



**KOSZALIŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**  
**„PRZYLESIE”**  
75-427 Koszalin, ul. Fałata 13  
dział prawny tel. 0 94 345 84 45

Koszalin, dnia 19 lipca 2018 roku

**Urząd Komunikacji Elektronicznej**  
**Departament Hurtowego Rynku**  
**Telekomunikacyjnego**  
**ul. Giełdowa 7/9 Warszawa**

**Operator:**

Orange Polska S.A.  
Al. Jerozolimskie 160  
02-326 Warszawa

**Udostępniający:**

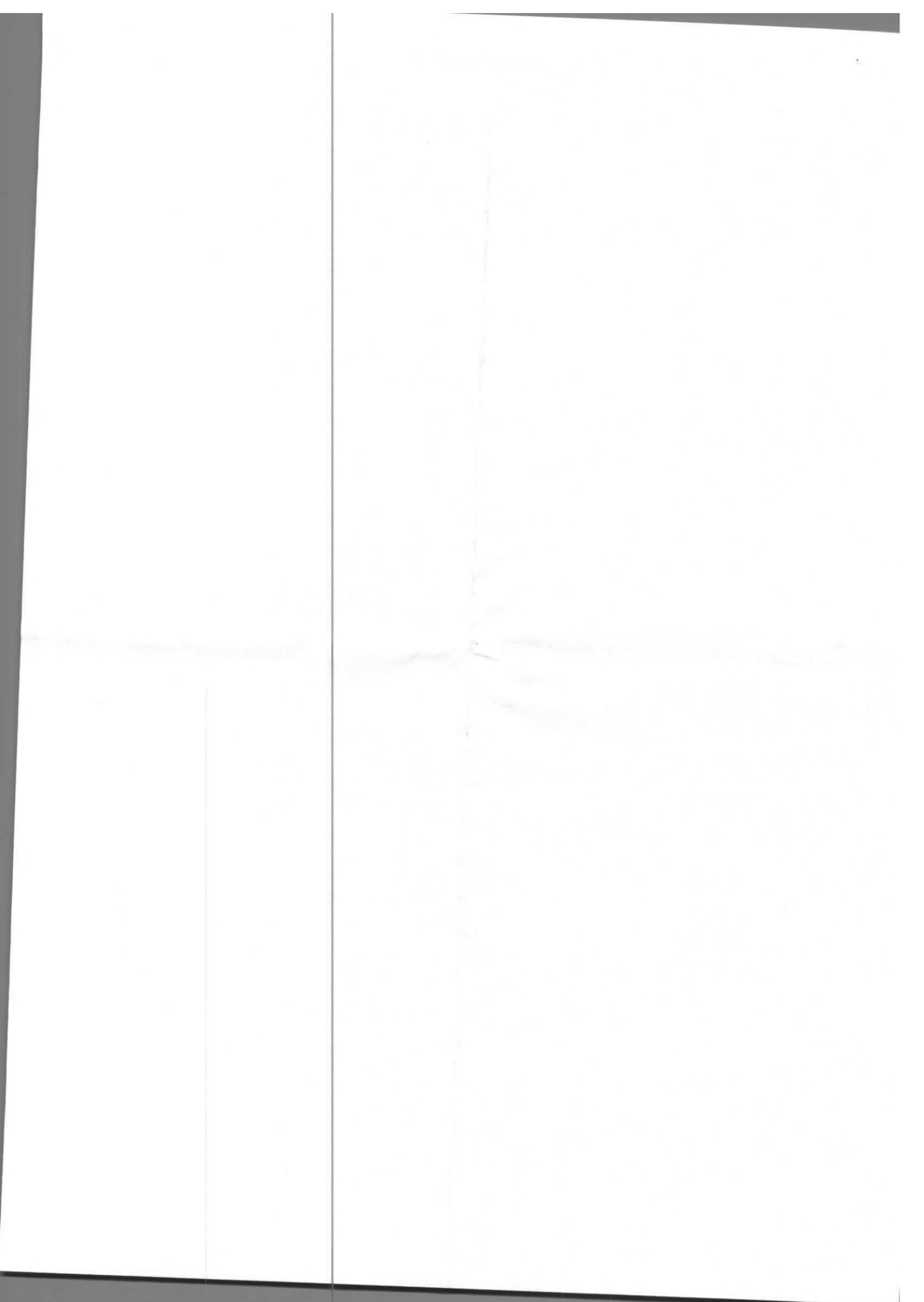
Koszalińska Spółdzielnia  
Mieszkaniowa „Przylesie”  
Ul. Fałata 13  
74-427 Koszalin  
reprez. przez *adw. Marlenę Stopka*  
adres dla doręczeń:  
Koszalin, ul. Fałata 13

