



POGORZELEC
JESIOTR - REJMANOWSKA
& WSPÓLNICY
radcowie prawni i adwokaci sp.k.

Warszawa, dnia 16 marca 2023 roku

Do:

Prezesa

Urzędu Komunikacji Elektronicznej

ul. Giełdowa 7/9

01-211 Warszawa

numer sprawy: DR.WWM.6171.40.2022.2

Wnioskodawca / Operator: **Cebit Mariusz Marton sp.j.**

(adres w aktach sprawy)

Strona / Udostępniający: **ANEO INVESTMENT sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

reprezentowana przez *pełnomocnika* **radcę prawnego Agnieszkę JESIOTR-REJMANOWSKĄ** z Kancelarii POGORZELEC JESIOTR-REJMANOWSKA I WSPÓLNICY Radcowie Prawni i Adwokaci sp.k.

adres do doręczeń:

ul. Kiwerska 33A, 01-682 Warszawa

STANOWISKO KONSULTACYJNE
DOTYCZĄCE PROJEKTU DECYZJI W SPRAWIE DR.WWM.6171.40.2022

Działając w imieniu spółki pod firmą ANEO INVESTMENT sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (zwanej dalej „**Aneo**”), jako należycie umocowany pełnomocnik, w związku z trwającymi konsultacjami projektu decyzji w sprawie ustalenia warunków dostępu Cebit Mariusz Marton sp.j. z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej „**Operatorem**”, do nieruchomości stanowiących własność Aneo objętych księgami wieczystymi WA6M/00336310/9, WA6M/00285630/5, WA6M/00201305/6 oraz WA6M/00369420/3 (zwanych dalej „**Nieruchomościami**”), w tym wznoszonego na nich budynku przy ul. Kruszewskiego w Warszawie (zwanego dalej „**Budynkiem**”), przedstawiam następujące uwagi do projektu decyzji i wnoszę o dokonanie niżej wskazanych zmian w treści projektu decyzji udzielającej Operatorowi dostępu do Nieruchomości, w tym Budynku, polegających na usunięciu określonych fragmentów z treści decyzji lub uzupełnieniu jej treści o dodatkowe elementy – zgodnie z zestawieniem poniżej.

Wskazuję przy tym, że fragmenty decyzji, o usunięcie których Aneo wnosi, zaznaczone są poniżej poprzez ich przekreślenie w następujący sposób: „~~fragment do usunięcia~~”, zaś elementy, o dodanie których Aneo wnioskuje, zaznaczone są kolorem niebieskim i wytłuszczeniem w następujący sposób: „**fragment do dodania**”.

1) **Zmiana § 2 ust. 1 pkt 3):**

„wstępu ~~lub wjazdu~~ na teren Nieruchomości i Budynku, **wyłącznie** w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-2. **Operator nie jest uprawniony do umieszczania, w tym zawieszenia reklam w lub na Budynku ani na terenie Nieruchomości, jak również do roznoszenia ani pozostawiania materiałów reklamowych ani informacyjnych w Budynku i na terenie Nieruchomości.**”

Uzasadnieniem do powyższej zmiany jest okoliczność, że wewnątrz Budynku brak będzie miejsca postojowego przeznaczonego dla Operatora, jak również ogólnodostępnych miejsc postojowych, zatem z tej przyczyny wjazd nie będzie możliwy. Ponadto, z uwagi na nieakceptowalną praktykę wielu z operatorów, wskazane jest wyraźne wykluczenie możliwości podejmowania przez Operatora czynności reklamowych czy marketingowych na Nieruchomości i w Budynku w wykonaniu decyzji udzielającej dostęp.

2) **Dodanie punktów od 3a do 3e w § 2, po ust. 3, a przed ust. 4:**

„3a. Operator przedstawi Udostępniającemu z wyprzedzeniem przynajmniej 7 dni szczegółowy zakres prac, które zamierza wykonać wewnątrz Budynku.

3b. Operator przedstawi udostępniającemu z wyprzedzeniem przynajmniej 7 dni szczegółowe projekty branżowe w zakresie prac, które zamierza wykonać wewnątrz Budynku.

3c. Operator powiadomi Udostępniającego z wyprzedzeniem przynajmniej 3 dni roboczych o imionach i nazwiskach osób, które w jego imieniu będą prowadzić prace wewnątrz Budynku w celu ich identyfikacji oraz o danych osoby będącej kierownikiem prac i osobą uprawnioną do reprezentacji Operatora we wszystkich sprawach związanych z pracami, tj. imię, nazwisko, stanowisko służbowe, numer telefonu komórkowego i adres e-mail takiej osoby.

