

Białystok, dnia 17 lipca 2024 r.

Nova Pomorska sp. z o.o.  
ul. Grochowa 11/3  
15-442 Białystok

Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej  
Urząd Komunikacji Elektronicznej  
ul. Giełdowa 7/9  
05-077 Warszawa

**Dot. Decyzji DR.WWM.6171.11.2024**

### **Stanowisko konsultacyjne**

Działając w imieniu Nova Pomorska sp. z o.o. (dalej jako: Spółka lub Udostępniający), w nawiązaniu do zawiadomienia z dnia 19 czerwca o rozpoczęciu konsultacji projektu decyzji o nr DR.WWM.6171.11.2024 w sprawie ustalenia warunków dostępu dla Euronet Norbert Saniewski Spółka Jawna z siedzibą w Kleosinie do nieruchomości i budynków położonych w Białymstoku przy ul. Pomorskiej 35, w celu zapewnienia telekomunikacji w tych budynkach, niniejszym przedstawiam zastrzeżenia Spółki odnoszące się do projektu decyzji UKE.

#### **1) Zastrzeżenia do treści § 2 ust. 1 pkt. 3 projektu Decyzji.**

Z treści projektowanej Decyzji wynika uprawnienie Operatora do niekontrolowanego każdorazowego wstępu lub wjazdu na teren nieruchomości i budynków w celu wykonania czynności związanych z budową przyłączy do budynków i ich późniejszym utrzymaniem, eksploatacją, konserwacją, remontem i usuwaniem awarii. W ocenie Spółki, mając w szczególności na uwadze rodzaj powstającej nieruchomości (tj. budowę 46 budynków jednorodzinnych dwu lokalowych), zasadnym jest ustalenie w warunkach dostępu, że Udostępniający **jak i w przyszłości kolejni współwłaściciele Nieruchomości** powinni zostać każdorazowo poinformowani o konieczności wstępu lub wjazdu na ich teren. Niczym nieskrępowana możliwość wjazdu na teren prywatny może powodować brak kontroli nad tym, kto i kiedy może poruszać się po Nieruchomości, ustalenia osób odpowiedzialnych w przypadku powstania szkód na nieruchomości a także problemów związanych z bezpieczeństwem współwłaścicieli Budynków. Zaznaczyć należy, że teren nieruchomości jest ogrodzony i osoby postronne nie mają do niego dostępu.

W związku z powyższym proponujemy następujące brzmienie § 2 ust. 1 pkt 3 Decyzji:

*"3) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-2 po uprzednim powiadomieniu Udostępniającego."*

#### **2) Zastrzeżenia do treści § 2 ust. 11 projektu Decyzji.**

W treści projektowanej Decyzji uwzględnione zostało zobowiązanie do dokonywania okresowych przeglądów Przyłączy nie rzadziej niż raz do roku. Wskazać należy, że zapisy

*R*

konsultowanej Decyzji nie przewidują możliwości weryfikacji przez Udostępniającego wypełniania powyższego obowiązku, co za tym idzie Udostępniający nie będzie w stanie zweryfikować, czy przeglądy faktycznie będą miały miejsce.

Wobec powyższego Spółka proponuje następujące brzmienie § 2 ust. 11 Decyzji:

*"11. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Przyłączy, nie rzadziej niż raz w roku. Na potwierdzenie ich wykonania Operator każdorazowo przedstawi Udostępniającemu wyniki przeglądu technicznego Przyłączy."*

### **3) Zastrzeżenia do treści § 2 ust. 12 projektu Decyzji**

Projekt konsultowanej Decyzji przewiduje zobowiązanie Operatora do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z prowadzonych prac związanych z wykonaniem uprawnień określonych w § 2 ust. 1 Decyzji w terminie 14 dni od ich zgłoszenia. W ocenie Spółki termin na usunięcie szkody jest zdecydowanie za długi. W przypadku uszkodzenia przez Operatora np. linii energetycznych, kanalizacji wodnej naprawa powinna nastąpić maksymalnie w terminie 24 h od zgłoszenia.

W związku z powyższym Spółka proponuje następujące brzmienie § 2 ust. 12 Decyzji:

*"Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia z zastrzeżeniem, że szkody związane z brakiem dostępu do energii elektrycznej, wody itp. będą usuwane w terminie 24h od ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w powyższych terminach Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora."*

### **4) Zastrzeżenia do treści § 2 ust. 15 projektu Decyzji**

W odniesieniu do przewidzianej w projekcie Decyzji możliwości posłużenia się przez Operatora wybranym wykonawcą do usuwania awarii, wykonania prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych, w ocenie Spółki możliwość wykonywania tego uprawnienia powinna być uwarunkowana otrzymaniem przez Udostępniającego informacji o zamiarze posłużenia się podwykonawcą przez Operatora. Jak wskazano w pkt. 1) przedmiotowych zastrzeżeń, powyższe ma na celu ustalenie sprawców ewentualnych szkód jak i bezpieczeństwem współwłaścicieli Budynków.

