

Pyrzyce, dnia 18.01.2018 r.

**Prezes Urzędu Telekomunikacji
Elektronicznej
ul. Gięłdowa 7/9
01-211 Warszawa**

**Strona: Pyrzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa
wPyrycach (Udostępniający)
ul. Dąbrowskiego 15, 74-200 Pyrzyce.**

Dot. postępowania DHRT.WWM.6171.96.2016

„Stanowisko dotyczące projektu decyzji Prezesa Komunikacji Elektronicznej w sprawie ustalenia warunków dostępu dla Grzegorza Wróblewskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Opto – Tech Grzegorz Wróblewski, do nieruchomości położonych w Pyrycach, w tym do posadowionych na nich budynków, zarządzanych przez Pyrzycką Spółdzielnię Mieszkaniową, w celu zapewnienia komunikacji w tych budynkach oraz umarzającej postępowanie w części dotyczącej ustalenia warunków dostępu do nieruchomości położonych w Pyrycach oraz posadowionych na nich budynków przy ul. Kilińskiego 1A, 1B, 3A, 3B, 2, 4, 6, 9A, 9B, 9C, 9D, ul. Krótkiej 5A, 5B, 7A, 7B, 8A, 8B, ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 8A, 8B, 8C, 14A, 14B, 14C, 14D, 14E, 14F, ul. Bogusława X 2A, 2B, 2C, 2B, 2E, ul. Rejtana 4A, 4B, 4C, ul. Staromiejskiej 6A, 6B, 6C

Urząd Telekomunikacji Elektronicznej
ul. Gięłdowa 7/9
01-211 Warszawa”

W związku z rozpoczęciem postępowania konsultacyjnego projektu decyzji Prezesa UKE w sprawie ustalenia warunków dostępu dla Opto–Tech do nieruchomości, w tym do posadowionych na nich budynków, zarządzanych przez Pyrzycką Spółdzielnię Mieszkaniową, w celu zapewnienia w nich telekomunikacji, w imieniu Pyrzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawiam stanowisko dotyczące konsultowanego projektu decyzji:

- 1) W ust.4 pkt2 uzasadnienia decyzji występuje wadliwa ocena stanu faktycznego, polegająca na błędnym przyjęciu, że w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię nie znajdują się instalacje telekomunikacyjne, zapewniające dostarczanie sygnału szerokopasmowego do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s.

Spółdzielnia już w odpowiedzi na wniosek przedstawiony do Prezesa UKE, poinformowała zarówno organ jak i wnioskodawcę (pismo z dnia 6 maja 2016 r.), do którego załącznikiem

jest informacja istniejącego operatora – Prezesa firmy PPH Aura Sp. z o. o. o istniejącej w budynkach sieci. Z informacji tej wynika, że przesył internetowy jest realizowany w oparciu o technologię EUROCSIS 3,0, który zapewnia przesył internetowy o przepustowości co najmniej 30Mb/s, a maksymalnie 100 Mb/s.

Tak więc wbrew twierdzeniom uzasadnienia projektu decyzji, instalacja telekomunikacyjna funkcjonująca w zarządzanych przez Spółdzielnię budynkach, istniejąca już w momencie wszczęcia postępowania, spełnia wymogi instalacji zapewniającej dostarczanie sygnału szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości min. 30Mb/s.

Dowód:

Wyciąg z systemu SIIS operatora telekomunikacyjnego PPH Aura, w którym przedstawione są dane wprowadzone do systemu, a z których wynika, że istniejąca instalacja zapewnia wymagane przez przepisy prawa parametry.

- 2) Projekt decyzji nie zawiera odniesień, rozstrzygnięć co do Uchwały Rady Nadzorczej – organu nadzoru nad decyzjami Zarządu Spółdzielni, a dotyczącej braku zgody tego organu na zawarcie umowy z operatorem telekomunikacyjnym na dostęp do nieruchomości.

Wprawdzie art. 30 ustawy o wspieraniu usługi i rozwoju sieci telekomunikacyjnych zalicza zawarcie takich umów do zakresu czynności zwykłego zarządu, to jednak nie wyłącza zastosowania przepisu art. 46 §1 prawa spółdzielczego.

Przepis ten uzależnia zawarcie przedmiotowej umowy od uprzedniej zgody organu nadzoru tj. Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Przepis art.46 §1 pkt.3 stanowi o kompetencjach Rady Nadzorczej w zakresie podejmowania uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości. Uchwała tego organu przesądza o ważności takiej umowy.

