

Białystok, dnia 8 sierpnia 2018 r.

YUNIVERSAL PODLASKI sp. z o.o.
ul. Piękna 3, 15-282 Białystok

**Prezes Urzędu Komunikacji
Elektronicznej ul. Kasprzaka 18/20
00-950 Warszawa**

**Stanowisko konsultacyjne
dotyczące projektu decyzji w sprawie
DHRT.WWM.6171.21.2018**

Działając w imieniu Yuniversal Podlaski sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, przedkładam następujące uwagi do projektu decyzji nr DHRT.WWM.6171.21.2018:

Po pierwsze, z projektu decyzji wynika, iż Operator prowadził negocjacje z Udostępniającym, co do zawarcia umowy o udostępnienie nieruchomości w celu wykonania dodatkowej instalacji telekomunikacyjnej, obok instalacji już wykonanej, natomiast nie wynika, aby prowadził negocjacje z właścicielami tejże instalacji, co do możliwości wykorzystania przez Operatora instalacji istniejącej w budynku.

Tymczasem w myśl art. 30 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 lit. b) w zw. z art. 30 ust. 1a ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (dalej: ustawa), umożliwienie wykonania instalacji telekomunikacyjnej w budynku następuje dopiero jeśli istniejąca instalacja telekomunikacyjna nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy komunikacyjnego, który to warunek uznaje się za spełniony m.in. w sytuacji, gdy właściciel instalacji telekomunikacyjnej budynku odmawia dostępu do tej instalacji. Brak porozumienia z udostępniającym nie stanowi wystarczającej przesłanki do uzyskania przedmiotowej decyzji, skoro możliwy jest dostęp do instalacji istniejącej na podstawie umowy zawartej z jej właścicielem.

Skoro Operator miał potencjalną możliwość uzyskania dostępu do instalacji istniejącej, winien był przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji ustalającej warunki dostępu do nieruchomości, podjąć negocjacje z właścicielami tejże instalacji. **Takie działanie byłoby zgodne przede wszystkim z zasadą proporcjonalności, bowiem byłoby w najmniejszym stopniu uciążliwe dla Udostępniającego i całego procesu budowlanego. W tym stanie rzeczy wydanie decyzji jest przedwczesne.**

Po drugie, projekt decyzji nie przewiduje obowiązku ani uzgodnienia, ani uzyskania zgody projektanta projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę, na wykonanie instalacji przez Operatora, według opracowanego przez Operatora projektu. Tymczasem wykonanie takiej instalacji wymagać może zmiany projektu budowlanego, której Udostępniający samodzielnie

dokonać nie może, bowiem wymaga ona zgody ze strony projektanta (art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych), zwłaszcza, że może prowadzić do naruszenia tzw. integralności projektu głównego (w zakresie wizualizacji klatek schodowych), co zgodnie z art. 49 Prawa autorskiego, stanowi zmianę projektu głównego wymagającą zmiany autora projektu głównego. Termin na uzgodnienie projektu z projektantem powinien być nie krótszy niż termin na uzgodnienie tegoż projektu z Udostępniającym (§ 4 ust. 4 projektu decyzji). Ponadto, termin na uzgodnienie projektu z Udostępniającym powinien rozpoczynać swój bieg dopiero po uzgodnieniu projektu infrastruktury z projektantem projektu budowlanego zatwierdzonego pozwoleniem na budowę.

Po trzecie, wbrew twierdzeniu, iż „Prezes UKE w § 4 ust. 5 sentencji decyzji wskazał, że Operator jest zobowiązany do zastosowania się do zgłoszonych przez Udostępniającego uwag, wskazujących na istotne odstępstwo Projektu od projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę”, § 4 ust. 5 projektu decyzji takiego postanowienia nie zawiera. Ponadto, **sentencja decyzji powinna wprost wskazywać, iż wykonanie infrastruktury może nastąpić jedynie w przypadku, w którym jest to możliwe bez istotnych odstępstw od projektu budowlanego, skutkujących, w myśl art. 36a ust. 1 ustawy Prawo budowlane, obowiązkiem zmiany udzielonego pozwolenia na budowę.**

Po czwarte, określony w § 4 ust. 6 projektu decyzji **termin na przystąpienie do prac jest dalece niewystarczający**. Udostępniający prowadzi sprzedaż lokali w przedmiotowym budynku, w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie prawa nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która przewiduje m.in. prawo odstąpienia od umowy w przypadku opóźnienia w zawarciu umowy przeniesienia własności lokalu; strony określają terminy wykonania poszczególnych etapów prac budowlanych, jak też oddania lokalu do użytkowania. **Rozpoczęcie prac dopiero na miesiąc przed oddaniem budynku do użytkowania naraża Udostępniającego na opóźnienie zarówno oddania do użytkowania poszczególnych lokali, jak i zbycia ich własności – w stosunku do terminów wskazanych w tzw. umowach deweloperskich, co z kolei prowadzić może do powstania szkody w majątku Udostępniającego.** Tym samym § 2 ust. 6 projektu decyzji powinien zostać zmieniony w ten sposób, iż termin na przystąpienie do prac wynosiłby co najmniej 4-6 miesięcy przed planowanym wystąpieniem z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.

