

Olsztyn, 12 kwietnia 2024 r.

Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej

ul. Giełdowa 7/9

01-211 Warszawa

DR.WWM.6171.48.2023.30

STANOWISKO W SPRAWIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierze” w Olsztynie, w nawiązaniu do zawiadomienia o prowadzonym postępowaniu konsultacyjnym w sprawie ustalenia warunków dostępu Enter sp. z o.o. do nieruchomości i budynków znajdujących się w zasobach naszej spółdzielni, przedstawia stanowisko i uwagi odnośnie projektu decyzji oraz wnosi o ich uwzględnienie w ostatecznej treści decyzji.

W pierwszej kolejności podnosimy, że w budynku przy ul. Pana Tadeusza 6, 6A (OL1O/0013731/0, nr 127 projektu decyzji) znajduje się instalacja światłowodowa analogiczna, jak w budynkach wymienionych w 1 pkt 1-124 projektu decyzji. W budynkach tych instalację światłowodową posiada ORANGE. W związku z powyższym uważamy, że zapewnienie dostępu do przedmiotowej nieruchomości powinno być ograniczone do doprowadzenia światłowodowych przyłączy, gdyż nieruchomość ta jest już wyposażona w światłowodową instalację telekomunikacyjną. Poza tym ORANGE wyraziło zgodę na wykorzystanie swoich instalacji. W załączeniu przedkładamy protokół odbioru instalacji wykonanej na zlecenie ORANGE.

Wnosimy ponadto o wprowadzenie następujących modyfikacji warunków dostępu:

§ 2 ust. 13 dodaje się pkt 3):

3) pokrycia kosztów związanych z wprowadzeniem Operatora do Budynku, czynności kontrolnych w trakcie wykonywania prac oraz ich odbiorem w wysokości 80 zł netto za każdą klatkę schodową w Budynku.

Nasze dotychczasowe doświadczenia wskazują, iż prace prowadzone przez Operatorów wymagają znacznego zaangażowania naszych pracowników (wprowadzenie, przedstawienie i spisanie stanu faktycznego, bieżąca kontrola/ koordynacja prac i udział w odbiorach). Skala planowanych prac jest bardzo duża i obejmuje całe nasze zasoby (kilkaset budynków). Inni operatorzy pokrywali te koszty (vide nasze pismo z 25.04.2024 r.). Brak jest podstaw by Enter sp. z o.o. była traktowana odmiennie od pozostałych operatorów.

§ 3 ust. 2 skreśla się pkt 1)

Operator odpowiada samodzielnie za własną infrastrukturę, stąd nie widzimy podstaw by to Udostępniający monitorował jej stan. Nie monitorujemy infrastruktury pozostałych operatorów, w związku z czym przedmiotowy zapis powinien zostać wykreślony.

§ 5 ust. 1 na końcu dodaje się zdanie:

Projekt powinien być sporządzony przez projektanta odpowiedniej specjalności wpisanego na listę członków izby samorządu architektów lub inżynierów budownictwa.

Z uwagi na rozbieżności interpretacyjne odnośnie tego, czy projekt wykonawczy powinien być sporządzony przez projektanta z uprawnieniami, uważamy, że celowe jest umieszczenie przedmiotowego zapisu w umowie. Instalacje powinny być wykonywane przez osoby legitymujące się odpowiednią wiedzą i zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

§ 6 ust. 1 po kropce dodaje się zdanie:

Strony podpiszą protokół wprowadzenia na Budynek.

Powyższy zapis jest niezwykle istotny z punktu widzenia zabezpieczenia interesów Udostępniającego i ewentualnej realizacji roszczeń na podstawie umowy.

Protokół wprowadzenia jest konieczny w celu opisanie stanu istniejącego w budynku (np. w zakresie instalacji, stanu ścian etc.). Ma to m.in. zapobiec zniszczeniu (przewierceniu) instalacji podtynkowej, określić ewentualne szkody po wykonaniu prac. Taki protokół pozwoli również na ustalenie momentu, od którego operator ponosi odpowiedzialność za teren, na którym wykonywane są prace.

W § 6 dodaje się ust. 1 o treści:

Prace, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 Operator zobowiązuje się wykonać w terminie maksymalnie 30 dni od dnia podpisania protokołu wprowadzenia na Budynek.

Przedmiotowy zapis ma stanowić zabezpieczenie, by nasi mieszkańcy nie musieli zbyt długo znosić uciążliwości związanych z wykonywanymi pracami.

Analogiczne rozwiązanie w § 7

W § 7 ust. 1 po kropce dodaje się zdanie:

Strony podpiszą protokół wprowadzenia na Budynek.

W § 7 dodaje się ust. 1¹ o treści:

Prace remontowe Operator zobowiązuje się wykonać w terminie maksymalnie 20 dni od dnia podpisania protokołu wprowadzenia na Budynek.