**DHRT.WWM.6171.66.2017.53**

**Stanowisko Udostępniającego dotyczące projektu decyzji Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej w sprawie ustalenia warunków dostępu dla Orange Polska S.A. z siedzibą w Warszawie do nieruchomości położonych w Koszalinie, w tym posadowionych na tych nieruchomościach budynków, będących w zarządzie Udostępniającego w celu zapewnienia telekomunikacji w tych budynkach**

W imieniu Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie (zwaną dalej - Spółdzielnią, KSM „Przylesie” lub Udostępniającym) na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa, które znajduje się w aktach sprawy przedstawiam poniżej stanowisko Udostępniającego dotyczące projektu decyzji Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej w części dotyczącej ustalenia warunków dostępu dla Orange Polska S.A. z siedzibą w Warszawie do nieruchomości położonych w Koszalinie, w tym posadowionych na nich budynków.

Udostępniający wskazuje, iż nie może pogodzić się z decyzją Prezesa UKE w § 2 ust. 1 pkt. b) w zakresie, w jakim umożliwia się Operatorowi wybudowanie kanalizacji telekomunikacyjnej natynkowo na elewacji wewnętrznej budynku. Udostępniający podtrzymuje swoje stanowisko co do konieczności wykonania przez Operatora instalacji



telekomunikacyjnej w technologii podtynkowej. KSM „Przylesie” ponownie wskazuje, że wszelkie instalacje rozproszone w budynkach Spółdzielni na klatkach schodowych układane są pod tynkiem. Spółdzielnia wskazuje, że wykonanie instalacji telekomunikacyjnej podtynkowo zapewnia większe bezpieczeństwo użytkownikom nieruchomości wspólnych niż wykonanie jej natynkowo, bowiem uniemożliwia dostęp (ingerencję) do niej osobom postronnym co leży także w interesie Operatora, a także w przypadku jej awarii zmniejsza ryzyko wystąpienia bezpośredniego zagrożenia. Ponadto wykonanie instalacji telekomunikacyjnej podtynkowo zapewnia bezkolizyjność z innymi instalacjami w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania. Wykonanie instalacji telekomunikacyjnej natynkowo wpływa także niekorzystnie na estetykę budynku, w szczególności w sytuacji, gdy wszystkie inne instalacje ułożone są podtynkowo. Zawarcie w Decyzji w sprawie dostępu, postanowień uprawniających Operatora do wybudowania kanalizacji telekomunikacyjnej na elewacji wewnętrznej budynku, poza tym, iż pozostaje w sprzeczności z interesem użytkowników sieci telekomunikacyjnych, a także obniża bezpieczeństwo korzystania z pozostałych instalacji, to stanowi przede wszystkim akt nieuczciwej konkurencji, albowiem operatorzy już działający w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię są zobligowani do kładzenia instalacji podtynkowo i według warunków technicznych wyznaczonych przez Spółdzielnię. Udostępniający podnosi, że takie kształtowanie Decyzji przez Prezesa UKE, aby obniżyć Operatorowi i to znacznie, koszty jego działalności i realizacji zamierzonych inwestycji nie należy do kompetencji UKE, stanowi działanie na szkodę Spółdzielni i w sposób oczywisty zmierza do ekonomicznego preferowania Wnioskodawcy bez poszanowania interesów Udostępniającego i woli jego mieszkańców.

Zadaniem organu w niniejszej sprawie jest zapewnienie dostępu do Budynku, a nie zapewnienie go po najmniejszych możliwych kosztach dla Operatora, z pokrzywdzeniem Spółdzielni, mieszkańców i innych operatorów, bez uwzględnienia okoliczności, że wszystkie instalacje pozostałych Operatorów w tym Budynku wykonane są podtynkowo.

W ocenie Udostępniającego to na Operatorze ciąży obowiązek, zbilansowania zadania polegającego na wykonaniu instalacji - organ orzekający nie ma podstaw prawnych, by w przypadku rozstrzygnięcia tego rodzaju kwestii kierować się dobrem ekonomicznym jednego z operatorów, w sytuacji, w której w nieruchomości jest ich już kilku i dostosowali się oni do wymagań technicznych Udostępniającego. Takie zachowanie organu prowadzi do naruszenia celów polityki regulacyjnej takich jak wspieranie równoprawnej i skutecznej konkurencji w zakresie świadczenia usług telekomunikacyjnych. Co więcej takie działanie organu pozostaje w sprzeczności z obecną polityką rządu – Ministerstwa Finansów i Rozwoju, zgodnie z założeniami, której należy m. in. wspierać rozwój małych i średnich lokalnych przedsiębiorstw, a nie ustalać preferencyjne, szczególne warunki dla dużych

korporacji z zagranicznym kapitałem o dominującej pozycji na rynku, dyskryminując przy tym pozostałe podmioty branżowe.

