

Białystok, 21.06.2018 r.

Apartamenty Koncertowe sp. z o. o. sp k.
ul. Wczasowa 8, 15 -505 Białystok

Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej
ul. Gieldowa 7/9
01- 211 Warszawa

**Stanowisko konsultacyjne Udostępniającego dotyczące projektu decyzji w sprawie
DHRT.WWM.6171.27.2018**

Działając w imieniu Apartamenty Koncertowe sp. z o. o. sp.k. z siedzibą w Białymstoku (dalej jako: Udostępniający) w związku z wszczętym w dniu 25 maja 2018 r. postępowaniem konsultacyjnym dotyczącym projektu decyzji w sprawie DHRT.WWM.6171.27.2018., tj. projektu decyzji Prezesa UKE w sprawie ustalenia warunków dostępu do nieruchomości stanowiącej własność Udostępniającego dla Euronet Norbert Saniewski Sp. J., zgłaszam następujące uwagi do udostępnionego projektu decyzji:

1) uwagi odnośnie § 4 ust. 5 projektu decyzji

Udostępniający wnosi o dodanie do par. 4 ust. 5 decyzji zdania w następującym brzmieniu: *„Do czasu uwzględnienia w projekcie zgłoszonych uwag dotyczących naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów, uniemożliwienia korzystania z Nieruchomości i z Budynku, a także możliwości utraty udzielonych gwarancji na Budynek, Operator nie może rozpocząć prac, o których mowa w par. 2 ust. 1 pkt 1-2.”*

W sposób nieuprawniony pozostawiono Operatorowi decyzję o uznaniu lub odrzuceniu zgłoszonych uwag do projektu przez Udostępniającego. W ocenie Udostępniającego w przypadku gdy miałyby dojść do naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów, uniemożliwienia korzystania z Nieruchomości i z Budynku, a także możliwości utraty udzielonych gwarancji na Budynek, Operator nie powinien posiadać uprawnienia do wykonania infrastruktury bo jednostronnie uznał uwagi do projektu za nieuzasadnione.

2) uwagi odnośnie § 4 ust. 6 projektu decyzji

Zgodnie z § 4 ust. 6 projektu decyzji, Operator ma prawo przystąpić do prac związanych z wykonaniem instalacji telekomunikacyjnych w budynkach nie później niż na miesiąc przed planowanym wystąpieniem przez Udostępniającego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków. Zaproponowany termin rozpoczęcia prac w budynkach jest całkowicie nieadekwatny do rodzaju i specyfiki inwestycji prowadzonej przez Udostępniającego. W ramach inwestycji budowlanej realizowanej przez Udostępniającego powstają 3 wielolokalowe budynki mieszkalne. Prace budowlane prowadzone są zgodnie ze ściśle określonym harmonogramem robót ustalonym w umowie z generalnym wykonawcą. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach odbywa się na podstawie przepisów Ustawa z dnia

16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i jest skorelowana z harmonogramem prac określonym w umowie o roboty budowlane. W każdej umowie z nabywcą lokalu mieszkalnego, Udostępniający zobowiązuje się do realizacji poszczególnych etapów inwestycji zgodnie z przygotowanym harmonogramem prac, co gwarantuje prawidłowy przebieg całego procesu budowlanego. Zarówno Udostępniający, jak również inne podmioty prowadzące działalność deweloperską, na miesiąc przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenia na użytkowanie budynków nie prowadzą żadnych prac budowlanych w obrębie budynku jak również poszczególnych lokali. Ostatnie tygodnie realizacji inwestycji deweloperskiej obejmują zakończenie wszelkich prac, drobne poprawki i prace porządkowe oraz prace związane z zagospodarowaniem terenu wokół budynku. Na miesiąc przed oddaniem budynków do użytku zakończone będą wszelkie prace stricte budowlane, wylane zostaną posadzki w poszczególnych mieszkaniach, zakończone zostaną wszelkie prace instalacyjne, ułożone i wykończone zostaną podłogi w częściach wspólnych, ściany w budynkach zostaną ostatecznie wykończone, ukończone zostaną wszelkie prace związane z instalacją znajdującą się w budynku. Rozpoczęcie przez Operatora prac budowlanych związanych z wykonaniem okablowania z kabli światłowodowych wraz z osprzętem oraz wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnej, uniemożliwi Udostępniającemu terminowe zakończenie inwestycji budowlanej i narazi go na konsekwencje związane z powstałym opóźnieniem. Ustanowienie w decyzji tak krótkiego terminu rozpoczęcia prac narazi Udostępniającego na szkodę, gdyż może to spowodować, iż nie będzie on w stanie oddać mieszkań do użytku w czasie ustalonym zgodnie z harmonogramem prac oraz umowami zawartymi z klientami. Realny termin, w którym Operator może bez szkody dla Udostępniającego rozpocząć prace, nie może być krótszy niż 6 miesięcy przed planowanym oddaniem budynku do użytkowania. Wobec powyższego wnoszę o wprowadzenie takiej zmiany do projektu decyzji w brzmieniu:

„Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, po uzgodnieniu Projektu, w terminie uzgodnionym z Udostępniającym. Operator może przystąpić do prac, o których mowa w § 2ust. 1 pkt 1 nie później niż na 6 (sześć) miesięcy przed planowanym wystąpieniem przez Udostępniającego z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie Budynków”

3) uwagi odnośnie § 2 ust. 3 projektu decyzji

Mając na uwadze argumentację podniesioną w ust) 2 wnoszę o zmianę brzmienia § 2 ust. 3 projektu decyzji poprzez wykreślenie zdania: „(...) i nie opóźniać odbioru Budynku, w stopniu wyższym aniżeli jest to konieczne dla prawidłowej, zgodnej z treścią decyzji realizacji uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 (...)”.

4) brak określonego terminu na zakończenia prac przez Operatora

W projekcie decyzji Organ nie określił terminu na zakończenie prac przez Operatora oraz przywrócenia budynku do stanu poprzedniego. Z punktu widzenia interesów Udostępniającego wyznaczenie Operatorowi terminu na realizację zapisów decyzji jest

jednym z najbardziej kluczowych elementów decyzji. Ochrona interesu prawnego Udostępniającego wymaga, aby w decyzji określony został termin, w którym Operator zobowiązany będzie do zakończenia wszelkich prac i przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości. Końcowy termin zakończenia prac umożliwi Udostępniającemu skalkulowanie ewentualnego opóźnienia w oddaniu budynku do użytku oraz korektę harmonogramu robót, jak również będzie stanowił element mobilizujący dla Operatora. Proponowany przez Udostępniającego termin na zakończenia wszelkich prac przez Operatora oraz przywrócenie stanu poprzedniego budynku to 14 dni. Wobec powyższego wnoszę o wprowadzenie takiej zmiany do projektu decyzji w brzmieniu:

„Operator zobowiązuje się do zakończenia wszelkich prac i przywrócenia stanu pierwotnego Budynków w terminie 14 dni od dnia ich rozpoczęcia”.

5) brak konsekwencji za przekroczenie terminu zakończenia prac

Oczywistym rezultatem wprowadzenia do umowy terminu zakończenia wykonywania prac przez Operatora jest również wprowadzenie zapisów dotyczących konsekwencji związanych z przekroczeniem przez niego tegoż terminu. Udostępniający wnosi, aby w decyzji umieścić zapis zgodnie z którym, w przypadku przekroczenia terminu zakończenia prac przez Operatora (zapropozowanym w ust. 2 niniejszego pisma), Udostępniający będzie upoważniony do zatrzymania kaucji zabezpieczającej należyte wykonanie prac (w wysokości określonej zgodnie z ust. 4 niniejszego pisma), bądź skorzystania z innego zabezpieczenia finansowego, w szczególności z ustanowionej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Wobec powyższego wnoszę o wprowadzenie takiej zmiany do projektu decyzji w brzmieniu:

„W przypadku przekroczenia terminu wykonania prac określonego w _____ decyzji, Udostępniający upoważniony jest do zatrzymania wpłaconej kaucji zabezpieczającej bądź żądania wypłaty środków z z ustanowionej przez Operatora gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej”.