Argumentacja tożsama jak przy § 6

W § 11 określić nowy tytuł Czas trwania i rozwiązanie umowy, a Warunki końcowe przesunąć do utworzonego § 12

brzmienie § 11:

1. *Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.*
2. *Operator może rozwiązać Umowę za uprzednim 6-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, wskazania przyczyny oraz uzasadnienia.*
3. *Umowa ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym w przypadku wykreślenia Operatora z RPT i utraty przez niego przymiotu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego.*
4. *Udostępniający może rozwiązać Umowę za uprzednim 2-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:*
 - 1) *używania przez Operatora Nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem i niniejszą Umową,*
 - 2) *uporczywego naruszania zasad współżycia społecznego i spokoju mieszkańców,*
 - 3) *naruszenia przez Operatora bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.*

Wypowiedzenie wymaga, pod rygorem nieważności, formy pisemnej, wskazania przyczyny oraz uzasadnienia.
5. *Warunkiem złożenia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 4, jest wystąpienie przez Udostępniającego do Operatora z wezwaniem do zaprzestania naruszeń uzasadniających rozwiązanie Umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania oraz bezskuteczny upływ tego terminu.*
6. *W razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Operator zobowiązuje się do przedstawienia Udostępniającemu, najpóźniej na 30 dni przed dniem rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, oferty odsprzedaży Infrastruktury po cenie pomniejszonej o koszty amortyzacji i zużycia Infrastruktury.*
7. *W przypadku nieprzedstawienia przez Operatora oferty, o której mowa w ust. 6, albo w przypadku niezawarcia z Udostępniającym umowy w sprawie odsprzedaży*

Infrastruktury do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Operator zobowiązuje się do zdemontowania Infrastruktury i przywrócenia stanu pierwotnego Budynku z uwzględnieniem nieodwracalnych zmian, które nastąpiły w związku z wykonaniem Infrastruktury, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.

8. *W przypadku niezdemontowania Infrastruktury przez Operatora w terminie, o którym mowa w ust. 7, Udostępniający może dokonać demontażu Infrastruktury na koszt Operatora.*

Powinna zostać zapewniona możliwość rozwiązania umowy w sytuacjach skrajnych, nie dających się pogodzić z porządkiem prawnym czy zasadami współżycia społecznego. Niedopuszczalne jest, naszym zdaniem, narzucanie nierozwiązywalności umowy. Poza tym powyższy zapis został zaczerpnięty ze strony UKE, a Operator w zasadniczym zrzębie go nie kwestionował. De facto strony zgodziły się co do jego umieszczenia.

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Hanna Podgórska

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Wiesława Tańska

Załącznik- protokół końcowy – Pana Tadeusza 6,6A

Zał. Nr 4

PROTOKÓŁ KOŃCOWY

odebranych robót wewnętrznej sieci internetowej szerokopasmowej
dotyczące budynku przy

ulicy: Pana Tooleusa 6, 6a

spisany dnia: 03.02.2017 roku

Wykonawca robót: LIQUID SYSTEMS

Komisja odbiorowa w składzie:

Przedstawiciele Właściciela/Zarządcy

1. Eric Dytarowicz Kierownik Administracji / przedstawiciel Administracji

2. Krzysztof Lubek Inspektor Nadzoru robót energetycznych

3. Zbigniew Jedyniak Inspektor Nadzoru robót budowlanych A.O. - I

Przedstawiciele Operatora: LIQUID SYSTEMS

4. Piotr Węgrzyniak Wykonawca robót teletechnicznych

5. _____ Wykonawca robót budowlanych

stwierdza, że roboty teletechniczne zostały/nie zostały* wykonane zgodnie z
projektem technicznym - zmiany i odstępstwa od projektu:

Jednocześnie Operator oświadcza, że roboty budowlane zostały wykonane zgodnie z
zasadami i ze sztuką budowlaną oraz prowadzone były pod nadzorem osoby z
uprawnieniami budowlanymi do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w
budownictwie. Osobą odpowiedzialną i niniejszym potwierdzającą prawidłowe
wykonanie robót budowlanych jest:

p. _____

uprawnienia budowlane nr: _____

.....
pieczęć i podpis osoby z uprawnieniami

UWAGI I ZALECENIA:

- jakość robót - dobra / ~~odpowiednia~~ / ~~zła~~*

- usterki i wady

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

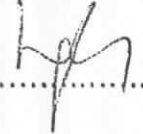


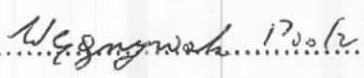
Usterki i wady należy usunąć do dnia: _____

UWAGI:

- przejście kablowe przez ścianę zewnętrznej sieci do wnętrza budynku na dzień podpisania protokołu odbioru ~~szczerne/nie szczerne~~* należy uszczelnić do dnia:

Operator udziela 2 lat gwarancji na wszystkie roboty budowlane, licząc od dnia odbioru końcowego.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

- 1) 
- 2) 
- 3) 
- 4) 
- 5)

* niepotrzebne skreślić