

Kępa Kiełpińska, dnia 31.01.2024 roku

**Udostępniający:**

Katarzyna Oszczyk  
PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO - USŁUGOWE  
KATHARINA KATARZYNA OSZCZYK  
ul. 6-go Pułku Piechoty 15D  
05-092 Kępa Kiełpińska

**Operator:**

ProIP sp. z o.o.  
ul. S. Staszica 47  
05-092 Łomianki

**PREZES  
URZĘDU  
ELEKTRONICZNEJ  
KOMUNIKACJI**  
ul. Giełdowa 7/9  
01-211 Warszawa

**Stanowisko konsultacyjne Udostępniającego**

**dot. projektu decyzji DR.WWM.6171.126.2023.Prezesa Urzędu Komunikacji  
Elektronicznej z dnia 03.01.2023 roku**

Działając w imieniu własnym, w związku otrzymaniem zawiadomienia Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (UKE) z dnia 05.01.2024 roku oraz opublikowaniem projektu decyzji DR.WWM.6171.126.2023.Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej w dniu 03.01.2023 roku w Biuletynie Informacji Publicznej, składam stanowisko konsultacyjne w sprawie jako Udostępniający.

Projekt decyzji dotyczy dostępu do mojej nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA4M/00392077/9, położonej w Łomiankach Dolnych przy ul. Armii Poznań, oraz do realizowanych na niej budynków, oznaczonych numerami: 161, 161A, 161B i 161C (działka o numerze 59/11, obręb ew. 0010). Z jego treści wynika, że Prezes UKE zamierza zezwolić Operatorowi – ProIP sp. z o.o. – na:

- wykonanie własnych instalacji telekomunikacyjnych budynków,

- doprowadzenie przyłączy telekomunikacyjnych do budynków.

W mojej ocenie powyższe rozstrzygnięcie jest nieprawidłowe, a niektóre postanowienia projektu decyzji wymagają zmiany. Szczegółowe stanowisko w tej sprawie przedstawiam poniżej, dotyczące także innych postanowień.

Wnoszę zatem o zmianę projektu decyzji poprzez odmowę zapewnienia Operatorowi dostępu do nieruchomości, a w przypadku uznania, że w tej sprawie istnieją przesłanki do zapewnienia dostępu do nieruchomości w trybie art. 30 ustawy z dnia 07.05.2010 roku *wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych* (w skrócie: WRUiST), o zmianę projektu decyzji poprzez zapewnienie Operatorowi wyłącznie możliwości doprowadzenia przyłączy, z uwzględnieniem pozostałych zgłoszonych przeze mnie uwag dotyczących projektu decyzji.

#### **A. Brak podstaw do wydania decyzji w odniesieniu do budynków jednorodzinnych**

Na podstawie uzyskanego pozwolenia na budowę – decyzji starosty warszawskiego zachodniego nr 856/2022 z dnia 01.07.2022 roku – uzyskano możliwość budowy na ww. nieruchomości czterech budynków mieszkalnych wolnostojących jednorodzinnych dwulokalowych. Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 07.07.1994 roku *prawo budowlane* (w skrócie: Pb), budynkiem jednorodzinny jest *budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.* Nie ma więc wątpliwości, że przedsięwzięcie dotyczy zabudowy jednorodzinnej.

W toku postępowania kilkakrotnie wskazywałam na okoliczność, że w toku przedsięwzięcia deweloperskiego budowane są budynki jednorodzinne, a okoliczność ta została potwierdzona przez Prezesa UKE w uzasadnieniu projektu decyzji. Moim zdaniem, w takim przypadku art. 30 WRUiST nie powinien mieć zastosowania – przepis ten nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gdyż stanowiłoby to zbyt dużą ingerencję w prawo własności podmiotów, którzy nabydą odrębne lokale – zwłaszcza, że realizowane są tylko cztery budynki dwulokalowe.

Świadczy o tym również treść rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,* z którego wynika, że należy wyposażać w infrastrukturę telekomunikacyjną wyłącznie budynki wielorodzinne, użyteczności publicznej oraz

zamieszkania zbiorowego. W § 56 omawianego rozporządzenia, nie wspomniano o wyposażaniu budynków jednorodzinnych w instalację telekomunikacyjną. W konsekwencji, taki obowiązek nie ma zastosowania w odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej.

Do powyżej regulacji nawiązuje również art. 30 ust. 6 i 7 WRUiST, które wyraźnie odnoszą się wyłącznie do budynków wielorodzinnych, użyteczności publicznej oraz zamieszkania zbiorowego, pomijając budynki jednorodzinne. Wydaje się, że taki zabieg był celowy – z zasad wykładni systemowej wynika, że prawo przedsiębiorcy telekomunikacyjnego w zakresie dostępu do nieruchomości na podstawie art. 30 Ustawy realizuje się tylko wtedy, gdy na nieruchomości budowane są (lub istnieją wcześniej) budynki wyraźnie wskazane w dalszej części tego przepisu.

Z powyższego wynika, że rozstrzygnięcie zawarte w projekcie decyzji, zgodnie z którym Operator mógł domagać się dostępu do ww. nieruchomości, na której realizowane są tylko cztery budynki jednorodzinne, jest nieprawidłowe i powinno zostać zmienione.