6) uwagi odnośnie § 4 ust. 9 projektu decyzji

Jako warunek (zabezpieczenie) przystąpienia przez Operatora do realizacji zapisów decyzji zobowiązany jest on do zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia na kwotę 150.000,00 zł oraz wpłacenia na rzecz Udostępniającego kaucji zabezpieczającej w kwocie 4.000,00 zł. Wskazuję że zaproponowana kwota kaucji, jest absolutnie niedopuszczalna i nie stanowi żadnego zabezpieczenia dla Udostępniającego. Łączny koszt wybudowania budynków w ramach prowadzonej inwestycji przekraczać będzie kwotę 24.000.000,00 zł. Operator w celu realizacji zapisów decyzji, w tym wykonania instalacji teletechnicznej na budynku ingerował będzie w dotychczas wykonane prace, w szczególności w obrębie podłóg i ścian, które najprawdopodobniej będą już gotowe do odbioru w momencie rozpoczęcia prac przez Operatora. Zabezpieczenie w proponowanej wysokości mogłoby czynić zadość ewentualnym nieprawidłowościom w przypadku, gdyby prace miały dotyczyć domu jednorodzinnego albo innej niewielkiej inwestycji, nie zaś w przypadku inwestycji

Udostępniającego. Zasadne jest, aby Udostępniający otrzymał realne zabezpieczenie, które w sposób rzeczywisty będzie chronić jego interesy oraz umożliwi przywrócenie stanu poprzedniego budynku w przypadku gdyby Operator nie zakończył wykonywania prac bądź wykonał je nieprawidłowo. Zabezpieczeniem adekwatnym do rodzaju inwestycji może być kaucja gotówkowa w kwocie nie niższą niż 250 000,00 zł. Udostępniający dopuszcza również możliwości ustanowienia zabezpieczenia w postaci bezwarunkowej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na kwotę 250.000,00 zł, płatnej na pierwsze żądanie Udostępniającego, wystawionej według wzoru zaakceptowanego przez Udostępniającego.

Udostępniający wnosi również o podwyższenie wysokości kwoty ubezpieczenia za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności, które musi posiadać Operator, do kwoty 400.000,00 zł. Ubezpieczenie tej wysokości stanowić będzie realne zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego.

7) uwagi odnośnie § 4 ust. 12 projektu decyzji

Udostępniający wnosi o zmianę par. 4 ust. 12 i nadanie mu następującego brzmienia:

"Do czasu wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 9 i 10, Operator nie może rozpocząć prac, o których mowa w par. 2 ust. 1 pkt 1-2."

W ocenie Udostępniającego Operator powinien przedstawić stosowne dokumenty potwierdzające wywiązanie się z obowiązku określonego w par. 4 ust. 9 projektu decyzji. Obecne brzmienie nie zabezpiecza w sposób dostateczny słusznych interesów Udostępniającego ponieważ nie pozostawia w jego rękach żadnej formy wpływu na Operatora w celu wywiązania się z powyższego obowiązku i rodzi obawy czy będzie on wykonany.

8) uwagi odnośnie § 5 ust. 5 projektu decyzji

Analogiczne uwagi odnośnie wysokości ustanowionych zabezpieczeń Udostępniający zgłasza w zakresie wykonywania przez Operatora prac określonych w § 5 ust. 1 projektu decyzji. Kaucja zabezpieczająca w wysokości 1.000,00 zł za każdy budynek nie stanowi realnego zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego wobec Operatora. Udostępniający wnosi o podwyższenie wysokości kaucji do kwoty 50.000,00 zł za każdy budynek oraz podwyższenia wysokości minimalnego ubezpieczenia, które musi posiadać Operator do kwoty 400.000,00 zł.

Załączniki:
- odpis stanowiska.


Paweł Zolotarew
Prezes Zarządu

APARTAMENTY KONCERTOWE Sp. z o.o.
ul. Wczasowa 8, 15-505 Białystok
NIP: 966-21-06-630, REGON: 365577461
KRS: 00006406C2

APARTAMENTY KONCERTOWE
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SP.K.
15-505 Białystok, ul. Wczasowa 8
NIP: 966-21-09-338, REGON: 366372280
KRS: 0000659183