teza tego typu nie znajduje oparcia w stanie faktycznym i godzi w dobre imię naszej spółki. Jest tym bardziej zaskakująca, iż w tym budynku od 16 lat świadczymy nieprzerwanie usługi telekomunikacyjne, z których korzystała i nadal korzysta grupa mieszkańców i najemców lokali usługowych. Ponadto cała nasza infrastruktura dostępowa wykorzystuje rurki PCV widoczne w budynku od 2013 r. (zdjęcia w aktach sprawy). Aż do września 2020 r. funkcjonowanie sieci w tym budynku nie było przedmiotem żadnego sporu.

7. Bezpośrednią przyczyną sporu w zakresie dostępu naszej spółki do nieruchomości była sytuacja dewastacji części infrastruktury wykonana przez nieznanego sprawcę we wrześniu 2020 r., której diagnostyka oraz usunięcie uszkodzonych kabli, wymagały dostępu do zamkniętych drzwi. Po ustaleniu nowego administratora budynku poprosiliśmy o ich otworzenie. Zamiast tego spotkaliśmy się z zarzutem bezumownego eksploatowania sieci w budynku. Wezwanie do weryfikacji stanu faktycznego oraz przesłane dokumenty zostały przez nowego administratora odrzucone, ale ustaliliśmy telefonicznie, iż właściwym będzie zawarcie nowej umowy regulującej dostęp do nieruchomości w przyszłości. Jako wzór – przesłaliśmy tekst umowy zawartej 1.09.2014 r. ze SM Śródmieście (w aktach sprawy). **Należy ponownie podkreślić jednak, że wykonane w 2013 r. prace związane z przebudową sieci abonenckiej do standardu GPON oraz budową doziemnego przyłącza światłowodowego do omawianego budynku nastąpiły w oparciu o wcześniejsze zgody SM Śródmieście, a nie jak sugeruje administrator budynku – w oparciu o umowę z 1.09.2014 r.**
8. Błędną jest więc teza Prezesa UKE zawarta w uzasadnieniu, że *„Bezsporny pozostaje więc fakt, iż Spółdzielnia nie miała prawa do zawarcia Umowy jako Udostępniający, gdyż w dniu jej zawarcia nie sprawowała już zarządu Nieruchomością”*. Wykonane w 2013 r. prace poprzedzały zarówno wyodrębnienie się wspólnoty mieszkaniowej, jak i zawarcie umowy z dn. 1.09.2014 r. Ponownie podkreślamy, iż jej treść została przesłana administratorowi nieruchomości, jako przykład treści umowy po rozmowie telefonicznej, a jeszcze przed ustaleniem daty wyodrębnienia wspólnoty.
9. Tym samym zawarte w uzasadnieniu wnioskowanie Prezesa UKE, iż: *„zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju Prezes UKE wydaje decyzję o Dostępie dla istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku lub istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego, a więc pozytywne rozstrzygnięcie uwzględniające żądanie wnioskującego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, chyba że w toku postepowania zostanie wykazane, że wspomniany przedsiębiorca telekomunikacyjny wykonał instalację lub doprowadził przyłącze działając bez tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością i zarazem niezgodnie z wolą lub przynajmniej bez wiedzy właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości. Przy uwzględnieniu powyższych uwag w niniejszej sprawie należy uznać, że światłowodowa instalacja telekomunikacyjna Operatora została wybudowana bez wiedzy Udostępniającego i bez tytułu prawnego do dysponowania Nieruchomością na ten cel”* zostało oparte na błędnych przesłankach oceny stanu faktycznego i formalnego. Formułuje również niezgodną ze stanem faktycznym i prawnym ocenę działań naszej spółki.
10. Należy równocześnie zauważyć istotna niekonsekwencję rozumowania Prezesa UKE, iż zgoda SM Śródmieście na prace związane z przyłączem wykonane w 2013 r. była prawidłowa, a na modernizację sieci wykonaną w tym samym roku nie.
11. Należy również zauważyć, iż administrator nieruchomości nie przedłożył żadnych dowodów na potwierdzenie swojej tezy, by – jak należy rozumieć – domniemana modernizacja naszej sieci

