

Katowice, dnia 30 sierpnia 2018 r.

Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej

Urząd Komunikacji Elektronicznej w Warszawie

ul. Giełdowa 7/9

01-211 Warszawa

Wnioskodawca: SKYNET spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres siedziby: ul. Człuchowska 66, 01-360 Warszawa

Uczestnik postępowania: KREATOR DOM IMMOBILIEN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres siedziby: ul. Fortuny 9, 01-339 Warszawa

Znak sprawy: DHRT.WWM.6171.151.2017

STANOWISKO KONSULTACYJNE UCZESTNIKA POSTĘPOWANIA

dotyczące projektu decyzji w sprawie warunków zapewnienia dostępu dla SKYNET sp. z o.o. do nieruchomości położonej w Babicach Nowych

Działając w imieniu uczestnika postępowania, niniejszym przedstawiam stanowisko uczestnika postępowania odnoszące się do warunków zapewnienia dostępu dla wnioskodawcy do nieruchomości położonych w Babicach Nowych i posadowionych na nich/ wznoszonych na nich budynków w celu zapewnienia telekomunikacji w budynkach przez wnioskodawcę, opublikowanych na stronie internetowej tut. Urzędu w dniu 1 sierpnia 2018 r.

W pierwszej kolejności nadmienić trzeba, że projekt decyzji dotyczy:

1. nieruchomości położonej w Babicach Nowych przy ul. Ogrodniczej, obejmującej działki ewidencyjne o numerach 269 i 104/24, obręb 0021 Babice Nowe, dla której

Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1P/00051349/7;

2. nieruchomości położonej w Babicach Nowych przy ul. Ogrodniczej, obejmującej działkę ewidencyjną o numerze 98/9, obręb 0021 Babice Nowe, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1P/00116185/3, która to nieruchomość stanowi współwłasność uczestnika postępowania i Ewy Kazoń Dąbkowskiej.

I. Nieruchomość składająca się z działek o numerach 269 i 104/24

Nieruchomość opisana powyżej w punkcie 1 została w projekcie decyzji nazwana „**Nieruchomością**”, a zbudowane na niej i będące w trakcie budowy budynki zostały nazwane „**Budynkami**”. Zauważyć trzeba, że na Nieruchomości uczestnik postępowania realizuje inwestycję budowlaną w czterech etapach, z czego etap III i IV są dopiero projektowane, etap II jest w trakcie budowy, zaś etap I został już całkowicie ukończony.

1. Zakończenie budowy I etapu inwestycji

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że nie polegają na prawdzie twierdzenia tutaj. Organu wyrażone na str. 10 projektu decyzji co do tego, że co do Budynków nie zostały wydane decyzje o pozwoleniu na użytkowanie, albowiem taka decyzja została wydana co do etapu I. Z uwagi na powyższe aktualnie rozpoczyna się przenoszenie własności lokali zbudowanych w ramach etapu I na kupujących, zaś uczestnik postępowania nie jest już podmiotem legitymowanym do zapewnienia wnioskodawcy dostępu do tej części Budynków, których dotyczy decyzja o pozwoleniu na użytkowanie.

Dowód: - decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Warszawski Zachodni nr 352/18 z dnia 3 sierpnia 2018 r.

Znamiennym zatem pozostaje, że projektowana decyzja została wydana w oparciu o nieaktualny stan faktyczny, a z jej zakresu powinna zostać wyeliminowana ta część Budynków, która dotyczy zrealizowanego (tj. zakończonego) przez uczestnika postępowania etapu I – w tym zakresie postępowanie powinno zostać umorzone, gdyż uczestnik postępowania w stosunku do tych Budynków nie jest już podmiotem, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. z dnia 13 października 2017 r., Dz.U. z 2017 r. poz. 2062) i nie posiada instrumentów prawnych, którymi mógłby się posłużyć w celu zapewnienia wnioskodawcy dostępu do tych nieruchomości. Jednocześnie decyzja dotycząca dostępu do tej części Budynków nie może zostać wydana na podstawie przepisu art. 30 ust. 1b tej ustawy, gdyż nie są to już budynki w trakcie budowy.

