



UPC Polska Sp. z o.o.
al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska

Poznań, dnia 28 marca 2018 r.

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

Operator: UPC Polska spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością
al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa
reprezentowana przez
r. pr. Mateusza Wojciechowskiego
Kancelaria Prawna Media
ul. Łąkowa 21/17, 61-879 Poznań

Udostępniający: Robygreen Mokotów spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością
al. Rzeczpospolitej 1
02-972 Warszawa

Sygn. akt: DHRT.WWM.6171.28.2017

**STANOWISKO OPERATORA W POSTĘPOWANIU KONSULTACYJNYM W SPRAWIE
PROJEKTU DECYZJI PREZESA UKE USTALAJĄCEJ WARUNKI DOSTĘPU DLA UPC
POLSKA SP. Z O. O. DO NIERUCHOMOŚCI I BUDYNKÓW ROBYG GREEN MOKOTÓW
SP. Z O.O.**

Działając jako pełnomocnik UPC Polska spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: „Operator” lub „UPC”, pełnomocnictwo w aktach postępowania), w związku z ogłoszeniem przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektroniczej o rozpoczęciu postępowania konsultacyjnego w sprawie projektu decyzji dla UPC w przedmiocie dostępu do nieruchomości położonej w Warszawie należącej do Robygreen Mokotów spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: „Udostępniający”), w tym do wybudowanych na niej bądź będących obecnie w budowie budynków, niniejszym przedstawiam w imieniu UPC **stanowisko dotyczące projektu decyzji Prezesa Urzędu Komunikacji Elektroniczej w sprawie ustalenia warunków dostępu dla UPC Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie do nieruchomości położonej w Warszawie, obejmującej działkę ewidencyjną o numerze 7/15, ujętej w obrębie 0238, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/00506100/9 (dalej „Nieruchomość”), w tym do wybudowanych na niej bądź obecnie będących w budowie budynków (dalej „Budynki”).**



1. UPC z satysfakcją przyjmuje treść konsultowanego projektu decyzji. Operator wskazuje, że decyzja będzie wpływać pozytywnie na rozwój nowoczesnych usług telekomunikacyjnych, zaś postanowienia jej projektu wychodzą co do zasady naprzeciw oczekiwaniom UPC. Jednocześnie UPC przedstawia uwagi do projektu decyzji, dotyczące tych regulacji projektu, które mogą naruszać słuszne interesy Operatora.

2. Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 lit. b projektu decyzji, UPC jest uprawnione do wykonania instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach, poprzez wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnych Budynków, w których umieszczone zostaną kable koncentryczne, o których mowa w lit. a, z wykorzystaniem kanalizacji telekomunikacyjnej Budynków należącej do Udostępniającego, a jeżeli projekt Budynków nie uwzględnia szybów i kanałów albo ich wykorzystanie będzie technicznie niemożliwe, **wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnej podtynkowo**. UPC co do zasady zgadza się z treścią opisanego wyżej uprawnienia, przy czym **wnosi o zastrzeżenie**, że w sytuacji, w której projekt Budynków nie uwzględnia szybów i kanałów albo ich wykorzystanie będzie technicznie niemożliwe, **UPC będzie zobowiązane do wykonania kanalizacji telekomunikacyjnej podtynkowo wyłącznie w sytuacji, w której prace związane z wykonaniem instalacji będą mogły zostać przeprowadzone przed ostatecznym wykończeniem powierzchni ścian w Budynkach**. Innymi słowy, wykonanie instalacji metodą podtynkową powinno mieć miejsce jedynie, jeśli ułożenie kanalizacji kablowej możliwe będzie przed wykonaniem tynków ścian w Budynkach. **W przeciwnym razie UPC powinno być uprawnione do wykonania kanalizacji telekomunikacyjnej natynkowo.**

Należy mieć na uwadze fakt, że pomimo, iż Budynki znajdują się formalnie w budowie tj. nie zostały oddane do użytkowania, to zaawansowanie prac na dzień wydania decyzji może być na tyle dalekie, że wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnej w sposób podtynkowy będzie wymagało ingerencji w strukturę ścian, na których tynki zostały już wykonane. Aby nie było konieczne niszczenie wykonanej powierzchni ściennej konieczne jest zatem w takiej sytuacji uprawnienie UPC do wykonania kanalizacji natynkowo. **Sposób budowy sieci winien być określany na chwilę złożenia wniosku przez Operatora o akceptację projektu wykonawczego, o którym to projekcie mowa w § 4 ust. 1 projektu decyzji.** Operator jest zdania, że w sytuacji, w której tynki ścian wewnętrznych Budynków zostaną już wykonane, uprawnienie Operatora do budowy natynkowej powinno być analogiczne jak przyznawane przez Prezesa UKE w decyzjach o dostępie do budynków ukończonych, gdzie standardowo przewiduje się natynkową budowę kanalizacji kablowej. Z punktu widzenia zakresu prac do wykonania, ich kosztów oraz stopnia ingerencji w substancję Budynków, wykonanie kanalizacji podtynkowo w Budynkach nieposiadających jeszcze pozwolenia na użytkowanie, ale wyposażonych w otynkowane ściany wewnętrzne, w żaden sposób nie różniłoby się bowiem od wykonania kanalizacji podtynkowo w budynkach, których proces budowy został formalnie zakończony.

