

Kraków, dnia 2 grudnia 2022 r.

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

**DR. WWM.6171.28.2022.14**

**Strona: Wspólnota Mieszkaniowa Słoneczne Tarasy I przy ul. Słonecznej 18 i 20  
w Katowicach**

zastępowana przez r. pr. Tomasza Przewoźniaka, Kancelaria Radców  
Prawnych „In Extensio” ul. Grzegórzecka 69/111, 31-559 Kraków

## **PISMO PEŁNOMOCNIKA**

### **z ustosunkowaniem się do projektu decyzji**

Działając za Wspólnotę Mieszkaniową Słoneczne Tarasy I przy ul. Słonecznej 18 i 20 w Katowicach, na mocy przedłożonego pełnomocnictwa, w związku z trwającym okresem konsultacji dot. projektu decyzji DR.WWM.6171.28.2022.w sprawie warunków dostępu Operatora do nieruchomości reprezentowanej przeze mnie Wspólnoty w celu zapewnienia telekomunikacji w budynkach, niniejszym podtrzymuję stanowisko Wspólnoty zawarte w piśmie z dnia 28 września 2022 r., również w zakresie potrzeby odstąpienia od zasady obowiązku zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym budynku i punktu styku, gdy powielenie takiej infrastruktury jest z dowolnych powodów niezasadne, co ma miejsce w niniejszym stanie faktycznym. Wybudowanie kolejnego już przyłącza telekomunikacyjnego mogłoby mieć negatywny wpływ nie tylko na komfort użytkownika budynku, ale także na szczelność i bezpieczeństwo konstrukcji oraz uprawnienia właścicieli lokali.

Szczególnie niezasadne jest udzielanie w umowie zgody na wybudowanie w budynku kolejnej kanalizacji kablowej, zatem należałoby rozważyć ograniczenie możliwości

udostępnienia nieruchomości, tylko przy założeniu skorzystania z istniejącej kanalizacji kablowej.

Odnosząc się natomiast do samego projektu, reprezentowana przeze mnie Wspólnota z satysfakcją przyjmuje, iż w uzasadnieniu projektu wskazano, iż „Prezes UKE przychylił się natomiast do uwagi Udostępniającego dotyczącej możliwości utraty rękojmi i gwarancji na Budynki posadowione na Nieruchomości i zobowiązał Operatora do uwzględnienia uwag Udostępniającego dotyczących możliwości utraty gwarancji lub rękojmi na Budynki oraz inne elementy Nieruchomości na etapie uzgadniania Projektu. Takie postanowienie pozwoli na dostosowanie warunków Dostępu do Nieruchomości i Budynków w sposób, który pozwoli na uniknięcie możliwości utraty gwarancji lub rękojmi”.

Niemniej wskazania te nie są odzwierciedlone w treści decyzji. Poza ogólnym obowiązkiem uzgodnienia projektu, brak przykładowo w projekcie decyzji obowiązku dotyczącego stricte zobowiązania do przejścia przez Operatora zobowiązań z tytułu rękojmi lub gwarancji na części Budynków, w które Operator ingerował poprzez wykonywane prace.

Zdaniem Wspólnoty uwzględnienie postulatów oraz kwestia ochrony Udostępniającego przed ryzykiem utraty uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji powinny znaleźć się już w umowie – przykładowo w sposób opisany powyżej lub inny analogiczny,

Reprezentowana przeze mnie Wspólnota wnosi również uwagi co do kaucji, co do wpłaty której ma być zobowiązany Operator przed przystąpieniem do wykonania prac oraz przed przystępowaniem do wykonania remontów. Kwoty wskazane w § 6 ust. 2 (4000 zł) oraz § 7 ust. 2 (1000 zł) projektu umowy są rażąco zaniżone, mają na względzie, iż w niniejszym stanie faktycznym mamy do czynienia z budynkami nowymi, w zasadzie od niedawna zamieszkałymi, pozostającymi w okresie rękojmi i gwarancji. Mając na względzie nałożenie na Operatora obowiązków naprawienia szkód na nieruchomości Wspólnoty powstałych w związku z wykonywanymi pracami oraz eksploatacją urządzeń, dla uniknięcia ewentualnego postępowania sądowego w tym zakresie, konieczne jest zwiększenie kaucji odpowiednio do 10 000 zł przed przystąpieniem do wykonania prac oraz 3000 zł przed przystępowaniem do remontów.

RADCA PRAWNY  
mgr Tomasz Przewoźniak  
KR-2046

za wspólnotę - pełnomocnik