2. Bezzasadność nakazania udostępnienia obiektów, które nie są budynkiem w rozumieniu Prawa budowlanego, a także nakazania udostępnienia ekspektatywy budynków

Następnie trzeba wskazać, że udostępnienie Budynków na podstawie przepisu art. 30 ust. 1b ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. z dnia 13 października 2017 r., Dz.U. z 2017 r. poz. 2062) może dotyczyć tylko tych budynków, których budowa została już rozpoczęta. W projektowanej decyzji powinno zostać zatem dokładnie określone to, których dokładnie budynków decyzja dotyczy – nie jest zaś prawidłowym – w świetle omawianej regulacji – wydanie decyzji niekonkretnej bez określenia tego, które budynki są w budowie na dzień wydania decyzji i których budynków decyzja ta ma dotyczyć. Decyzja nie może zaś swoim zakresem przedmiotowym obejmować budynków, które co prawda mają zostać wybudowane w etapach II-IV, a które są dopiero zamierzeniem budowlanym.

Jak już była mowa wyżej, analizowany przepis stanowi o tym, że obowiązek, o którym mowa w ust. 1 art. 30, jest niezależny od tego, czy budynek został ukończony i czy rozpoczęto jego użytkowanie. Obowiązek udostępnienia, o którym mowa w tym przepisie, może dotyczyć tylko i wyłącznie budynków. Tylko, jeżeli obiekt budowlany spełnia wszystkie cechy budynku, to mieści się on w zakresie przedmiotowym art. 30 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. z dnia 13 października 2017 r., Dz.U. z 2017 r. poz. 2062) i tylko wówczas przepis ten znaleźć może tu swoje zastosowanie.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie II SA/Kr 958/2009, definicję legalną budynku zawierają przepisy Prawa budowlanego. Zgodnie z treścią art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. z dnia 7 czerwca 2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 1202) budynkiem jest tylko taki obiekt budowlany, który łącznie spełnia następujące warunki: jest trwale związany z gruntem, jest wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, a także posiada fundamenty i dach. Powyższe prowadzi do wniosku, iż - *a contrario* - obiekt budowlany dopiero co zaprojektowany lub taki którego budowa co prawda została już rozpoczęta, ale nie jest na tyle zaawansowana, aby powstający twór posiadał fundamenty i dach oraz był wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, nie odpowiada określonym w omawianym przepisie warunkom i w związku z tym nie może być uznawany za budynek.

Przykładowo, ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych także korzysta z definicji budynku zawartej w Prawie budowlanym, ale wyznaczając dzień powstania obowiązku podatkowego w art. 6 ust. 2, wprowadza uregulowanie szczególne – powstanie obowiązku jest uzależnione od daty zakończenia budowy lub rozpoczęcia użytkowania budowli. W art. 30 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i

sieci telekomunikacyjnych (tj. z dnia 13 października 2017 r., Dz.U. z 2017 r. poz. 2062) takiego szczególnego uregulowania brak. Należy zatem rozumieć pojęcie budynku zgodnie z definicją podstawową, zawartą w Prawie budowlanym.

Notabene na uwagę zasługuje także to, że według ugruntowanego stanowiska tut. Organu obiekt staje się budynkiem dopiero wówczas, gdy co do niego została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie. Tut. Organ w prowadzonych postępowaniach wielokrotnie podnosił, że z punktu widzenia art. 30 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. z dnia 13 października 2017 r., Dz.U. z 2017 r. poz. 2062) istotne jest, czy zostało wydane pozwolenie na użytkowanie, czy wpłynęło do Inspektora Nadzoru Budowlanego zawiadomienie o zakończeniu budowy lub czy zostały wydane jakiegokolwiek inne decyzje dotyczące budynku, by przepis ten mógł znaleźć zastosowanie. Wnioski o wydanie decyzji dotyczących budynków nieposiadających prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowania były zwracane.

