

Wrocław, dnia 30 listopada 2018 r.

Arkop Sp. z o.o.
Projekt 2 sp. k.
54-530 Wrocław,
Ulica Jerzmanowska nr 18
- jako Udostępniający/ Deweloper

Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej
Warszawa
Ulica Giełdowa 7/9

Sygn. akt.: DHRT.WWM.6171.48.2018

Pismo Udostępniającego w POSTĘPOWANIU KONSULTACYJNYM
w sprawie projektu Decyzji Prezesa Komunikacji Elektronicznej

Działając w imieniu Spółki Arkop Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 2 Spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu (*adres: 54-530 Wrocław, ulica Jerzmanowska numer 18*), posiadającej numer REGON: 364019820 oraz NIP: 8943075412, wpisanej do rejestru przedsiębiorców, Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS: 0000609265 – jako Prezes Zarządu jedyne go komplementariusza, tj. spółki Arkop Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, w związku z zawiadomieniem Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej o rozpoczętym dnia 02 listopada 2018 r. postępowaniem konsultacyjnym dotyczącym projektu decyzji w sprawie o zapewnienie

Operatorowi (tj. Spółce UPC Polska Sp. z o.o. z/s w Warszawie) dostępu do nieruchomości położonej we Wrocławiu, obejmującej działkę ewidencyjną nr 19/9, obręb 0035 Maślice, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00360313/8, w tym do wznoszonych na Nieruchomości budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w budynkach, **poniżej przedstawiam stanowisko Udostępniającego odnośnie projektu decyzji.**

Oдноśnie części I projektu decyzji

- W zakresie postanowień zawartych w §2 ust. 3 projektu decyzji

W ocenie Udostępniającego postanowienia zawarte w projekcie decyzji są krzywdzące dla Udostępniającego, powodując swoiste zagrożenie dla prowadzonej przez Spółkę Arkop Sp. z o.o. Projekt 2 sp. k. z/s we Wrocławiu inwestycji. Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej wkracza w sferę prowadzonej przez spółkę działalności poprzez dopuszczenie do opóźnień w prowadzonej inwestycji deweloperskiej, co może doprowadzić do negatywnych skutków po stronie Udostępniającego w postaci kar umownych od generalnego wykonawcy oraz nabywców lokali mieszkalnych. Takie postępowanie jest niezgodne z postanowieniami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1468), a w szczególności z art. 22 ust.1 pkt 11) powołanej ustawy, bowiem Deweloper zobowiązany jest do podania konkretnej daty zakończenia budowy. Zgodnie zaś z projektem decyzji Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej, w §2 ust. 3 dopuszcza się możliwość opóźnień w odbiorze budynków w stopniu wyższym aniżeli jest to konieczne dla prawidłowej realizacji uprawnień, co ewidentnie uderza w interes Udostępniającego. Taki stan rzeczy może doprowadzić do konieczności zapłaty z tytułu opóźnienia w zakończenia budowy licznych kar umownych.

- W zakresie postanowień zawartych w §2 ust. 1 pkt 1 lit.b) projektu decyzji

Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej nie wziął pod uwagę faktu, iż na dzień wydania projektu decyzji, stan zaawansowania prac budowlanych jest inny niż na dzień składania wniosku przez Operatora. Aktualnie realizowany jest ostatni etap budowy, tj. wykończenie budynków w środku. W budynkach zostały już wykonane tynki i posadzki na klatkach schodowych. W istniejącym stanie rzeczy Operator, który poprowadzi instalacje natynkowo, dokona istotnego uszczerbku, szkód i uszkodzeń w zakresie estetyki budynku. Takie postępowanie na tym etapie realizacyjnym w sposób ewidentny spowoduje szkody u Udostępniającego, co więcej jest to niezgodne

z dokumentacją projektową oraz ze standardem wykończenia budynku stanowiącym załącznik do umowy deweloperskiej. Może również doprowadzić do obniżenia ceny lokali mieszkalnych.

Udostępniający nie godzi się na zapisy zawarte w §2 ust. 1 pkt 1) lit b) projektu decyzji, zgodnie z którym wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnej może nastąpić natynkowo. Narzucone na Dewelopera warunki udostępnienia nieruchomości nie tylko nie są dla niego korzystne, ale mogą doprowadzić realnie do szkody na jego majątku i to znacznych rozmiarów. W konsekwencji postanowienia projektu decyzji nie są zgodne z art. 30 ust. 1c ustawy z dnia 07 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 2062, ze zm.), zgodnie z którym „Przedsiębiorca telekomunikacyjny jest obowiązany do korzystania z dostępu, o którym mowa w ust.1, w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla właściciela, użytkownika wieczystego oraz osób, którym przysługują inne prawa do nieruchomości (...)”.