Kwestionowane postanowienia Decyzji stoją w sprzeczności z wymogiem uwzględnienia charakteru zaistniałych kwestii spornych oraz praktycznej możliwości wdrożenia rozwiązań dotyczących technicznych i ekonomicznych aspektów współkorzystania lub dostępu do infrastruktury technicznej zarówno zaproponowanych przez strony negocjacji, jak też mogących stanowić rozwiązania alternatywne, a to poprzez nieuwzględnienie uzasadnionych argumentów Spółdzielni o konieczności zachowania minimum wymogów w zakresie estetyki elewacji budynków, zapewnienia bezkolizyjności instalacji, oraz ich bezpieczeństwa oraz niedoprowadzania do zmniejszenia wartości nieruchomości.

Zgodnie z doświadczeniem życiowym właściwą techniką kładzenia instalacji wszelakich jest ich budowanie w budynku (jak np. instalacji elektrycznej, gazowej, hydraulicznej). Podkreślić należy, że zgodnie z definicją instalacji telekomunikacyjnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego jej elementy stanowią w szczególności: *„kanalizacja telekomunikacyjna budynku rozumiana, jako ciąg elementów osłonowych umożliwiających wprowadzenie kabli do budynku oraz ich rozprowadzenie w budynku, w tym m.in. przepustów kablowych, rur instalacyjnych, szybów instalacyjnych, koryt, duktów i kanałów instalacyjnych”* (§ 192 e pkt 1 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 6 listopada 2012 roku). Z przytoczonej definicji instalacji telekomunikacyjnej wynika, że polega ona na rozprowadzeniu określonych elementów w budynku, a nie po jego powierzchni.

Udostępniający do pisma z dnia 21 maja 2018 roku załączył pismo Departamentu Telekomunikacji Ministerstwa Cyfryzacji z dnia 15 maja 2018 roku, na okoliczność potwierdzenia swojego stanowiska, że sposób wykonania instalacji telekomunikacyjnej przez Operatora powinien być uzgodniony z Udostępniającym w projekcie wykonawczym infrastruktury, a nie wskazany wprost („narzucony”) przez Prezesa UKE w Decyzji zastępującej umowę o dostępie do nieruchomości. W przywołanym piśmie jednoznacznie wskazano, że „Ustawodawca, prócz ustanowienia samego obowiązku udzielenia dostępu, o którym mowa w art. 30 Megaustawy i ustalenia jego zasadniczych ram (takich jak formy dostępu, jego nieodpłatność, procedura zawarcia umowy), za zasadne uznał odesłanie w pozostałych kwestiach (w tym w zakresie określenia szczegółowych warunków uzyskania dostępu – takich jak np. omawiany sposób wykonania instalacji) do uzgodnień stron w ramach swobody zawierania umów. Strony mają zatem możliwość uzgodnienia szczegółowych warunków dostępu do nieruchomości w omawianym zakresie w ramach zawieranej umowy o dostępie do nieruchomości, czy to poprzez zawarcie postanowień dotyczących sposobu wykonania instalacji w samej umowie, czy poprzez odesłanie do

narzędzia w postaci projektu wykonawczego infrastruktury (o którym będzie mowa w dalszej części pisma).”

Następnie w dalszej części pisma wskazano, że „za najbardziej efektywne należy uznać rozwiązanie, w którym sam sposób wykonania instalacji telekomunikacyjnej, powinien być uzgodniony między stronami już na etapie wykonywania umowy (tj. jeszcze przed przystąpieniem do prac instalacyjnych – stanowiąc pierwszy krok do ich rozpoczęcia). Powyższe rozwiązania w sposób dodatkowy zapewniają ochronę interesów właścicieli, użytkowników wieczystych oraz zarządców nieruchomości.”

Jak wynika z powyższego przywołane stanowisko Ministerstwa Cyfryzacji było znane Organowi przed wszczęciem postępowania konsultacyjnego, a mimo to w projekcie Decyzji, Prezes UKE określił sposób wykonania instalacji telekomunikacyjnej przez Operatora, wbrew wskazaniom Ministerstwa, iż winien on zostać uzgodniony między stronami na etapie wykonywania umowy.

W związku z powyższą argumentacją, Udostępniający wnosi, aby przedstawione przez niego stanowisko poparte stanowiskiem zawartym w piśmie Departamentu Telekomunikacji Ministerstwa Cyfryzacji z dnia 15 maja 2018 roku, zostało wzięte pod uwagę przez Prezesa UKE i znalazło odzwierciedlenie w ostatecznej Decyzji.

Odpis pisma wysłano listem poleconym bezpośrednio na adres pełnomocnika Operatora.

Do wiadomości:

Ministerstwo Cyfryzacji

Ul. Królewska 27

00-060 Warszawa

ADWOKAT  
  
Marlena Stopka