Faktem jest, iż od tego czasu treść przepisu art. 30 Megaustawy uległa nowelizacji, w ten sposób, że ustawodawca przewidział obowiązek udostępnienia budynków w tzw. stanie deweloperskim, niemniej jednak punktem początkowym, który wyznacza powstanie obowiązku udostępnienia budynku jest powstanie w rzeczywistości obiektu spełniającego definicję budynku zawartą w PB. Nie może być mowy na gruncie art. 30 Megaustawy o obowiązku udostępnienia budynków przyszłych (projektowanych), które nie istnieją w rzeczywistości. W takim przypadku mielibyśmy do czynienia z nałożeniem obowiązku, którego nie da się zrealizować z uwagi na brak przedmiotu udostępnienia.

Co więcej, polskim przepisom prawa administracyjnego nie jest znana instytucja decyzji blankietowych, która pozwalałaby na określenie uprawnień danego podmiotu w przyszłości co do nieistniejących jeszcze przedmiotów, których powstanie w ogóle nie jest pewne. Znamiennym pozostaje, że organy administracyjne uprawnione są jedynie do wydawania rozstrzygnięć co do przedmiotów już istniejących. *A simili* w niniejszym postępowaniu tut. Organ uprawniony jest jedynie do określenia uprawnień wnioskodawcy co do tych obiektów, które w chwili wydania decyzji – w świetle wyżej zacytowanego przepisu Prawa budowlanego – są budynkami. Co do pozostałych zaś obiektów, w tym tych których budowa nie została jeszcze w ogóle rozpoczęta oraz tych, których budowa co prawda jest w toku, ale nie jest na tyle zaawansowana, aby powstający twór spełniał ustawowe przesłanki budynku, postępowanie jako bezprzedmiotowe powinno zostać umorzone.

Jeśli nie istnieje przedmiot udostępnienia, to jak ma on zostać udostępniony? Na jakiej podstawie organ administracyjny uważa się za uprawniony do orzekania w przedmiocie obowiązku udostępnienia nieistniejących przedmiotów, które mogą, ale nie muszą powstać

w przyszłości? – lektura projektu decyzji pozwala na stwierdzenie, że tut. Organ pominął odpowiedzi na te pytania i w ogóle nie rozważył tych kwestii.

Mając na uwadze powyższe, w przypadku gdyby tut. Organ – pomijając stanowisko uczestnika postępowania wyrażone w niniejszym piśmie - ostatecznie zdecydował się choćby w części uwzględnić wniosek wnioskodawcy i zobowiązać uczestnika postępowania do udostępnienia wnioskodawcy Nieruchomości i Budynków, w wydanej decyzji Organ ten powinien wyraźnie dookreślić, które Budynki uczestnik postępowania ma wnioskodawcy udostępnić. Projektowana decyzja w aktualnym kształcie nie pozwala zaś na jednoznaczne określenie przedmiotu udostępnienia, a jej treść – wbrew obowiązującym przepisom prawa - pozwoliłaby wnioskodawcy na wywodzenie uprawnień do wszelkich budynków, które kiedykolwiek zostaną wzniesione na Nieruchomości.

3. Brak zasadności udostępnienia Nieruchomości z uwagi na utratę uprawnień z gwarancji

Dalej nie sposób pominąć tego, że część Nieruchomości stanowi ciąg komunikacyjny – droga dojazdowa do Budynków. Także i w tym zakresie uczestnik postępowania nie jest w stanie wnioskodawcy zapewnić dostępu do Nieruchomości w tej części, w jakiej udziały we współwłasności tej drogi staną się własnością nabywców lokali w Budynkach.

