

Poznań, dnia 21 czerwca 2018 roku

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

Operator: UPC Polska sp. z o.o.  
al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa  
reprezentowana przez:  
r.pr. Mateusza Wojciechowskiego  
Kancelaria Prawna Media s.c.,  
ul. Łąkowa 21/17, 61-879 Poznań

Udostępniający: Robyg Kameralna sp. z o.o.  
Al. Rzeczypospolitej 1,  
02-972 Warszawa

Sygn. akt: DHRT.WWM.6171.23.2017

**STANOWISKO OPERATORA W POSTĘPOWANIU KONSULTACYJNYM W SPRAWIE  
PROJEKTU DECYZJI PREZESA UKE USTALAJĄCEJ WARUNKI DOSTĘPU DLA UPC  
POLSKA SP. Z O.O. DO NIERUCHOMOŚCI I BUDYNKÓW ROBYG  
KAMERALNA SP. Z O.O.**

Działając w imieniu UPC Polska sp. z o.o., (dalej Operator lub UPC), powołując się na udzielone mi pełnomocnictwo, w związku z ogłoszeniem przez Prezesa UKE projektu decyzji do konsultacji w sprawie DHR.WWM.6171.23.2017 w przedmiocie udzielenia UPC dostępu do nieruchomości położonej w Warszawie, obejmującej działki ewidencyjne o numerze 182/11, 182/4 ujęte w obrębie 6-12-14, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę o nr WA1M/00443619/3, w tym do wybudowanego na niej bądź będącego obecnie w budowie budynku (dalej „Nieruchomość”, „Budynek”) oraz do nieruchomości położonej w Warszawie, obejmującej działki ewidencyjne o numerze 182/13, 182/10 ujęte w obrębie 6-12-14, dla której aktualnie Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA1M/00456926/2, niniejszym wskazuję poniżej stanowisko Operatora odnośnie przedstawionej przez Prezesa UKE treści projektu decyzji.

1. Operator z satysfakcją przyjmuje fakt uwzględnienia jego wniosku o ustalenie warunków dostępu do nieruchomości wskazanych we wniosku. Niemniej treść przedstawionej do konsultacji decyzji nie odzwierciedla w pełni słuszych interesów Operatora. Poniżej UPC zgłasza szereg zastrzeżeń co do kształtu decyzji.

2. UPC wnosi zastrzeżenie odnośnie § 2 ust. 1 pkt 1 lit. b projektu decyzji. Zgodnie z omawianym postanowieniem, jeżeli projekt Budynków nie uwzględni szybów i kanałów albo ich wykorzystanie przez UPC będzie technicznie niemożliwe, Operator będzie uprawniony do wykonania kanalizacji telekomunikacyjnej podtynkowo, chyba że nastąpiło już ostateczne wykończenie ścian w Budynkach. **Jednakże zdaniem UPC, w praktyce mogą wystąpić istotne rozbieżności w zakresie rozumienia pojęcia ostatecznego wykończenia ścian. W tej sytuacji, projekt decyzji powinien wprost przewidywać, że obowiązek wykonania kanalizacji telekomunikacyjnej podtynkowo dotyczy wyłącznie sytuacji, w której tynki ścian Budynku nie zostały jeszcze wykonane. W przeciwnym razie UPC powinno być uprawnione do wykonania kanalizacji telekomunikacyjnej natynkowo – co projekt decyzji powinien przewidywać wprost.** Operator jest zdania, że w sytuacji, w której tynki ścian wewnętrznych Budynków zostaną już wykonane, uprawnienie Operatora do budowy natynkowej powinno być analogiczne jak przyznawane przez Prezesa UKE w decyzjach o dostępie do budynków ukończonych, gdzie standardowo przewiduje się natynkową budowę kanalizacji kablowej.
3. Należy zwrócić uwagę na § 2 ust. 2 projektu decyzji. Zastrzeżono w nim, iż wykonywanie uprawnień przez Operatora powinno odpowiadać szczególnym wymogom w ochronie interesów Udostępniającego. Niemniej zdaniem **UPC zakres ochrony Udostępniającego jest, aż nazbyt szeroki w zakresie w jakim działania UPC nie mogą dążyć do utraty udzielonych gwarancji na Budynek.** Należy wskazać, że charakter prac prowadzonych przez Operatora może opierać się także na wykonywaniu prac podtynkowo. Takie prace ze swojej natury prowadzić mogą do ingerencji w strukturę ścian budynku. To z kolei może spowodować, iż wykonawcy wcześniej wykonujący rzeczony ściany mogą wyłączyć swoją odpowiedzialność gwarancyjną. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, iż Udostępniający już w fazie uzgadniania projektu wykonawczego może podnieść, iż wykonywanie przez Operatora prac technologią podtynkową doprowadzi do utraty udzielonych mu gwarancji. To spowoduje niemożliwość wykonywania prac. **Tak więc zastrzeżenie dotyczące gwarancji zawarte w § 2 ust. 2 decyzji dąży do znaczącego osłabienia pozycji Operatora i może prowadzić do sporów dotyczących wykonywania prac. W konsekwencji UPC postuluje wykreślenie z tego postanowienia słów: „ a także nie może prowadzić do utraty udzielonych gwarancji na Budynek”.**
4. Analogicznie do punktu 3 niniejszego stanowiska należy wskazać na treść § 4 ust. 5 konsultowanego projektu decyzji. Odnosi się on m.in. do możliwości zgłoszenia przez Udostępniającego zastrzeżeń do projektu wykonawczego infrastruktury. Jedną z przesłanek zgłoszenia tych zastrzeżeń jest możliwość utraty przez Udostępniającego udzielonych mu gwarancji na budynek. **Wskazane postanowienie może być wykorzystywany przez Udostępniającego do tamowania wykonywania przedmiotu decyzji i może prowadzić do sporów na jego podstawie.** UPC w tym miejsc proponuje wykreślenie słów: „a także możliwość utraty udzielonych gwarancji na Budynek” z § 4 ust. 5 projektu decyzji.