Natomiast przez obciążenie nieruchomości należy rozumieć nie tylko obciążenie tej nieruchomości przez ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, ale również takie umowy, których następstwa gospodarcze porównywalne są z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości. Przykładem takich umów mogą być umowy najmu, dzierżawy i to nie tylko wtedy, gdy mają być wpisane do księgi wieczystej, w tym do takich umów zalicza się również umowy z przedsiębiorstwem telekomunikacyjnym o wykonanie

instalacji telekomunikacyjnej (stanowisko SN. zawarte w wyroku z 8 października 2004 r. (VCK 76/04).

Ponadto zgodnie z art. 30 ust. 5a ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych umowa o dostęp do budynku lub zastępująca ją decyzja Prezesa UKE stanowi podstawę do odpowiedniego wpisu do księgi wieczystej. Należy więc taką umowę lub decyzję Prezesa UKE traktować jako obciążenie nieruchomości prawem na rzecz danego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego.

W zawisłej sprawie Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła Uchwałę Nr 1/2016 z dnia 28.01.2016 r. odmawiającą zgody na zawarcie przez Zarząd Spółdzielni z Przedsiębiorcą umowy o dostęp do nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na wykonanie instalacji szerokopasmowej.

W takiej sytuacji Zarząd Spółdzielni nie ma legitymacji do zawarcia umowy z przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, a w przypadku zawarcia takiej umowy przez Zarząd wbrew ww. uchwale Rady Nadzorczej, umowa ta byłaby bezskuteczna.

- 3) Projekt decyzji został wydany **w oparciu o nieaktualny już stan faktyczny**. W 2017 roku PPH Aura rozpoczęła kolejną fazę inwestycji telekomunikacyjnych w budynkach Spółdzielni polegającą na budowie wewnątrzbudynkowych sieci światłowodowych.

Dowód:

Pismo PPH Aura z dnia 22 grudnia 2017 r.

Zgodnie z ustaleniami z PPH Aura, sieć tego operatora w budynkach Spółdzielni jest rozbudowywana do standardu FTTH, takiego samego jak postulowany przez Opto-Tech. Wg wiedzy Spółdzielni prace instalacyjne sieci światłowodowych w budynkach spółdzielni są właśnie finalizowane (w części budynków zostały już zakończone). Oznacza to, że zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt. 3 ustawy o wspieraniu usługi i rozwoju sieci telekomunikacyjnych, brak jest podstaw do udostępnienia budynków Spółdzielni dla Opto-Tech w celu budowy w nich kolejnej sieci światłowodowej. Inwestycja PPH Aura jest w trakcie realizacji i najprawdopodobniej z tego powodu nie jest ona jeszcze zgłoszona Prezesowi UKE do systemu SIIS.

Z tego względu **wnioskuje** o zmianę projektu decyzji poprzez **odmowę wybudowania** przez Opto-Tech instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz budynków Spółdzielni oraz usunięcie

zgody dla Opto-Tech na budowę swoich sieci światłowodowych w paragrafie § 2 ust. 1 pkt. 1 projektu decyzji, a także odpowiednią zmianę treści całej decyzji.

Jeżeli Opto-Tech chce świadczyć swoje usługi telekomunikacyjne na terenie Spółdzielni powinien skorzystać z sieci światłowodowych PPH Aura. Takie też twierdzenie powinno się znaleźć w uzasadnieniu decyzji Prezesa UKE wzywające Opto-Tech do zawarcia odpowiedniej umowy z PPH Aura.

- 4) W przypadku gdyby Prezes UKE, wbrew przepisom art. 30 ustawy o wspieraniu usługi i rozwoju sieci telekomunikacyjnych i nowemu stanowi faktycznemu, wydał decyzję umożliwiającą Opto-Tech budowę sieci w budynkach Spółdzielni, wnosząc o zmianę § 2 ust. 1 pkt. 1 projektu decyzji.

W postanowieniach decyzji powinny się znaleźć wyraźne nakazy dla Opto-Tech do skorzystania przy budowie swojej sieci z istniejących szybów instalacyjnych oraz wolnych zasobów w kanalizacji telekomunikacyjną PPH Aura. Wbrew twierdzeniom Opto-Tech, że nie jest możliwe wprowadzenie włókien światłowodowych do kanalizacji telekomunikacyjnej PPH Aura, operator ten właśnie tam instaluje swoje kable światłowodowe. Instalacja telekomunikacyjna PPH Aura od początku była bowiem budowana z myślą o jej modernizacji do standardu FTTH.