Wreszcie na uwagę zasługuje, że część przedmiotowej drogi dojazdowej została już utwardzona. Uczestnik postępowania zlecił wykonanie drogi profesjonalnej firmie budowlanej (tj. Zbigniewowi Siarkiewiczowi, prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Usługi Transportowo-Budowlane Zbigniew Siarkiewicz) i poniósł już z tego tytułu koszty w wysokości 410.000 złotych netto. Na wykonane roboty budowlane wykonawca drogi udzielił gwarancji na okres 36 miesięcy.

Dowód: - umowa o roboty budowlane z dnia 1 września 2017 r.

W sytuacji, w której w omawianym ciągu komunikacyjnym wykonywane będą jakiegokolwiek prace, np. związane z budową przyłączy przez wnioskodawcę, uczestnik postępowania utraci przedmiotową gwarancję. Oczywiście zatem pozostaje, że wykonanie projektowanej decyzji w obecnym jej kształcie skutkować będzie powstaniem szkody po stronie uczestnika postępowania.

W ocenie uczestnika postępowania z uwagi na to, że udostępnienie wnioskodawcy Nieruchomości wiązać się będzie z utratą gwarancji udzielonej przez wykonawcę drogi, w niniejszej sprawie powinno dojść do wydania wnioskodawcy decyzji odmownej co do dostępu do Nieruchomości. Zdaniem uczestnika postępowania analogiczne zastosowanie powinny mieć tu przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, tj. z dnia 9 listopada 2017 r., Dz.U. z 2017 r. poz. 2222). Zgodnie z przepisem art. 39 ust. 3 pkt 1) tej

ustawy, zarządca drogi może odmówić wydania zezwolenia na umieszczenie w pasie drogowym urządzeń i infrastruktury, jeżeli ich umieszczenie miałyby doprowadzić do utraty uprawnień z tytułu gwarancji lub rękojmi w zakresie budowy, przebudowy lub remontu dróg. Co prawda przedmiotowy przepis odnosi się do dróg mających status dróg publicznych, jednakże celowe jest analogiczne jego zastosowanie w niniejszej sprawie. Skoro bowiem ustawodawca stwierdził, że na ochronę prawną zasługuje interes właściciela drogi, który posiada uprawnienia z tytułu gwarancji, a utraciłby je gdyby wykonano prace w drodze, to kwestia udzielonej gwarancji nie powinna zostać pominięta także w niniejszej sprawie. Jak wynika zaś z projektowanej decyzji tut. Organ całkowicie pominął zaś to zagadnienie, nie rozważając tego, że udostępnienie wnioskodawcy Nieruchomości skutkować będzie powstaniem szkody w majątku uczestnika postępowania.

W tak nakreślonym stanie faktycznym zobowiązanie uczestnika postępowania do udostępnienia wnioskodawcy Nieruchomości stoi w jaskrawej sprzeczności z twierdzeniami tut. Organu wyrażonymi na str. 17 projektowanej decyzji, wedle których *Prezes UKE stoi na stanowisku, że wykonanie decyzji, która potwierdza ustawowy obowiązek Udostępniającego, samo w sobie nie może być przyczyną pogorszenia sytuacji Udostępniającego w kontaktach z podmiotami trzecimi.* W treści projektowanej decyzji zachodzi zatem wewnętrzna sprzeczność, gdyż tut. Organ wprost wypowiada się co do tego, że wykonanie decyzji nie może skutkować utratą uprawnień przez uczestnika postępowania, a jednocześnie wydaje takie rozstrzygnięcie, które właśnie taką utratą będzie skutkować.