Po piąte, z tych samych względów jak powyżej, **decyzja winna wyznaczać Operatorowi ostateczny termin na wykonanie infrastruktury (oraz przewidywać sankcje za jego niedotrzymanie) i przywrócenie budynku do stanu poprzedniego, jak też z § 2 ust. 3 projektu decyzji powinien zostać usunięty zapis pozwalający na opóźnienie w odbiorze Budynku w efekcie wykonywania przedmiotowej infrastruktury.**

Po szóste, z uwagi na stopień zawansowania robót budowlanych prawdopodobnie jedynym realnym sposobem wykonania infrastruktury telekomunikacyjnej będzie ułożenie jej natynkowo. Taki sposób wykonania infrastruktury w sposób istotny zaburza estetykę budynku, obniżając jego wartość rynkową, w tym wartość poszczególnych lokali i zmniejszając krąg potencjalnych ich nabywców,

a także – wobec odstępowania od projektu przedstawianego nabywcom – skutkować będzie roszczeniami o obniżenie ceny poszczególnych lokali z uwagi na wadliwość tzw. nieruchomości wspólnej! Tym samym, **Operator powinien zostać zobowiązany do zrekompensowania utraty wartości budynku (i poszczególnych lokali), który to obowiązek winien wynikać z sentencji decyzji.**

Po siódme, pomiędzy sumą ubezpieczenia a wysokością kaucji, określonymi w § 4 ust. 9 oraz § 5 ust. 5 projektu decyzji, występuje rażąca dysproporcja. Skoro polisa ubezpieczeniowa, do której przedstawienia zobowiązany ma zostać Operator, opiewać ma na kwotę 150.000 zł, zaś będąca alternatywą kaucja ma wynieść jedynie odpowiednio: 4.000 zł i 1.000 zł, oznacza to, iż pierwsza forma zabezpieczenia roszczeń Udostępniającego daje ochronę odpowiednio 37,5 oraz 150 razy większą niż w drugim przypadku. Obydwa alternatywne sposoby zabezpieczenia powinny w równym stopniu chronić interes Udostępniającego.

Po ósme, brak jest podstaw, aby sumy ubezpieczenia wskazane w § 4 ust. 9 oraz § 5 ust. 5 projektu decyzji były identyczne, zaś stanowiąca alternatywę kaucja w jednym przypadku była czterokrotnie wyższa niż w drugim. Wysokość obydwu kaucji powinna zostać ze sobą zrównana.

Po dziewiąte, przedmiotowa decyzja dotyczyć będzie wykonania infrastruktury w budynku wielorodzinnym. W tym stanie rzeczy **określone w projekcie decyzji kwoty zabezpieczenia w żadnym wypadku nie chronią realnie interesów Udostępniającego.** Nie sposób uznać, iż kwota 4 tys. zł – w przypadku kaucji – jest w stanie choćby w niewielkim stopniu pokryć ewentualny koszt przywrócenia budynku do stanu poprzedniego (gdyby Operator tego nie uczynił), szczególnie biorąc pod uwagę fakt, iż wykonanie przedmiotowej infrastruktury wiązać się będzie z ingerencją w wykonane już ściany i podłogi. Również suma ubezpieczenia winna zostać zwiększona co najmniej dwukrotnie.

Po dziesiąte, § 4 ust. 12 projektu decyzji powinien zostać zmieniony w ten sposób, iż prowadzenie prac możliwe będzie dopiero po przedstawieniu Udostępniającemu dokumentu ubezpieczenia, a nie samym fakcie zawarcia umowy ubezpieczenia.

Po jedenaste, 7-dniowe terminy na zwrot kaucji są zdecydowanie zbyt krótkie i nie wystarczające dla należytej oceny poprawności wykonania infrastruktury oraz zidentyfikowania ewentualnych roszczeń Udostępniającego (zarówno co do faktu jak i wysokości).

Biorąc powyższe pod rozwagę, wnoszę o uwzględnienie przedstawionych zastrzeżeń. Pozostajemy też w dyspozycji w przypadku konieczności rozwinięcia lub udokumentowania faktów powołanych w ramach poszczególnych zastrzeżeń i prosimy w tym zakresie wskazywać na okoliczności wymagające uzupełnienia.

Z poważaniem

CZŁONEK ZARZĄDU

Hubert Piętko



CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Jarosław Zaniewski



YUNIVERSAL PODLASKI Sp. z o.o.

15-282 Białystok, ul. Piękna 3

tel. 85/ 742-90-72, fax 85/ 748-52-04

NIP 542-289-52-17, REGON 052250819

KRS 0000220252