3. Na gruncie § 2 ust. 2 projektu decyzji „Wykonywanie uprawnień określonych w decyzji (...) **nie może prowadzić do utraty udzielonych gwarancji na Budynek**”. Postanowienie powyższe w praktyce uniemożliwić może wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnej, zwłaszcza w przypadku technologii podtynkowej. Realizacja kanalizacji wymaga bowiem ingerencji w powierzchnie ścian Budynków, co z kolei najczęściej powodować będzie



uznanie przez wykonawców wyłączenia ich odpowiedzialności gwarancyjnej. Z uwagi na powyższe UPC **wnosi o wykreślenie z § 2 ust. 2 słów: „a także nie może prowadzić do utraty udzielonych gwarancji na Budynek”**. Zapisy takie nie były przez Prezesa UKE stosowane w decyzjach o podobnym charakterze¹.

Wykreślenie z § 2 ust. 2 projektu decyzji powyższych słów nie będzie też godzić w interesy Udostępniającego. Należy bowiem wziąć pod uwagę, że w relacjach pomiędzy deweloperem a generalnym wykonawcą budynków nie może dojść do wyłączenia gwarancji z powodu zastosowania się przez Udostępniającego do aktu administracyjnego, poprzez który organ administracji narzucił Udostępniającemu obowiązki określone powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Jednocześnie pozostawienie takiego sformułowania w komentowanym postanowieniu może prowadzić do niepotrzebnych sporów odnośnie stosowania decyzji dostępowej. Mimo powyższej argumentacji na etapie uzgadniania projektu wykonawczego może pojawić się ze strony Udostępniającego zarzut, że przewidziane projektem rozwiązania będą wyłączać gwarancję. Tym samym pozostawienie wskazanego postanowienia w jego obecnym kształcie może utrudnić realizację decyzji dostępowej.

4. Zgodnie z § 2 ust. 3 projektu decyzji „Operator jest zobowiązany wykonywać prace, do których jest uprawniony na podstawie decyzji tak, aby nie zaburzać i nie ingerować w prace budowlane prowadzone na Nieruchomości i w Budynkach, nie utrudniać pracy innym podmiotom pracującym na terenie budowy i nie opóźniać odbioru Budynków”. W opinii UPC **postanowienie o takiej treści może w istotny sposób utrudniać bądź nawet uniemożliwiać wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnej w Budynkach**. Należy bowiem zauważyć, że w zasadzie każda sytuacja, w której Operator podejmie roboty instalacyjne może być poczytywana za zaburzenie, ingerencję czy utrudnianie innych prac budowlanych na tym samym terenie. Ponadto jest sytuacją normalną, że wybudowanie kanalizacji może opóźnić, choćby nieznacznie, odbiór Budynków. Z uwagi na powyższe konieczne jest **wykreślenie powyższego postanowienia**.

Jeżeli Prezes UKE uznaje przy tym, że istnieje potrzeba odpowiedniego zabezpieczenia interesów Udostępniającego w tym zakresie, to zdaniem UPC należy wprowadzić postanowienie, którego treść nie będzie stanowiła podstawy do odmowy Operatorowi faktycznej realizacji wydanej decyzji dostępowej. Proponujemy, by postanowienie to otrzymało następujące brzmienie: „Operator jest zobowiązany wykonywać prace, do których jest uprawniony na podstawie decyzji tak, aby nie zaburzać i nie ingerować w prace budowlane wykonane na Nieruchomości i w Budynkach do momentu rozpoczęcia prac Operatora na Nieruchomości i w Budynkach, w stopniu wyższym aniżeli jest konieczny dla prawidłowej, zgodnej z treścią Decyzji budowy realizacji uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1. Ponadto Operator jest zobowiązany wykonywać prace, do których jest uprawniony na podstawie decyzji tak, aby nie utrudniać pracy innym podmiotom pracującym na terenie budowy, w stopniu wyższym aniżeli jest konieczny dla prawidłowej, zgodnej z treścią Decyzji budowy realizacji uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1”.