4. Brak zastosowania przepisów Megaustawy do zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej

Nie sposób pominąć także tego, że realizowana przez uczestnika inwestycja polega na budowie tzw. zabudowy bliźniaczej. Zabudowa bliźniacza, w której wydzielono dwa lokale, należy do kategorii budynków mieszkalnych jednorodzinnych (wynika to z przepisu art. 3 pkt 2a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, tj. z dnia 8 czerwca 2017 r., Dz.U. z 2017 r. poz. 1332) - a zatem nie stosuje się do niej wymagań dotyczących budowy i wyposażenia instalacji telekomunikacyjnej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, określonych przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tj. z dnia 17 lipca 2015 r., Dz.U. z 2015 r. poz. 1422. W przypadku takiej zabudowy to do nabywców nieruchomości powinna należeć decyzja co do tego, czy będą chcieli korzystać z usług świadczonych przez wnioskodawcę oraz czy po nabyciu własności lokali zdecydują się udostępnić swoje nieruchomości w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku – nie sposób zatem przyjąć, aby obowiązek udostępnienia nieruchomości w przypadku zabudowy bliźniaczej mógł wynikać z przepisu art. 30 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. z dnia 13 października 2017 r., Dz.U. z 2017 r.

poz. 2062). W ocenie uczestnika postępowania przepis ten nie ma zastosowania do zabudowy jednorodzinnej czy zabudowy bliźniaczej, a zatem nie powinien być stosowany w niniejszej sprawie.

Z uwagi na powyższe, stanowisko tut. Organu wyrażone w projekcie decyzji wymaga reasumpcji.

II. Nieruchomość składająca się z działki o numerze 98/9

Jeśli zaś chodzi o nieruchomość opisaną powyżej w punkcie 2, to została ona w projekcie decyzji nazwana „**Nieruchomością I**”. Nieruchomość ta nie stanowi własności uczestnika postępowania, a jak już była mowa wyżej, nieruchomość ta stanowi przedmiot współwłasności uczestnika postępowania i osoby fizycznej. Skoro zaś, zarówno negocjacje dotyczące udostępnienia nieruchomości, jak i niniejsze postępowanie, toczyły się bez udziału jednego ze współwłaścicieli, to w zakresie dostępu wnioskodawcy do tej nieruchomości powinna zostać wydana decyzja odmowna. Słusznie zatem w projektowanej decyzji nie zobowiązano uczestnika postępowania do udzielenia dostępu do tej nieruchomości. Zważywszy zaś na to, że nieruchomość ta stanowi drogę i uczestnik postępowania nie zamierza na tej nieruchomości wznosić budynków, zasadnie doszło do umorzenia postępowania w tym zakresie.

III. Szczegółowe odniesienie się do warunków dostępu wnioskodawcy do Nieruchomości i Budynków

Z daleko posuniętej ostrożności, na wypadek gdyby tut. Organ nie uznał za zasadne twierdzeń uczestnika postępowania wyrażonych powyżej w punkcie I, uczestnik postępowania w odniesieniu do szczegółowych warunków dostępu wnioskodawcy do Nieruchomości i Budynków podnosi, co następuje:

1. § 1 ust. 2

Przedmiotowe postanowienie stanowi o tym, że przedmiotem decyzji jest m.in. określenie warunków zapewnienia wnioskodawcy przez uczestnika postępowania dostępu do Budynków, polegającego na umożliwieniu wnioskodawcy wykonania instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach do momentu zakończenia budowy poszczególnych Budynków. Lektura przedmiotowego postanowienia nie pozwala na jednoznaczne określenie tego, czy tut. Organ, posługując się określeniem *do momentu zakończenia budowy poszczególnych Budynków*, chciał limitować uprawnienie wnioskodawcy co do czasu, czy co do zakresu rzeczowego. Wreszcie nie sposób określić, jak tut. Organ określił to rozumie. Postanowienie to wymaga zatem zmiany poprzez doprecyzowanie niezrozumiałego określenia.

Nadmienić trzeba w tym miejscu, że w ocenie wnioskodawcy celowym jest określenie ram czasowych, w których wnioskodawca będzie mógł wykonywać swoje uprawnienie w zakresie dostępu do Nieruchomości i Budynków, poprzez wprowadzenie postanowienia w projektowanej decyzji, że wnioskodawca traci to uprawnienie w chwili uzyskania przez uczestnika postępowania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków.