Dowód:

Pismo PPH Aura z dnia 30 grudnia 2015 r.

Oznacza to, że już w projekcie decyzji poddanym konsultacjom Opto-Tech powinien być zobowiązany do współpracy z PPH Aura w zakresie wykorzystania kanalizacji telekomunikacyjnej tego ostatniego operatora.

- 5) W projekcie decyzji brakuje regulacji broniących Spółdzielnię przed nierzetelnym wykonywaniem decyzji przez Opto-Tech.

Chodzi w szczególności o sytuację, gdy sieć Opto-Tech zostanie wybudowana niezgodnie z postanowieniami decyzji w sposób zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców. Wg Spółdzielni sama możliwość interwencji Prezesa UKE w formie kontroli i ewentualnych kar jest niewystarczająca. Spółdzielnia powinna mieć możliwość samodzielnego reagowania

na rażące naruszenia decyzji przez Opto-Tech poprzez odpowiednie procedury wezwań do usunięcia/ zaprzestania naruszeń, kar finansowych czy nakazu usunięcia sieci.

- 6) Sentencja decyzji powinna zostać uzupełniona o zwrot dla Spółdzielni przez Opto-Tech kosztów nadzoru budowy sieci w budynkach Spółdzielni.

Należy zaznaczyć, że nie chodzi tu o nadzór nad prawidłowością budowy samej sieci, ale o bezpieczeństwo mieszkańców, za co Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność. W trakcie budowy sieci telekomunikacyjnych w budynkach ekipy budowlane często dla ułatwienia zostawiają sobie otwarte drzwi na klatki schodowe (normalnie zabezpieczone domofonami). Ponadto sama ekipa budowlana kręci się bez jakiegokolwiek nadzoru po terenie normalnie zamkniętym dla osób postronnych. Ryzyko z tym związane spada przede wszystkim na Spółdzielnię jako zarządcę i z tego względu będzie ona zmuszona do wynajęcia dodatkowych pracowników ochrony na czas prowadzonych prac budowlanych.

Z ww. względów projekt decyzji Prezesa UKE, zgodnie z naszym stanowiskiem w punktach 1, 3 – 6 winien być zmieniony, a zgodnie z naszym stanowiskiem w punkcie 2 – winien być uzupełniony o konkretne rozstrzygnięcie.

PYRZYCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
74-200 Pyrzyce, ul. Dąbrowskiego 15
tel/fax 91 570 19 91
NIP 853-000-29-62

Zarząd Spółdzielni **PREZES ZARZĄDU**

1. mgr inż. Bogumił Andersz
Z-ca Prezesa Spółdzielni
2. Elżbieta Krzywicka

W załączeniu:

1. Odpis pisma zawierającego stanowisko Spółdzielni wraz z dowodem wyciągu z systemu SIIS
2. Kopia pisma PPH Aura z dnia 30 grudnia 2015 r.
3. Kopia pisma PPH Aura z dnia 22 grudnia 2017 r.
4. Kopia pisma – opinia Sędziego Roman Diczek – Sędzia Sądu Apelacyjnego w Warszawie

8.01.2016

L.dz. 21/16

Pyrzyce, 30 grudnia 2015 r.

L.Dz.: 1/30.12.2015

PAN BOGUMIŁ ANDERSZ
PREZES PYRZYCKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
W PYRZYCACH

Dotyczy: odpowiedź na pismo z dnia 17 grudnia 2015 r.

W związku z Pana zapytaniem skierowanym do mnie odpowiadam:

- od niemal jednego roku oferujemy usługę dostępu do internetu o prędkości 100 mega bitów na sekundę w zasięgu naszej sieci telewizji kablowej, a sieć obejmuje praktycznie wszystkie zasoby mieszkaniowe Pyrzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- nasza sieć telekomunikacyjna wykonana jest w technologii mieszanej. Szkielet sieci wykonany jest w technologii światłowodowej a dojsca do budynków w technologii kabla koncentrycznego.
- przekaz telewizyjny realizujemy w technologiach cyfrowych i analogowych (istnieje spora grupa abonentów nie posiadająca jeszcze cyfrowego odbiornika telewizyjnego)
- przesył internetu jest realizowany w o oparciu system EURODOCSIS 3.0 który na obecnym etapie jest porównywalny z możliwościami przesyłu w sieciach w pełni światłowodowych.
- sieć światłowodowa jest przygotowana do rozbudowy do standardu FTTH (światłowód do mieszkania) ale na obecnym etapie nie zachodzi pilna konieczność wdrażania tej technologii.