do standardu GPON nastąpiła po wyodrębnieniu się wspólnoty. Opinia Prezesa UKE opiera się wyłącznie na pomówieniu naszej spółki o wykonanie sieci abonenckiej *„bez wiedzy Udostępniającego i bez tytułu prawnego do dysponowania Nieruchomością na ten cel”*.

12. Należy ponadto wyrazić niezrozumienie twierdzenia Prezesa UKE, iż *„w ocenie Prezesa UKE Operator nie przedstawił dowodu na okoliczność, że Udostępniający miał wiedzę o budowie światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej i wyraził na to zgodę”*. Oczywistym jest, iż działający od 2020 r. administrator nieruchomości, ani sama wyodrębniona w 2014 r. wspólnota nie mogli wyrazić zgody na budowę sieci światłowodowej w budynku, gdyż prace te zostały wykonane w 2013 r. w trybie przewidzianym w zgodzie SM Śródmieście z 2001 r., który nie wymagał zresztą wykonywania odrębnych, pisemnych uzgodnień dla prac związanych z siecią abonencką w każdym z budynków Spółdzielni. Kwestie te wyjaśniliśmy w toku postępowania administracyjnego i omówione procedury przewidziane umową z 2001 r. nie zostały w żadnym punkcie podważone ani przez administratora nieruchomości, ani przez Prezesa UKE. Nie możemy więc przedstawić dokumentu, w którym Prezes UKE oczekuje jak należy się domyślać zgody strony przeciwnej. A którego równocześnie sporządzenie nie było wymagane dla tego rodzaju prac (modernizacja sieci dostępowej (abonenckiej)) przez SM Śródmieście w 2013 r., jako faktyczny podmiot udostepniający nam ówcześnie (w 2013 r.) nieruchomość do przeprowadzenia prac modernizacyjnych do standardu GPON.
13. Zauważyć należy również, iż zarówno Prezes UKE, jak i administrator nieruchomości unikają odpowiedzi na pytanie – jaki cel miałaby mieć budowa udokumentowanych w aktach sprawy przyłączy dobudynkowych w 2005 r. (napowietrzne) i w 2013 r. (doziemne) bez sieci abonenckiej? Oraz jak istniejąca w budynku od 2005 r. sieć oparta o natynkowe rurki PCV i szafki kablowe mogła umknąć uwadze aktualnego administratora budynku?
14. W świetle tezy o rzekomo bezprawnym wybudowaniu przez nas sieci dostępowej (abonenckiej) i analizując projekt decyzji wątpliwości budzić musi finalnie treść § 6 projektu, w którym Prezes UKE informuje, iż *„Operator może świadczyć z wykorzystaniem Przyłącza wszelkie usługi telekomunikacyjne (w szczególności usługi telefoniczne, dostępu do sieci Internet oraz transmisji radiofonicznych i telewizyjnych) na rzecz Abonentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.”*. Niejasny jest jednak, jak Operator ma świadczyć usługi w sytuacji, w której projekt decyzji nie reguluje kwestii związanych z siecią dostępową (abonencką) Operatora, a w budynku nie istnieje światłowodowa sieć dostępowa zapewniona przez administratora budynku lub wspólnotę mieszkaniową?

Mając na uwadze powyższe rozważania, wnosimy o usunięcie z treści projektu decyzji punktów dot. kaucji oraz uwzględnienie w niej wprost prawa do eksploatacji znajdującej się w budynku i legalnie wybudowanej naszej sieci dostępowej. W razie dodatkowych pytań lub wątpliwości, pozostajemy do dyspozycji.

Z poważaniem,

Piotr Marciniak – Prezes Zarządu