2. § 2 ust. 1 pkt 1) ppkt b)

W omawianym postanowieniu pojawia się pojęcie *Budynki I*, zaś jego definicja nie została przedstawiona w żadnej części analizowanych warunków. Pojęcie wymaga zatem zdefiniowania lub zmiany.

Na uwagę zasługuje także, że nie jest zasadne umożliwienie wnioskodawcy wykonania kanalizacji telekomunikacyjnej metodą natynkową, gdyż znacznie obniży to walory estetyczne Budynków.

3. § 2 ust. 12

W ocenie uczestnika postępowania konieczne jest doprecyzowanie w omawianym postanowieniu, że w przypadku nieusunięcia szkód przez wnioskodawcę w terminie 14-dniowym uczestnik postępowania będzie uprawniony do ich usunięcia na koszt i ryzyko wnioskodawcy i to bez uzyskiwania zgody sądu powszechnego na takie zastępcze usunięcie szkody.

4. § 4 ust. 9

Zgodnie z § 4 ust. 9 warunków, w celu zabezpieczenia ewentualnych szkód, które wnioskodawca może wyrządzić w Nieruchomościach lub Budynkach, wnioskodawca zobowiązany jest, albo posiadać ubezpieczenie w zakresie OC na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż 150.000 zł, albo wpłacić na rzecz uczestnika postępowania kaucję w kwocie 16.000 zł. Zdaniem uczestnika postępowania proponowane przez tut. Organ zabezpieczenie nie jest adekwatne do zakresu ingerencji wnioskodawcy w Nieruchomości i Budynki oraz ryzyka, z jakim wiąże się wykonywanie prac opisanych w projektowanej decyzji.

W ocenie uczestnika postępowania wnioskodawca z tytułu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń uczestnika postępowania powinien zostać zobowiązany do wniesienia kaucji w wysokości 25.000 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych) za każdy Budynek, w którym wnioskodawca będzie wykonywał prace. Taka forma i wysokość zabezpieczenia stanowiłyby bowiem adekwatną i właściwą gwarancję należytego wykonania prac przez wnioskodawcę i jednocześnie pozwoliłyby one uczestnikowi postępowania na sprawne i szybkie uzyskanie naprawienia szkód, które wnioskodawca może wyrządzić podczas wykonywania prac.

Zważywszy na to, że ustanowienie kaucji służyć ma zabezpieczeniu interesów uczestnika postępowania, to uczestnik postępowania – a nie wnioskodawca – powinien być uprawniony do podjęcia decyzji co do tego, w jakiej formie zabezpieczenie będzie ustanowione. W tym zaś zakresie uczestnik postępowania wyraża stanowisko, że zabezpieczenie powinno mieć formę kaucji.

Konieczne jest także doprecyzowanie w § 4 ust. 9 pkt 2) warunków poprzez wskazanie, że określona wysokość kaucji dotyczy kaucji za jeden Budynek, a wnioskodawca jest zobowiązany wpłacić osobną kaucję za każdy Budynek.

5. § 5 ust. 1 pkt 1)

Niezasadne jest umożliwienie wnioskodawcy w ramach eksploatacji Infrastruktury (czyli instalacji telekomunikacyjnej, którą wnioskodawca ma wykonać w Budynkach) wykonania instalacji telekomunikacyjnych w lokalach Abonentów. W ocenie uczestnika postępowania wykonanie prac tego rodzaju nie wchodzi w zakres eksploatacji Infrastruktury, zaś wykonanie instalacji telekomunikacyjnych w lokalach Abonentów powinno być uzależnione od zgody Abonentów i ich indywidualnej decyzji co do tego, czy chcą lub będą chcieli korzystać z usług świadczonych przez wnioskodawcę.