Na tym etapie realizacyjnym inwestycji wystąpienie takie stanowi próbę wykorzystania prawa dla swoich celów kosztem i szkodą innych osób. Nie taki był duch i cel wprowadzanych przepisów prawa dla operatorów.

- W zakresie postanowień zawartych w §4 ust. 1 oraz §5 ust.1 pkt1) projektu decyzji

W przypadku wykonania sieci w lokalu Abonenta, Udostępniający nie wyraża zgody, aby okablowanie stanowiło część przedsięwzięcia Operatora. Wszelkie zamontowane, wbudowane elementy w lokalach mieszkalnych i lokalach usługowych stanowić mogą wyłączną własność Udostępniającego.

- W zakresie postanowień zawartych w §4 ust. 9 pkt 2) oraz §9 ust. 5 pkt 2 projektu decyzji

Wskazana przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej kaucja z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 4.000,00 zł oraz 1.000,00 zł jest rażąco niska i w żaden sposób nie zabezpiecza słusznego interesu Udostępniającego i realnie grożącej mu szkodzie nie tylko związanej z substancją budynku ale skutecznie zawartymi umowami deweloperskimi, gdzie ustawodawca narzucił na Dewelopera przedstawienie pełnej i rzetelnej informacji o warunkach i przebiegu realizacji inwestycji i poważnymi skutkami z tego tytułu. Kaucja w takiej wysokości nie nosi znamion celu dla jakiego ma służyć. Ponadto w aktualnym stanie gospodarki wolnorynkowej oraz w okresie wysokich cen usług budowlanych, kwota ta nie oddaje rzeczywistego stanu wartości takich prac.

Udostępniający wielokrotnie próbował doprowadzić do zawarcia umowy o dostęp do nieruchomości z Operatorem (dowód: kserokopia pisma z dnia 19

czerwca 2018 r. skierowanego do UPC Polska Sp. z o.o.), ale po stronie Operatora brak było woli jej zawarcia. Operator otrzymał od Udostępniającego dokumentację techniczną oraz wszelkie potrzebne dokumenty- niestety Spółka UPC Polska sp. z o.o. chcąc wymusić na Deweloperze swoje stanowisko, pozostała bierna.

Oдноśnie części II projektu decyzji:

Udostępniający nie jest właścicielem istniejącej instalacji telekomunikacyjnej, jednakże Operator ma możliwość wpięcia się do niej. Instalacja jest własnością innego Operatora, a zgodnie z umową zawartą między Udostępniającym a właścicielem instalacji, możliwe jest wpięcie się do niej kolejnych przedsiębiorców telekomunikacyjnych. Sieć jest przystosowana do dostarczenia usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s. Mimo wielu prób podjętych przez Udostępniających, Operator w żaden sposób nie wykazał dobrej woli w zakresie porozumienia się z właścicielem istniejącej instalacji, celem z jej skorzystania. Wielokrotnie Udostępniający namawiał do tego Operatora (dowód: kserokopia pisma z dnia 19 czerwca 2018 r. skierowanego do UPC Polska Sp. z o.o.).

Reasumując, ***wnosimy o wprowadzenie proporcjonalnych i niedyskryminujących strony zapisów***, które umożliwią udostępnienie nieruchomości Operatorowi, ale jednocześnie nie będą kolidowały z pracami wykonywanymi przez jej właściciela, tj. Udostępniającego.

W opinii Udostępniającego treść decyzji sprzeciwia się zasadom współżycia społecznego w zakresie postanowień wskazanych wyżej, a narzuconych na Udostępniającego, ogranicza również swobodę prowadzenia przez niego działalności gospodarczej i naraża go wprost na dużą szkodę i konsekwencje w stosunku do przyszłych lokatorów z którymi zawarte są umowy deweloperskie.

Załączniki:

- kserokopia pisma z dnia 19 czerwca 2018 r. skierowanego do UPC Polska Sp. z o.o.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Krzysztof Pianowski

Wrocław, dnia 19 czerwca 2018 r.

UPC Polska Sp. z o.o.