#### **B. Istnienie instalacji telekomunikacyjnej na nieruchomości i związane z tym skutki**

Prezes UKE był informowany w toku postępowanie także o tym, że (pomimo braku takiego obowiązku) na nieruchomości zrealizowano już przyłącza telekomunikacyjne, a w budynkach rozprowadzono już infrastrukturę telekomunikacyjną, należącą do innego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, co również zostało potwierdzone w treści uzasadnienia. Prezes UKE nigdy nie kwestionował istnienia infrastruktury telekomunikacyjnej.

Przy interpretacji regulacji zawartej w art. 30 ust. 1 pkt 3 i ust. 1b WRUiST, dotyczących realizacji infrastruktury wewnątrzbudynkowej, nie należy pomijać nakazu określonego w dalszym ust. 5 pkt 3 WRUiST. Wynika z niego, że Prezes UKE ma obowiązek określać warunki dostępu *kierując się potrzebą jak najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej znajdującej się na nieruchomości, w tym w budynku.* Przepis ten nakazuje zatem Prezesowi UKE uwzględniać fakt istnienia infrastruktury telekomunikacyjnej na nieruchomości i w budynku przy wydawaniu decyzji. Nie mógł zatem zupełnie pominąć tej kwestii.

Moim zdaniem omawiana regulacja powinna prowadzić do wniosku, że zawsze, gdy istnienie instalacja telekomunikacyjna w budynku, przedsiębiorca telekomunikacyjny powinien mieć obowiązek jej wykorzystania. Z tego względu, w projekcie decyzji za błędne należy uznać rozstrzygnięcie, zgodnie z którym Operatorowi przysługuje prawo realizacji w budynkach instalacji wewnątrzbudynkowej.

Nie sposób nie uwzględnić także zaawansowanego stanu prac budowlanych – na tym etapie możliwość zrealizowania kolejnej infrastruktury telekomunikacyjnej bez nadmiernej ingerencji w nieruchomości i budynki nie wydaje się możliwa.

Konieczne jest zatem wykreślenie lub zmiana wszystkich tych postanowień, które odnoszą się do budowy infrastruktury telekomunikacyjnej wewnątrz budynków – ProIP sp. z o.o. ma możliwość korzystania z istniejącej instalacji, po uzyskaniu zgody jej właściciela.

### **C. Pozostałe uwagi**

W przypadku, w którym Prezes UKE doszedłby jednak do wniosku, że powyższe zastrzeżenia nie zasługują na uwzględnienie, konieczne jest wprowadzenie w treści ostatecznej decyzji innych modyfikacji, mających wpływ na wzajemne prawa i obowiązki stron związane z dostępem. Przykładowo, w sentencji projektu decyzji brak jest doprecyzowania, że dotyczy ona budynków jednorodzinnych. Należy jednak wyraźnie zaznaczyć tę kwestię, ponieważ ma ona duże znaczenia dla wykonywania praw i obowiązków przez obie strony. Najlepszym rozwiązaniem byłoby  dodanie nowego § 1 ust. 4, z którego wynikałoby, że „Budynki” stanowią budynki jednorodzinne w rozumieniu Pb, a Operator ma obowiązek uwzględniać te okoliczności przy realizacji praw i obowiązków wynikających z decyzji.

Zmiany wymagają także następujące postanowienia:

- § 2 ust. 1 pkt 3 – należy wykreślić z niego możliwość konserwacji infrastruktury telekomunikacyjnej. Z art. 30 ust. 1 pkt 5 WRUiST wynika, że przedsiębiorca telekomunikacyjny może uzyskać dostęp dotyczący wyłącznie *utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu* infrastruktury. Nie ma podstaw do wyszczególniania możliwości przeprowadzenia konserwacji infrastruktury. Ponadto, instalowanie nowych elementów infrastruktury powinno następować każdorazowo za moją zgodą, a w późniejszym czasie – za zgodą właściciela odrębnego lokalu.
- § 2 ust. 1 pkt 4 –w mojej ocenie należałoby zastrzec, że Operator ma prawo wstępu na teren nieruchomości i budynków wyłącznie po uzyskaniu na to uprzedniej zgody Operatora, a przynajmniej – po jego uprzednim jego powiadomieniu. Ponownie zaznaczam, że realizowane są budynki jednorodzinne, a do każdego lokalu będzie wyodrębnione osobne wejście.
- § 2 ust. 2– zapis ten powinien zawierać zastrzeżenie, zgodnie z którym Operator ma obowiązek uwzględniać także specyfikę zabudowy jednorodzinnej.
- § 2 ust. 3 – termin „14 dni” trudno uznać za niezwłoczny. W mojej ocenie, przywrócenie stanu poprzedniego powinno następować w terminie 7 dni.