Z poważaniem

Z-ca Prezesa Spółdzielni
Elżbieta Krawczyńska

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Bogumił Andersz

Prezes Zarządu

mgr inż. Tadeusz Darczyński

Przedsiębiorstwo
Przemysłowe
Handlowe

AURA

sp. z o.o.
70-101 Szczecin ul. Madalińskiego 8

Oddział: 74-200 Pyrzyce, ul. Poniatowskiego 14A, tel.: 0 91 5703166, fax: 0 91 5703166, e-mail: taddar@tvkaura.pl

Szczecin, 22.12.2017r.

PYRZYCKA SPÓŁDZIELNIA

MIESZKANIOWA

PAN PREZES BOGUMIŁ ANDERSZ

UL. DĄBROWSKIEGO 15

74-200 PYRZYCE

dotyczy: pisma z dnia 5.12.2017r.

W związku z Pana zapytaniem dotyczącym naszych planów dotyczących modernizacji naszej sieci telekomunikacyjnej odpowiadam:

- na początku tego roku podjęliśmy decyzję o dalszej rozbudowie sieci światłowodowej do standardu FTTH
- obecnie wyposażamy budynki w wewnętrzne instalacje światłowodowe.

Jednocześnie informuję, że obecne maksymalne oferowane prędkości internetowe dla abonentów niekomercyjnych na sieci kablowej to 100 Mbps/4 Mbps i są abonenci którzy z tej usługi korzystają. Aktualne nasze możliwości techniczne pozwalają na dostarczenie usług internetowych do 400 Mbps dla abonentów komercyjnych.

Z poważaniem

~~Prezes Zarządu~~

~~mgr inż. Tadeusz Darczyński~~

Z-ca Prezesa Spółdzielni
Elżbieta Krzywicka

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Bogumił Andersz

Pytania:

Czy spółdzielnia ma obowiązek podpisać umowę z operatorem telekomunikacyjnym na położenie sieci telekomunikacyjnej?

Czy na tle przedmiotowych orzeczeń NSA:

- Spółdzielnia, w takiej sytuacji, ma obowiązek uzyskać zgodę współwłaścicieli nieruchomości?
- Czy oznaczenie podpisania takiej umowy jako czynności zwykłego zarządu oznacza że Zarząd nie musi uzyskiwać zgód współwłaścicieli?

Co do pytania:

Są dwie kwestie:

1. - pierwsza, czy chodzi o dostęp do budynku mieszkalnego i do przyłącza telekomunikacyjnego (lub w celu jego utworzenia): tu jest wprost roszczenie w art. 30 i nast. Ustawy z maja 2010 r. o wspieraniu usług i rozwoju sieci telekomunikacyjnych. Cała ta operacja traktowana jest jako czynność zwykłego zarządu, a więc niewątpliwie Spółdzielnia ma tu kompetencje – jeżeli statut nie stanowi inaczej – jest to kompetencja zarządu, po uzyskaniu zgody rady nadzorczej (na obciążenie nieruchomości – art. 46 pr. spółdz. + art. 48 pr. spółdz.).

2. - i druga, gdy chodzi o inną linię (projektowaną), inną niż opisana powyżej. Tu znajdzie zastosowanie z art. 305² k.c.

Przedsiębiorca ma roszczenie, które może skonsumentować administracyjnie lub sądowo.

Umownie zaś jest tak: jeśli przyjmujemy, że stosujemy uchwałę SN z 27 marca 2014 r. (SN w dalszym orzecznictwie popiera ją i akceptują ją sądy powszechne), a zgoda ma dotyczyć nieruchomości (w sensie prawnym) zabudowanych domami wielolokalowymi w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej, Spółdzielnia może zawrzeć umowę po uzyskaniu zgody rady nadzorczej (chyba, że statut wymaga zgody innego organu lub także właścicieli wyodrębnionych lokali; ale to zależy, jaki jest statut). Gdy chodzi zaś o inną nieruchomość (nie z lokalami), we współwłasności sp-ni i innych osób, to znajdzie zastosowanie art. 199 k.c. – wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

W pierwszej sytuacji, orzecznictwo NSA nie wnosi tu żadnych przeszkód.

W drugiej (ale zabudowanej budynkiem wielolokalowym) – zdaje się, że też nie, chociaż będzie to zależało od treści uzasadnienia NSA – chodzi o uchwałę X. 2015

Pozdrawiam – Roman Dżiczek

Z-ca Prezes Spółdzielni
Elżbieta Brzywicka

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Bogumił Ławasz