W związku z powyższym Spółka proponuje następujące brzmienie § 2 ust. 15 Decyzji:

*"Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne, z zastrzeżeniem, że poinformuje o tym fakcie Udostępniającego podając jego firmę"*

### **5) Zastrzeżenia do treści § 3 ust. 2 lit. b projektu Decyzji**

W zakresie przewidzianego w konsultowanej Decyzji zobowiązania Udostępniającego do niezwłocznego informowania Operatora o zaplanowanych pracach inwestycyjnych lub remontowych, Spółka wskazuje, że wykonanie prac remontowych, pomimo tego, że będą zaplanowane, może mieć charakter nagły i nie zawsze będzie możliwe dotrzymanie narzuconego w decyzji 7 dniowego terminu. W przypadku np. zapadnięcia się polbruku i konieczności wykonania stosownych prac zwlekanie z remontem przez minimum 7 dni może mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkujących go ludzi.

W

W związku z powyższym proponujemy następujące brzmienie par. 3 ust. 2 lit b:

*"b) zaplanowanych pracach inwestycyjnych lub remontowych mogących mieć wpływ na Przyłącza - co najmniej na 3 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia"*

#### **6) Zastrzeżenia do treści § 3 ust. 5 w zw. z § 3 ust. 1 pkt 4 projektu Decyzji**

Porównanie treści obowiązków informacyjnych przewidzianych dla każdej ze Stron Decyzji prowadzi do wniosku, iż obecne jej brzmienie wprowadza nierówność w ich zakresach. Udostępniający wnosi o zastrzeżenie identycznego prawa do nie udzielania informacji zawartych w par. 3 ust. 1 pkt 4 jeżeli informacje uprzednio przekazane Operatorowi nie uległy zmianie.

W związku z powyższym proponujemy następujące brzmienie § 3 ust. 5:

*"Obowiązek przekazywania informacji, o których mowa w ust. 1 pkt 4 oraz ust. 4 powyżej, nie dotyczy tych informacji, które zostały już uprzednio przekazane, pod warunkiem, że ich treść nie uległa zmianie."*

#### **7) Zastrzeżenia do treści § 3 ust. 1 pkt 2, 3, 4 projektu Decyzji**

Poważne wątpliwości Udostępniającego budzi obowiązek przedstawienia informacji Operatorowi związanych z wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie jeżeli decyzja nie wiąże z nią żadnych uprawnień lub obowiązków dla Stron decyzji. Decyzja kreuje natomiast dodatkowe obowiązki wraz z zakończeniem budowy Budynków (Par. 4 ust. 2 decyzji). W związku z powyższym, Udostępniający wnosi o usunięcie z par. 3 ust. 1 pkt 2, 3, 4 wyrazów *"wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie"*.

#### **8) Zastrzeżenia do treści § 5 ust. 2 projektu Decyzji**

Spółka wnosi o uzupełnienie zapisu o dodanie zdania drugiego o treści: *"Udostępniający uprawniony jest do odrzucenia projektu, jeżeli Operator nie przedstawi dowodów potwierdzających spełnienie przesłanek o których mowa w § 4 ust. 3"* - W aktualnym brzmieniu Spółka nie ma takiej możliwości, może jedynie składać zastrzeżenia, które nie są wiążące dla Operatora, co narusza zasadę równości stron.

#### **9) Zastrzeżenia do treści § 5 ust. 4 projektu Decyzji**

W ocenie Spółki przewidziany termin na udzielenie informacji jest rażąco krótki, wobec czego Spółka wnosi o wydłużenie go z 7 do 14 dni.

#### **10) Zastrzeżenia do treści § 5 ust. 4 pkt. 2) projektu Decyzji**

Spółka wnosi o uzupełnienie zapisu (przed słowem "oraz") *"z uwzględnieniem § 2 ust. 13. pkt. 2 - z zapisu § 5 ust. 4 pkt 2 wynika, że Udostępniający przekazuje informacje czy udostępni dokumentację techniczną budynków nieodpłatnie, co stoi w sprzeczności z treścią § 2 ust. 13 pkt 2 - udostępnienie tej dokumentacji może wiązać się z dodatkowymi kosztami, stąd wniosek o uzupełnienie zapisu §5 ust. 4 pkt. 2 o treść jak wyżej celem uniknięcia ewentualnych nieporozumień w tym zakresie."*



#### **11) Zastrzeżenia do treści § 5 ust. 5 projektu Decyzji**

Spółka wnosi o wydłużenie terminu na zgłoszenie ewentualnych uwag do projektu z 14 do 30 dni. Zwracamy uwagę, że inwestycja polega na budowie osiedla 46 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwu lokalowych w zabudowie szeregowej. Projekt będzie więc zakładał budowę 46 przyłączy do 46 budynków jak i ich rozprowadzenia po nieruchomości. Analiza projektu przez Udostępniającego będzie więc wymagała znacznego nakładu czasu, o wiele większego niż budowa jednego przyłącza do budynku wielorodzinnego.