- § 2 ust. 4 – w naszej ocenie należy nałożyć na Operatora także obowiązek przestrzegania regulaminu budowy, obowiązującego na obszarze inwestycji w związku z jej realizacją.
- § 2 ust. 6 – należy nałożyć na Operatora obowiązek okazania certyfikatów oraz dokumentów dotyczących bezpieczeństwa na żądanie Udostępniającego.
- § 2 ust. 9 – zapis ten powinien przewidywać obowiązek uprzątnięcia miejsca po wykonaniu prac niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni. Wydaje się również zasadne, aby połączyć § 2 ust. 3 i 9 w jednym ustępie, gdyż uprzątnięcie prac stanowi jeden z elementów przywrócenia stanu poprzedniego. Taki połączony zapis powinien uwzględniać, że Operator ponosi odpowiedzialność za przywrócenie stanu poprzedniego i utrzymanie porządku w trakcie prac, w tym uprzątnięcia miejsca prac, oraz że czynności te powinny nastąpić w terminie 7 dni. Ponadto Operator powinien mieć obowiązek dokumentowania stanu sprzed usunięcia szkody i po, np. poprzez wykonanie zdjęć i przekazanie tej dokumentacji Udostępniającemu niezwłocznie po usunięciu szkody.
- § 2 ust. 10 – należy wyjaśnić, kim są „osoby nieuprawnione”. Bez tego, zapis będzie niezrozumiały. Przykładowo, nie jest wiadomo, czy obejmuje on tylko pracowników Operatora czy także innych współpracowników.
- § 2 ust. 11 – trzeba zapewnić Udostępniającemu możliwość żądania protokołów z przeglądów dokonanych przez Operatora i obowiązek ich udostępnienia w terminie 7 dni.
- § 2 ust. 12 – termin „14 dni” należy skrócić do 7 dni, a termin usunięcia powinien być liczony od chwili ich wyrządzenia, jeśli Operator wiedział o wyrządzeniu szkody. Obecnie zapis uzależnia usunięcie szkody wyłącznie od ich zgłoszenia przez Udostępniającego. Takie rozwiązanie jest niedopuszczalne.
- § 2 ust. 15 – w przypadku powiedzenia prac podwykonawcy, Udostępniający powinien być informowany każdorazowo o tym fakcie.
- § 3 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2, § 4 ust. 4 – termin „7 dni” na przekazanie dokumentów czy zgłaszanie zamiaru wykonania prac jest zbyt krótki i narusza zasady równości stron w sytuacji pozostawienia terminu 14 dni w § 2 ust. 3 i 9. Jeśli wskazane tam terminy nie zostaną skrócone, należy wydłużyć termin do 14 dni w omawianym postanowieniu. Z kolei termin 24 godzin powinien ulec przedłużeniu do 48 godzin w przypadku, gdy Udostępniający poweźmie informację o ingerencji w sobotę i niedzielę. Ponadto, nie jest zasadne, aby Udostępniający weryfikował, czy naruszenie nastąpiło przez osoby nieuprawnione czy nie.

- § 4 ust. 4 pkt 2 lit. b – opisany przypadek nie powinien stanowić „trudnej do omińnięcia przeszkody”. Nie jest zrozumiałe, dlaczego brak zawarcia umowy ma wpływać na możliwość realizacji własnej kanalizacji przez Operatora. Może on celowo nie zawierać umowy z właścicielem kanalizacji tylko po to, aby móc wybudować własną kanalizację. Takie rozwiązanie jest nieuzasadnione.
- § 5 ust. 1 – zapis ten powinien wyraźnie przewidywać, że sposób wykonania sieci w lokalach Abonentów powinien być z nimi uzgadniany, a jeśli budowa sieci następowałaby przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, na etapie deweloperskim – powinien być uzgadniany z Udostępniającym na takich samych zasadach jak elementy infrastruktury umieszczane w częściach wspólnych.
- § 4 ust. 6 – ze względu na to, że budynki są nowe, Operator powinien mieć obowiązek uwzględniania uwag dotyczących estetyki budynków.
- § 6 ust. 1 – należy wydłużyć termin z „7 dni” do 14 dni. Zaproponowany termin jest zbyt krótki
- § 6 ust. 2 i 3 – to Udostępniający a nie Operator powinien wybierać sposób zabezpieczenia prac. Ponadto, biorąc pod uwagę brzmienie ust. 7 należy doprecyzować, że kaucja 4 000 zł obejmuje prace w jednym budynku. Ponadto w decyzji projekcie nie określono wysokości kaucji w przypadku prowadzenia prac związanych z budową przyłącza, tj. prac prowadzonych poza budynkiem. Proponuję kwotę 6 000 zł.
- § 7 ust. 2 i 3 - również w tym przypadku to Udostępniający a nie Operator powinien wybierać sposób zabezpieczenia prac. Kwota 1 000 zł jest zbyt niska – należy ją podwyższyć do kwoty 2.000 zł.
- § 10 – należy wyraźnie zastrzec, że Operator ma obowiązek przestrzegać przepisów z zakresu ochrony danych osobowych.

Konieczna jest więc zmiana projektu decyzji, zgodnie z powyższymi uwagami.

Z  
poważaniem,

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe

*Kasprzak*  
05-092 Lornianki, ul. 6-go Pułku Piechoty 15 D  
NIP 118-09-05-498, REGON 14211442