Niniejszej postanowienie jest niewłaściwe w zwłaszcza w kontekście rozważań tut. Organu wyrażonych na str. 16 projektowanej decyzji, wedle których po oddaniu Budynków do użytkowania obowiązki uczestnika postępowania mają przejść na właścicieli poszczególnych lokali. Wprowadzenie do decyzji omawianego postanowienia skutkowałoby zatem nieuprawnioną ingerencją w prawa właścicielskie właścicieli poszczególnych lokali i przymuszenie ich przedmiotową decyzją do udostępnienia wnioskodawcy stanowiących ich własność lokali w celu wykonania instalacji telekomunikacyjnych w lokalach i to bez względu na to, czy podmioty te w ogóle będą zainteresowane korzystaniem z usług świadczonych przez wnioskodawcę.

Co więcej – wbrew twierdzeniom tut. Organu - interesów właścicieli lokali nie zabezpiecza także § 5 ust. 3 warunków, gdyż mowa jest w nim o instalowaniu w lokalach Abonentów elementów Infrastruktury (instalacji telekomunikacyjnej, którą wnioskodawca ma wykonać w Budynkach), zaś omawiane postanowienie uprawnia wnioskodawcę do wykonania instalacji telekomunikacyjnych w lokalach Abonentów. Oba postanowienia stanowią zatem o pracach w różnym przedmiocie, a przy aktualnym brzmieniu decyzji wnioskodawca nie jest zobowiązany do uzyskania odrębnej zgody Abonentów na wykonania instalacji telekomunikacyjnych w lokalach Abonentów.

6. § 5 ust. 5

Zgodnie z § 5 ust. 5 warunków, w celu zabezpieczenia ewentualnych szkód, jakie wnioskodawca może wyrządzić w Nieruchomościach lub Budynkach podczas wykonywania prac, o których mowa w § 5 ust. 3, wnioskodawca zobowiązany jest, albo posiadać ubezpieczenie w zakresie OC na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż 150.000 zł, albo wpłacić na rzecz uczestnika postępowania kaucję w kwocie 1.000 zł.

Zdaniem uczestnika postępowania proponowane przez tut. Organ zabezpieczenie nie jest adekwatne do zakresu ingerencji wnioskodawcy w Nieruchomości i Budynki oraz ryzyka, z jakim wiąże się wykonywanie prac opisanych w § 5 ust. 3. W ocenie uczestnika postępowania wnioskodawca z tytułu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń uczestnika postępowania powinien zostać zobowiązany do wniesienia kaucji w wysokości co najmniej 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każdy Budynek, w którym wnioskodawca będzie wykonywał takie prace. Taka forma i wysokość zabezpieczenia stanowiłyby bowiem adekwatną i właściwą gwarancję należytego wykonania prac przez wnioskodawcę i jednocześnie pozwoliłyby one uczestnikowi postępowania na sprawne i szybkie uzyskanie naprawienia szkód, które wnioskodawca może wyrządzić podczas wykonywania prac.

Zważywszy na to, że projektowana decyzja dotyczy nowych Budynków, które częściowo są dopiero wznoszone, wysokość kaucji o jakich mowa w projektowanej decyzji powinna być znacznie wyższa niż ta, którą standardowo tut. Organ wskazuje w decyzjach dostępowych dotyczących budynków, w których lokale nie są dopiero wykańczane, wyodrębniane i sprzedawane, a w których obniżenie estetyki związanych z wykonaniem instalacji nie jest tak wysoce brzemienne w skutkach.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o reasumpcję przez tut. Organu stanowiska wyrażonego w treści projektu decyzji.

Pełnomocnik


Paweł Siarkiewicz

Załączniki:

1. decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Warszawski Zachodni nr 352/18 z dnia 3 sierpnia 2018 r.;
2. umowa o roboty budowlane z dnia 1 września 2017 r.