¹ Zob. § 2 ust. 2 decyzji Prezesa UKE z dnia 28 listopada 2017 r. dla Orange Polska S.A., nr DHRT.WWM. 6171.294.2016.30



Nadto, zgodnie ze zdaniem drugim § 2 ust. 3 projektu decyzji, wprowadzono obowiązek stosowania się do zaleceń i poleceń kierownika budowy. UPC co do zasady akceptuje to postanowienie, jednak w ocenie Operatora **powinno zostać wprowadzone zastrzeżenie, że owe zalecenia i polecenia nie mogą prowadzić do uniemożliwienia bądź utrudnienia Operatorowi korzystania z uprawnień przewidzianych decyzją**. W braku takiego doprecyzowania kierownik budowy mógłby spowodować, że decyzja będzie niewykonalna.

Co więcej, decyzja powinna **zobowiązywać Udostępniającego do przekazania Operatorowi danych kontaktowych do kierownika budowy** (wraz z realizacją obowiązków, o których mowa w § 9 ust. 2), oraz powinna nakładać na Udostępniającego **obowiązek zapewnienia współpracy kierownika budowy z Operatorem w celu prawidłowej realizacji decyzji**.

5. Na gruncie § 3 ust. 1 projektu decyzji „Udostępniający jest zobowiązany do (...) przekazania [Operatorowi] informacji o terminie planowanego wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków”. Jakkolwiek obowiązek taki jest w interesie Operatora, to dla zapewnienia jego efektywności konieczne jest wskazanie, że **powinien on zostać przez Udostępniającego wykonany w terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji**. Nadto istotnym jest, aby nałożyć na Udostępniającego także **obowiązek informowania Operatora o każdej zmianie tego terminu nie później niż na trzy miesiące przed upływem nowego terminu**. Powyższe zastrzeżenia są niezwykle istotne z punktu widzenia § 4 ust. 6 projektu decyzji, zgodnie z którym Operator może przystąpić do prac nie później niż na miesiąc przed planowanym wystąpieniem przez Udostępniającego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków. Szczegółowe określenie obowiązków informacyjnych Udostępniającego w zakresie planowanego terminu wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie jest zatem kluczowe dla prawidłowego i efektywnego zaplanowania prac przez UPC, a w konsekwencji: umożliwienia wykonania kanalizacji telekomunikacyjnej w Budynkach i zminimalizowania ryzyka spowodowania opóźnień w odbiorze inwestycji.

Istotnym z punktu widzenia Operatora jest także **rozszerzenie opisywanych obowiązków Udostępniającego o udzielanie, na każdorazowy wniosek Operatora, informacji w zakresie: (1) terminu planowanego wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków oraz (2) aktualnego etapu prowadzonych prac i planowanych terminach wykonania poszczególnych robót**. Powyższe postanowienie korespondowałoby z obowiązkiem udostępnienia Operatorowi harmonogramu prac prowadzonych na placu budowy, określonym w § 4 ust. 2 projektu decyzji. Harmonogram ten nie jest jednak dokumentem na tyle szczegółowym, aby np. określać terminy wykonania robót z podziałem na klatki schodowe – co ma szczególne znaczenie m.in. dla zaplanowania przez Operatora prac w taki sposób, aby uniknąć zbędnej kolizji z innymi prowadzonymi na Nieruchomości i w Budynkach robotami. Za powyższym przemawia również fakt, że nierzadko prace budowlane nie są prowadzone stosownie do terminów wynikających z harmonogramu, a sam harmonogram zazwyczaj nie jest na bieżąco aktualizowany stosownie do postępu prac na budowie.



Z realizacją obowiązków Udostępniającego postulowanych w poprzednim akapicie powinien zostać skorelowany obowiązek Udostępniającego w zakresie przekazania Operatorowi kontaktu do kierownika budowy – jako osoby najlepiej zorientowanej co do postępu prac na budowie – oraz zobowiązania kierownika budowy do umożliwienia Operatorowi prawidłowej realizacji decyzji, o co UPC wnosiło w pkt. 4 niniejszego stanowiska.

