

Poznań, dnia 17 lipca 2018 roku

**Prezes Urzędu Komunikacji Elektroniczej
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 Mokotów Investments sp. z o.o.
Al. Rzeczypospolitej 1
02-972 Warszawa

Sygn. akt: DHRT.WWM.6171.25.2017.

**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 MOKOTÓW
INVESTMENTS 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 DHRT.WWM.6171.25.2017 w przedmiocie udzielenia dostępu do nieruchomości położonych w Warszawie obejmujących:

- działkę ewidencyjną o numerze 7/23, 7/24, ujętą w obrębie 1-02-38, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/00506099/8,
- działkę ewidencyjną o numerze 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, ujętą w obrębie 1-02-38, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/00172677/3,

oraz do wybudowanych lub wznoszonych na nich budynków (dalej „Nieruchomości” lub „Budynki”), należących do Robyg Mokotów Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Udostępniający”, „Robyg” lub „Deweloper”) w celu zapewnienia telekomunikacji na Nieruchomościach i w Budynkach, 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. W szczególności UPC podkreśla, że jak wynika z wniosku UPC o wydanie decyzji o dostępie do Nieruchomości i Budynków, UPC ubiega się o przyznanie jej uprawnienia do wykorzystania istniejącej bądź planowanej w ramach inwestycji instalacji telekomunikacyjnej Budynków lub infrastruktury telekomunikacyjnej Budynków. W zakresie instalacji telekomunikacyjnej Budynków, Operator składając wniosek do Prezesa UKE, dążył do zapewnienia mu dostępu do Nieruchomości poprzez wykorzystanie istniejącej bądź planowanej w ramach inwestycji – i należącej do Udostępniającego – instalacji telekomunikacyjnej Budynków wykonanej w technologii kabli koncentrycznych. Natomiast w sytuacji, w której to wykorzystanie należącej do Udostępniającego instalacji telekomunikacyjnej Budynków nie będzie możliwe, Operator wnosił o przyznanie mu uprawnienia do wykonania własnej instalacji, a także wykonania własnej infrastruktury telekomunikacyjnej w pozostałym zakresie, niezbędnym dla zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, z wykorzystaniem, tam gdzie to możliwe, infrastruktury telekomunikacyjnej Budynków (w tym szachtów, kanałów kablowych, ruraży). W związku z powyższym, oraz w związku z faktem, że projekt decyzji nie przewiduje możliwości wykorzystania przez UPC instalacji telekomunikacyjnej Budynków, wnosimy o odpowiednią zmianę w § 2 ust. 1 projektu decyzji. W przypadku, w którym na Budynkach znajduje się instalacja telekomunikacyjna, powielania takiej infrastruktury – z uwagi na oczywiste koszty związane z budową nowych instalacji telekomunikacyjnych – byłoby ekonomicznie nieopłacalne. Dlatego też wniosek Operatora we wskazanym zakresie wypełnia kryterium, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
3. Niezależnie od powyższego, UPC wnosi zastrzeżenie odnośnie § 2 ust. 1 pkt 1 lit. b projektu decyzji. Zgodnie z omawianym postanowieniem, jeżeli projekt Budynków nie uwzględnia 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.

4. Zaznaczyć trzeba, że charakter prac prowadzonych przez Operatora może opierać się m.in. na wykonywaniu prac ingerujących w strukturę ścian budynku. To z kolei może spowodować, iż wykonawcy wcześniej wykonujący rzeczony ściany mogą wyłączyć swoją odpowiedzialność gwarancyjną. Wykonanie prac technologią podtynkową bez takiego zagrożenia jest w zasadzie niemożliwe. Należy więc 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 i rzeczywiście zatamuje wykonywanie decyzji. **Tak więc zastrzeżenie dotyczące gwarancji zawarte w § 4 ust. 5 decyzji dąży do znaczącego osłabienia pozycji Operatora i może prowadzić do sporów w trakcie uzgadniania projektu wykonawczego. W konsekwencji UPC postuluje wykreślenie z tego postanowienia słów: „a także możliwości utraty udzielonych gwarancji na Budynki”.**

5. W ostatnim zdaniu § 2 ust. 3 projektu decyzji 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 obecnym brzmieniu decyzja 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 projektu decyzji 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 obowiązku informacyjnego 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. Zasadne będzie skrócenie okresu miesięcznego zawartego § 4 ust. 6 decyzji do 7 dni. Okres ten pozwoli na wykonanie prac z uwagi na ich mało czasochłonny charakter. Okres miesięczny byłby w tym wypadku nazbyt długi. Podobne zapatrywanie wyraził organ w decyzji w sprawie DHRT.WWM.6171.27.2017.

7. Wątpliwości Operatora budzi także § 2 ust. 1 pkt 4 projektu decyzji. Wskazuje on na możliwość wjazdu lub wejścia na teren Nieruchomości lub budowy Budynku celem wykonywania swoich uprawnień przez UPC. Zawarcie zwrotu „budowy Budynku” za pewne wynika z faktu, iż decyzja odnosi się do Budynków w budowie. Jednakże trzeba zwrócić uwagę na to, że do uprawnień Operatora zaliczają się także czynności eksploatacyjne, konserwatorskie czy usuwanie awarii zainstalowanych kabli. Czynności te wykonywane będą siłą rzeczy także po oddaniu Budynków do użycia. W tym czasie nie będzie już istniał teren budowy Budynków. Dlatego też należało by wykreślić z § 2 ust. 1 pkt 4 decyzji zwrot „...budowy...”.

Z poważaniem


 Mateusz Wojciechowski
 radca prawny