Pl. Grunwaldzki 23

50-365 Wrocław

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do Państwa pisma z dnia 07 czerwca 2018 r (otrzymanego przez nas dnia 08 czerwca 2018 r.), informujemy, iż w **dalszym ciągu wykazujemy wolę udostępnienia Państwu naszej nieruchomości** na której realizowana jest inwestycja pn. „Rodzinne Maślice” we Wrocławiu. Wielokrotnie wspominaliśmy Państwu, iż na nieruchomości budowana jest sieć teletechniczna innego operatora, która umożliwi Państwu wpięcie się do niej. Po raz kolejny również zachęcam do trójstronnego spotkania, tj. z udziałem Państwa, naszym oraz operatora, któremu została już udostępniona przedmiotowa nieruchomość celem określania warunków współpracy. Budowana sieć jest w stanie zapewnić Państwu swobodne korzystanie. Tym samym podkreślamy w dalszym ciągu, iż **jesteśmy w stanie zapewnić Państwu możliwość wykorzystania budowanego przyłącza telekomunikacyjnego**. Z przykrością stwierdzamy, iż Państwa działania mają na celu wymuszenie na nas zawarcie z Państwem umowy o dostęp do budynku na Państwa warunkach. Dążą Państwo do wykonania własnej instalacji, mimo, iż proponujemy Państwu wpięcie się do budowanej instalacji (zastrzegamy, że w umowie z operatorem, który buduje wspomnianą sieć teletechniczną mamy zagwarantowane udostępnienie sieci innym operatorom). Sieć jest przystosowana do dostarczenia usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s.

Przekazaliśmy Państwu dokumentację techniczną, zaś z Państwa strony nie otrzymaliśmy żadnego projektu wykonawczego sieci (obejmującego opis techniczny i część rysunkową). Nawet we wzorze umowy o dostępie do budynku dla przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, opracowanego i opublikowanego przez Urząd Komunikacji Elektronicznej (UKE) w §1 ust 5 jest mowa o tym, że „Przed przystąpieniem do instalacji Sieci Operator wykona projekt wykonawczy Sieci na terenie Nieruchomości, zawierający określenie technologii wykonania Sieci oraz wyszczególnienie okablowania, orurowania i innych instalowanych urządzeń.”.

Z naszej strony – oprócz parametrów technicznych rozproszonych sieci istotne są również walory estetyczne, w przypadku zaś części inwestycji prace są na tyle zaawansowane i budowanie przez Państwa sieci doprowadziłoby do poważnych zniszczeń i szkód w budynku- w dużej mierze nieodwracalnych. Z tego m.in. względu tak ważna jest dla nas dokumentacja techniczna. Wszelkie parametry techniczne muszą być dla nas znane przed zawarciem z Państwem umowy, nie mogą one być nam narzucone post factum względem podpisania blankietowej w tym zakresie umowy o dostępie do budynku.

W odpowiedzi zaś na Państwa pismo w zakresie braku wiedzy nt. zaawansowania prac

informujemy, iż roboty budowlane przebiegają zgodnie z harmonogramem, a o stanie robót zostali Państwo poinformowani na spotkaniu dnia 25.04.2018 r. Wspominaliśmy też Państwu, iż inwestycja jest etapowana i tak też przygotowywana jest dokumentacja techniczna, w tym pozwolenia na budowę. Zaangażowanie prac jest więc różne w zależności od etapu inwestycji, co też Państwu tłumaczyliśmy.

Pragniemy również podkreślić, iż umowa o dostępie do budynku, o której mowa w art. 30 ustawy z dnia 07 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, nie wymyka się generalnej zasadzie swobody umów cywilnoprawnych- o czym świadczy wyrok NSA z dnia 24 maja 2016 r., sygn. II GSK 2984/14. NSA stwierdził, że „*Niewątpliwie część kompetencji Prezesa UKE dotyczy stosunków cywilnoprawnych, gdzie pierwszoplanową rolę odgrywa wola stron. Działanie organu w takich przypadkach jest wtórne, wkracza on bowiem ze swymi uprawnieniami dopiero w sytuacjach przewidzianych w przepisach prawa materialnego i tylko w ramach kompetencji wyraźnie tam wskazanych.*”.

Reasumując, **raz jeszcze zachęcamy Państwa do faktycznej współpracy** z nami oraz do porozumienia się z operatorem, który już jest na naszej inwestycji. Zastrzegamy, iż stosujemy te same zasady współpracy do wszystkich operatorów bez wyróżniania kogokolwiek w tym zakresie.

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Krzysztof Pianowski