5. W ostatnim zdaniu § 2 ust. 3 Prezes UKE zawarł następujący zapis: „ Operator zobowiązany jest stosować się do zaleceń i poleceń kierownika budowy”. Oczywiście UPC z satysfakcją przyjmuje zastrzeżenie § 3 ust. 1 pkt 1, iż do obowiązków Udostępniającego należy zapewnienie współpracy kierownika budowy z Operatorem. Jednakże zdaniem UPC zapis ten nie zabezpiecza słuszych interesów Operatora w należyтым stopniu. Zaznaczyć trzeba, że w obecne brzmienie decyzji doprowadzić może do nadużywania przez kierownika budowy swoich uprawnień. W konsekwencji doprowadzić to może do zablokowania Operatorowi możliwości wykonywania jego uprawnień. Pozostawienie kierownikowi budowy dużego zakresu swobody może doprowadzić do naruszenia interesu UPC. Tak więc UPC proponuje zmianę ostatniego zdania § 2 ust. 3 na - „ Operator zobowiązany jest stosować się do zaleceń i poleceń kierownika budowy o ile nie prowadzi to do uniemożliwienia lub utrudnienia Operatorowi korzystania z uprawnień przewidzianych decyzją.” Zmiana ta pozwoli w pełnym zakresie chronić uprawnienia Operatora.
6. UPC z satysfakcją przyjmuje umieszczenie w § 3 ust. 1 konsultowanej decyzji obowiązków informacyjnych po stronie Udostępniającego odnoszącego się do wystąpienia z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku, zmian tych wniosków oraz etapu na jakim jest postępowanie w ich sprawie. Zwłaszcza, że zastrzeżono, co do nich odpowiednie terminy. Służy to ochronie pozycji Operatora względem Udostępniającego w zakresie uprawnień wyływających z konsultowanej decyzji. Jednakże w uzupełnieniu tych zastrzeżeń winno się zmienić także brzmienie § 4 ust. 6 projektu decyzji. Jak widoczne to jest w § 3 ust. 1, może dojść do sytuacji, w której Udostępniający może zmienić termin wystąpienia z wnioskiem o pozwolenia na budowę. Sam obowiązek informacyjny o zmianie terminu nie wystarcza do ochrony słuszych interesów Operatora, gdyż zmiana terminu przez Udostępniającego może prowadzić do uniemożliwienia Operatorowi wykorzystania jego uprawnień. **Dlatego też należy uznać za wiążący z punktu widzenia możliwości przystąpienia do prac przez UPC termin planowanego wystąpienia przez Udostępniającego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków wskazany Operatorowi w terminie 7 dni od dnia wydania decyzji przez Prezesa UKE, bądź termin wskazany przez Udostępniającego później zgodnie z przewidzianą w decyzji dostępowej procedurą.** Niepotrzebne jest wprowadzenie jakiegokolwiek okresu karencji poprzedzającego ten termin, w tym przewidzianego projektem decyzji okresu miesięcznego.

radca prawny

Mateusz Wojciechowski