6. Zgodnie z § 3 ust. 2 projektu decyzji „Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o przypadkach naruszenia integralności Infrastruktury przez osoby nieuprawnione oraz wszelkich pracach inwestycyjnych i remontowych oraz awariach mogących mieć wpływ na Infrastrukturę.” Dla zabezpieczenia interesu abonentów usług Operatora postanowienie to wymaga **rozszerzenia o obowiązek Udostępniającego do informowania UPC o zaplanowanych pracach inwestycyjnych i remontowych mogących naruszać integralność Infrastruktury w terminie co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.** Powyższe pozwoli Operatorowi przekazać informację o ewentualnych przerwach w dostawie usług swoim klientom lub też zapewnić ciągłość świadczenia usług.

7. W § 4 ust. 5 projektu decyzji wprowadzono obowiązek Operatora do uwzględnienia zgłoszonych przez Udostępniającego uwag dotyczących możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów, uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynku, a także możliwości utraty udzielonych gwarancji na Budynek.

W ocenie UPC **fragment § 4 ust. 5 projektu decyzji odnoszący się do możliwości utraty gwarancji powinien zostać wykreślony.** W tym zakresie UPC wskazuje na uzasadnienie przedstawione w pkt. 3 niniejszego stanowiska. Należy raz jeszcze wskazać w tym miejscu, że Prezes UKE nie zawierał dotychczas tego typu postanowienia w zbliżonych treściowo decyzjach. Nadto istotnym z punktu widzenia Operatora jest **wprowadzenie doprecyzowania, że w przypadku formułowania uwag dotyczących możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów Udostępniający powinien powoływać konkretny przepis prawa.** Powyższe wykluczy możliwość podnoszenia uwag o charakterze ogólnym, bądź nie mających umocowania w przepisach.

8. Zgodnie z § 4 ust. 6 zdanie drugie projektu decyzji „Operator może przystąpić do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 nie później niż na miesiąc przed planowanym wystąpieniem przez Udostępniającego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków”. W uzupełnieniu uwag przedstawionych w pkt. 5 niniejszego stanowiska należy wskazać, że dla uniknięcia sytuacji, w której Udostępniający zmieniłby termin planowanego wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w taki sposób, że uniemożliwiłoby to UPC realizację konsultowanej decyzji, z punktu widzenia UPC koniecznym jest, aby za **wiążący z punktu widzenia możliwości przystąpienia do prac przez UPC uznać termin planowanego wystąpienia przez Udostępniającego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków wskazany Operatorowi w terminie 7 dni od dnia wydania decyzji bądź termin wskazany przezeń później zgodnie z przewidzianą w decyzji procedurą (zob. pkt. 5 niniejszego stanowiska).** Niepotrzebne jest wprowadzanie jakiegokolwiek okresu karencji poprzedzającego ten termin, w tym przewidzianego projektem decyzji okresu miesięcznego.



UPC Polska Sp. z o.o.
al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, Polska

W ocenie UPC to Operator – posiadając informację na temat stanu prac na Nieruchomości i Budynkach – powinien decydować o tym, czy zdąży zrealizować prace przed wystąpieniem przez Udostępniającego o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków. Wprowadzanie sztywnego (np. miesięcznego) terminu na możliwość realizacji uprawnień Operatora przyznanych decyzją jest niecelowe – bowiem np. w przypadku wyposażenia budynków w pełną kanalizację telekomunikacyjną budynku, wykonanie prac polegających na budowie przyłącza telekomunikacyjnego oraz zaciągnięcia kabli może trwać zdecydowania krócej niż miesiąc. Tym samym **UPC opowiada się za wykreśleniem zdania drugiego z § 4 ust. 6 projektu decyzji.**

9. W § 5 ust. 7 projektu decyzji wprowadzono obowiązek Operatora do przedstawienia na żądanie Udostępniającego dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w § 5 ust. 5 pkt 1 oraz dowodów zapłaty składek ubezpieczeniowych. UPC akceptuje co do zasady treść tego postanowienia, jednak dla uniknięcia wszelkich wątpliwości wymaga ono **doprecyzowania, że obowiązek ten dotyczy wyłącznie sytuacji, w której Operator wybierze ubezpieczenie jako sposób zabezpieczenia roszczeń Udostępniającego z tytułu planowanych prac, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 3 projektu decyzji.** Należy bowiem zauważyć, że na gruncie § 5 ust. 5 projektu decyzji Operatorowi pozostawiono swobodę wyboru sposobu zabezpieczenia między ubezpieczeniem a kaucją. Co więcej, w sytuacji w której projekt decyzji przewiduje przekazywanie owych dokumentów „každorazowo na żądanie Udostępniającego”, obowiązek ten powinien dotyczyć wyłącznie sytuacji, w których treść dotychczas przekazanych Udostępniającemu dokumentów nie jest już aktualna.


r. pr. Mateusz Wojciechowski