3d. Osoby wykonujące prace wewnątrz Budynku w imieniu Operatora zobowiązane są mieć odpowiednio oznakowany strój roboczy umożliwiający ich łatwą identyfikację jako pracowników lub współpracowników Operatora. Zakazana jest praca osób nieposiadających tak oznakowanego stroju roboczego.

3e. Przed przystąpieniem do prac Operator sporządzi razem z Udostępniającym protokół dokumentujący stan Nieruchomości lub Budynku w momencie wejścia

Operatora na ich teren w celu wykonania prac. Po wykonaniu prac Operator sporządzi razem z Udostępniającym protokół dokumentujący stan Nieruchomości i Budynku w momencie zakończenia prac i opuszczenia przez Operatora rzeczonożego terenu.”

Uzasadnieniem dla wprowadzenia powyższych postanowień jest fakt istnienia na Nieruchomości terenu budowy związanego z budową Budynku. W tym zakresie decyzja powinna nakładać na Operatora odpowiednie obowiązki z tym związane, w tym przewidywać procedurę, której Operator musi dochować przed wstępem na teren Nieruchomości lub Budynku. Przede wszystkim wstęp na teren budowy osób spoza ekipy wykonawcy inwestycji musi być odpowiednio zaplanowany i zorganizowany. Muszą być znane dane osób, które wchodzić będą na plac budowy ze strony Operatora oraz projekt prac, które Operator ma zamiar wykonać, aby sprawdzić, czy sposób ich wykonania lub planowany moment ich wykonania nie będzie negatywnie oddziaływać na inne prace prowadzone w Budynku lub w związku z jego Budową.

Zauważyć bowiem należy, że stosownie do art. 22 pkt 3d) p.b. kierownik budowy podejmuje niezbędne działania uniemożliwiające wstęp na budowę osobom nieuprawnionym oraz stosownie do art. 22 pkt 3) p.b. organizuje budowę oraz kieruje nią w sposób zgodny m.in. z projektem, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy. Koordynacja wstępu Operatora na teren budowy z Udostępniającym jako inwestorem (a następnie pomiędzy Udostępniającym a kierownikiem budowy) jest zatem niezbędna, a jej podstawowym elementem jest przedstawienie przez Operatora Udostępniającemu wskazanych wyżej informacji. Niezbędne jest również udokumentowanie stanu Nieruchomości i Budynku w momencie wejścia i wyjścia Operatora, bowiem Operator odpowiedzialny jest za ewentualne wyrządzone szkody na Nieruchomości lub w Budynku.

3) **Uzupełnienie § 2 ust. 7:**

„Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac związanych z realizacją decyzji, w szczególności dopóki Nieruchomości i Budynek stanowią plac budowy pracownicy oraz współpracownicy Operatora zobowiązani są nosić kaski oraz obuwie ochronne pod rygorem braku wstępu na teren Nieruchomości i Budynku.”

Uzasadnieniem dla powyższego uzupełnienia jest potrzeba doprecyzowania podstawowego obowiązku osób wykonujących ze strony Operatora prace na terenie Nieruchomości i Budynku w okresie, w którym teren ten stanowi plac budowy.

4) **Zmiana § 2 ust. 9:**

„Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 niezwłocznie, nie później

niż w terminie 44 7 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w terminie 44 7 dni od dnia ich zgłoszenia Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.”

Uzasadnieniem dla powyższej zmiany jest możliwie szybkie usunięcie szkód w razie ich wyrządzenia przez Operatora, wzięwszy pod uwagę, że teren Nieruchomości i Budynek początkowo stanowiąc będą plac budowy, a następnie użytkowany, działający obiekt.

5) **Uzupełnienie § 2 ust. 10 pkt 2):**

„zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w ust. 1, w szczególności kosztów energii elektrycznej zużytej przez Operatora **na podstawie podlicznika, którego dostarczenie oraz montaż spoczywa po stronie Operatora**, oraz kosztów, jakie Udostępniający będzie musiał ponieść w celu zapewnienia sprawności i funkcjonalności elementów Instalacji wykorzystywanych przez Operatora, w tym kosztów usuwania awarii Instalacji, w zakresie, w jakim Instalacja jest wykorzystywana przez Operatora.”

Uzasadnieniem dla powyższego uzupełnienia jest doprecyzowanie sposobu rozliczenia kosztów energii elektrycznej.

6) **Uzupełnienie § 2 ust. 13:**

„W przypadku zaprzestania korzystania przez Operatora z Instalacji lub jej elementów, Operator jest zobowiązany zwrócić je Udostępniającemu niezwłocznie w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnego **oraz starannego** użytkowania.”

Uzasadnieniem dla powyższego uzupełnienia jest konieczność doprecyzowania miernika staranności, który ma obowiązywać Operatora.