#### **12) Zastrzeżenia do treści § 6 ust. 1 projektu Decyzji**

Spółka wnosi o uzupełnienie zapisu o zdanie drugie o treści *"Przed przystąpieniem do prac Operator zobowiązany jest sporządzić dokumentację fotograficzną istniejącego stanu Budynków i nieruchomości na których mają być prowadzone prace, która to dokumentacja stanowić będzie załącznik do protokołu rozpoczęcia robót, który Strony zobowiązane są podpisać przed rozpoczęciem prac."* Zapis jest konieczny z uwagi na zobowiązanie Operatora zawarte w § 2 ust. 3 projektu Decyzji do przywrócenia budynków oraz nieruchomości do stanu poprzedniego (w tym celu niezbędne jest utrwalenie stanu istniejącego w postaci dokumentacji fotograficznej, aby uniknąć ewentualnych nieporozumień w tym zakresie)

#### **13) Zastrzeżenia do treści § 6 ust. 2 pkt 1 oraz § 7 ust. 2 pkt 1 projektu Decyzji**

Spółka wnosi o zwiększenie sumy ubezpieczenia ze 150 000,00 zł do 300 000,00 zł. Kwota 150 000,00 zł nie zabezpiecza w pełni ewentualnych roszczeń związanych z wyrządzeniem szkód przez Operatora w trakcie procesu budowy przyłączy telekomunikacyjnych.

#### **14) Zastrzeżenia do treści § 6 ust. 5 projektu Decyzji**

Spółka wnosi o uzupełnienie zapisu o zdanie drugie o treści: *"W zakres dokumentacji powykonawczej wchodzi również dokumentacja fotograficzna obrazująca stan budynków i nieruchomości na których prowadzone były prace, po wykonaniu tych prac."* Wprowadzenie zapisu jest konieczne celem uniknięcia ewentualnych nieporozumień odnośnie stanu budynków i nieruchomości po wykonaniu prac przez Operatora.

#### **15) Zastrzeżenia do treści § 6 ust. 7 projektu Decyzji**

Realia prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej wymagają wydłużenia do 14 dni terminu na zwrot kaucji.

#### **16) Zastrzeżenia do treści § 7 ust. 1 projektu Decyzji**

Udostępniający wnosi o uzupełnienie zapisu o zdanie drugie o treści *"Z czynności wejścia na teren Budynków lub nieruchomości w celu wykonania prac sporządzony zostanie protokół oraz dokumentacja fotograficzna stanowiąca załącznik do protokołu, obrazująca stan budynków lub nieruchomości przed rozpoczęciem prac"*

#### **17) Zastrzeżenia do treści § 7 ust. 2 pkt 1 i 2 projektu Decyzji**

*h*

Spółka wnosi o:

- zwiększenie sumy ubezpieczenia ze 150 000,00 zł do 300 000,00 zł
- zwiększenie ewentualnej kaucji z 1 000,00 zł do 4 000,00 zł.

Skoro remont przyłączy może wiązać się z wymianą okablowania i pozostałych elementów Przyłączy to brak jest uzasadnienia by wysokość sumy ubezpieczenia oraz kaucji była inna niż w § 6 ust. 2 pkt. 1 i 2 Decyzji.

**18) Zastrzeżenia do treści § 7 ust. 6 projektu Decyzji**

Spółka wnosi o uzupełnienie zapisu o dodanie po słowach "o której mowa w ust. 5" treści: *"oraz po podpisaniu przez strony protokołu potwierdzającego fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac (załącznik do protokołu stanowić będzie dokumentacja fotograficzna obrazująca stan budynków i nieruchomości, na których prowadzone były prace, po wykonaniu prac)"*

Mając powyższe na uwadze, zasadna jest zmiana zapisów projektowanej Decyzji poprzez uwzględnienie wyżej wskazanych zastrzeżeń i wniosków przedłożonych przez Spółkę.

NOVA POMORSKA Sp. z o.o.  
ul. Grochowa 11 lok. 3, 15-422 Białystok  
NIP 5423460243, REGON 523915750  
KRS 0001007993

  
CZŁONEK ZARZĄDU  
Marcin Dolida