7) **Dodanie po § 2 ust. 13 ustępów 14, 15 i 16:**

„14. Operator lub podwykonawcy Operatora działający w jego imieniu lub na jego rzecz zobowiązani są do posiadania polisy ubezpieczeniowej OC o wartości nie mniejszej niż 10.000.000 (dziesięć milionów) zł oraz polisy budowlanej montażowej o wartości nie mniejszej niż 5.000.000 (pięć milionów zł). Operator przedstawi powyższe polisy Udostępniającemu nie później niż 7 dni przed rozpoczęciem prac, oraz zobowiązuje się przedstawiać Udostępniającemu nowe polisy najpóźniej w dacie wygaśnięcia uprzednio przedstawionych polis, pod rygorem braku wstępu na teren Nieruchomości i Budynku.”

Uzasadnieniem dla wprowadzenia powyższego postanowienia jest fakt, że w wykonaniu decyzji Operator będzie przebywał i podejmował czynności na Nieruchomości Udostępniającego, co wiąże się z ryzykiem wyrządzenia szkody na mieniu (Udostępniającego,

wykonawcy lub kolejnych właścicieli Nieruchomości, w tym również po uzyskaniu pozwolenia na budowę, co mogłoby dodatkowo ingerować w estetykę budynku) lub na osobie (w odniesieniu do osób pracujących na placu budowy, a następnie użytkowników Budynku i Nieruchomości). Wartość ubezpieczenia uzasadniona jest tym, że ubezpieczenie OC tego rodzaju dotyczy wszystkich przypadków szkód wyrządzonych przez ubezpieczonego (na tej oraz na wszystkich innych nieruchomościach, na których Operator podejmuje działania, jak również w odniesieniu do wszelkich innych aspektów działalności Operatora), a do tego szkoda ze strony Operatora może być potencjalnie dużych rozmiarów z uwagi na wartość prac budowlanych oraz liczbę pracujących na budowie osób. Niezależnie od tego, wymóg posiadania ubezpieczenia OC przez podmiot wykonujący prace na cudzej nieruchomości, zwłaszcza gdy w grę wchodzi bezpieczeństwo ludzi, jest standardem na rynku.

„15. Operator ma obowiązek, pod rygorem braku wstępu na teren Nieruchomości i Budynku, niezwłocznego ustanowienia na rzecz Udostępniającego kaucji zabezpieczającej w wysokości 5.000 (pięć tysięcy) Euro poprzez wpłatę powyższej kwoty lub jej równowartości w terminie 7 dni na rachunek bankowy wskazany przez Udostępniającego, na zabezpieczenie roszczeń Udostępniającego wobec Operatora z tytułu wyrządzenia przez Operatora szkody oraz przywrócenia Nieruchomości i Budynku do stanu poprzedniego. Kaucja obowiązuje przez cały okres, w którym Operator jest uprawniony do dostępu do Nieruchomości lub Budynku. W przypadku braku naprawienia szkody przez Operatora lub braku przywrócenia Nieruchomości lub Budynku do stanu poprzedniego, Udostępniający jest uprawniony do potrącenia odpowiedniej kwoty z kaucji. O potrąceniu Udostępniający jest zobowiązany zawiadomić Operatora. W razie dokonania potrącenia, Operator ma obowiązek uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości w terminie 14 dni.”

Wprowadzenie powyższego postanowienia ma na celu ustanowienie typowego na rynku zabezpieczenia obowiązku wykonawcy prac na cudzej nieruchomości polegającego na przywróceniu nieruchomości do stanu poprzedniego. Kaucja służy zabezpieczeniu prawidłowości robót na wypadek standardowych szkód wyrządzonych na nieruchomości lub w budynku przez ich wykonawcę lub braku przywrócenia stanu poprzedniego, w przeciwieństwie do opisanego wcześniej ubezpieczenia OC, które stanowi zabezpieczenie w razie zaistnienia zdarzenia ponadstandardowego (aczkolwiek w dalszym ciągu potencjalnie prawdopodobnego), np. wypadku lub szkody o rozległych rozmiarach, niemożliwej do zaspokojenia z kwoty kaucji. Zarówno więc kaucja, jak i polisa OC są niezbędnymi elementami umowy dotyczącej dostępu do Nieruchomości i Budynku. Jak zostało wskazane w wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 kwietnia 2019 r., XVII AmT 18/17:

*„W sytuacji wykonywania prac w budynku przez operatora, udostępniającemu należy się **adekwatna ochrona w związku z potencjalnymi szkodami na mieniu. Kaucja zabezpieczająca jest w tym wypadku odpowiednia.** Kaucja traktowana jest jako zabezpieczenie wykonania zobowiązania i odszkodowanie w razie jego niewykonania bądź nienależytego wykonania. Umowa kaucji nie ma szczególnego unormowania w kodeksie cywilnym. W doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że ustanawiając kaucję jedna strona (dłużnik, dający kaucję) przenosi na własność drugiej strony (wierzyciela, biorącego kaucję) określoną ilość pieniędzy lub rzeczy zamiennych, jako zabezpieczenie rzeczowe roszczeń, które mogą wynikać z istnienia między stronami innego (podstawowego) stosunku prawnego, natomiast druga strona (biorący kaucję, wierzyciel) zobowiązuje się zwrócić - po wygaśnięciu podstawowego stosunku prawnego - tę samą ilość pieniędzy albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości, z tym jednak zastrzeżeniem, że będzie mogła potrącić z tego długu swoje ewentualne roszczenie wynikające z podstawowego stosunku prawnego”.*

„16. Operator przy korzystaniu z dostępu ma obowiązek postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami współżycia społecznego oraz z poszanowaniem interesów innych osób przebywających na terenie Nieruchomości i Budynku, w tym spokoju mieszkańców Budynku.”

Uzasadnieniem dla powyższej zmiany jest doprecyzowanie norm, do których ma obowiązek stosować się Operator przy korzystaniu z dostępu.

8) Uzupełnienie § 3 ust. 4:

*„Na żądanie Udostępniającego, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia żądania, Operator jest zobowiązany udzielić Udostępniającemu informacji w zakresie wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1, oraz realizowania obowiązków określonych w decyzji. **Ponadto, nie później niż na 7 dni przed każdorazowym wykonaniem przez Operatora uprawnień wynikających z niniejszej decyzji, Operator jest zobowiązany udzielić Udostępniającemu informacji o zamiarze i szczegółowym zakresie ich wykonania.”***

Uzasadnieniem dla powyższego uzupełnienia jest potrzeba posiadania przez Udostępniającego wiedzy o zakresie prac, które mają zostać wykonane przez Operatora na Nieruchomości i w Budynku będących własnością Udostępniającego.

9) Uzupełnienie § 3 ust. 5:

*„Obowiązek przekazywania informacji, o których mowa w ust. 4 powyżej, nie dotyczy tych informacji, które zostały już uprzednio przekazane Udostępniającemu, pod warunkiem, że ich treść nie uległa **jakiegokolwiek** zmianie.”*

10) Uzupełnienie § 4:

„Operator przystąpi do realizacji uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2, informując Udostępniającego o terminie rozpoczęcia korzystania z Instalacji na co

najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem jej wykorzystania, z uwzględnieniem § 2 ust. 3a, 3b i 3c decyzji.”

Uzasadnieniem dla powyższego uzupełnienia jest doprecyzowanie obowiązków Operatora.

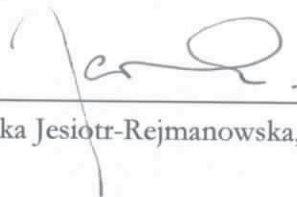
11) **Uzupełnienie § 5 ust. 1:**

„W przypadku gdy Operator, w oparciu o tytuł prawny, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, połączy swoją sieć z Instalacją, w razie wystąpienia awarii urządzeń Operatora służących połączeniu jego sieci z Instalacją w punkcie styku rozumianej jako stan techniczny urządzeń w punkcie styku, uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy niezwłoczny dostęp do Nieruchomości, w tym do Budyńku, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do usunięcia awarii, przy czym § 2 ust. 3 d stosuje się odpowiednio.”

Uzasadnieniem dla powyższego uzupełnienia jest doprecyzowanie obowiązków Operatora.

Zdaniem Aneo powyższe zmiany winny zostać uwzględnione w treści decyzji ustalającej warunki dostępu, nie tylko dlatego, że stanowią one realizację przepisów Ustawy (w szczególności w zakresie uwzględniania przeznaczenia budynku, jego stanu technicznego i estetycznego oraz zasady proporcjonalności), ale i dlatego, że w toku niniejszego postępowania pod uwagę winien być wzięty nie tylko interes Operatora, ale również i interes drugiej strony, czyli Udostępniającego, opisany powyżej, co wynika z art. 7 k.p.a., który stanowi, że organy administracji publicznej przy załatwianiu sprawy mają na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli, oraz z art. 8 ust. 1 k.p.a., który nakłada na organy administracji publicznej obowiązek kierowania się m.in. zasadami proporcjonalności i równego traktowania.

W imieniu i na rzecz Aneo:



Agnieszka Jesiotr-Rejmanowska, radca prawny

Załącznik:

- 1) Pełnomocnictwo.