

TOWER - SERVICE Sp. z o.o.ul. Chałubińskiego 8
00-613 Warszawatel.: 22 430 35 63
fax: 22 430 35 56
towerservice@towerservice.pl
www.towerservice.pl

L. dz. 177 / 2019



Warszawa, dnia 11 lutego 2019 roku

Prezes
Urzędu Komunikacji Elektronicznej
ul. Giełdowa 7/9
01 – 211 WarszawaOperator: MetroLine Sp. z o.o.
Zarządca: Tower – Service Sp. z o.o.Sygn. akt sprawy: DHRT.WWM.6171.15.2017.61**Stanowisko w ramach postępowania konsultacyjnego
w sprawie projektu decyzji Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej nr DHRT.WWM.6171.15.2017**

Działając w imieniu Tower - Service Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka”), będącej zarządcą budynku biurowego przy ul. Chałubińskiego 8 w Warszawie („Obiekt”), mającym prawo występowania w imieniu wszystkich właścicieli Obiektu w sprawach z nim związanych, niniejszym przedstawiam stanowisko odnośnie do projektowanej decyzji nr DHRT.WWM.6171.15.2017. w sprawie z wniosku MetroLine sp. z o.o. o ustalenie warunków dostępu do nieruchomości, na której położony jest Obiekt.

- I. Na wstępie należy zgodzić się z decyzją wskazaną w **punkcie II** projektu odmawiającą dostępu do nieruchomości polegającego m.in. na wykonaniu instalacji telekomunikacyjnej w Budyńku. Jak słusznie podnosi się w uzasadnieniu projektu decyzji, w Obiekcie obecnych jest kilku operatorów telekomunikacyjnych, którzy dysponują infrastrukturą telekomunikacyjną umożliwiającą świadczenie usług telekomunikacyjnych w technologii w jakiej wnioskodawca zamierza świadczyć usługi. Poza podmiotami wskazanymi w uzasadnieniu, w ostatnim czasie również Hexa Telecom sp. z o.o. wybudowała w Obiekcie pion światłowodowy, zapewniający Abonentom dostęp do szerokopasmowego internetu. W tej sytuacji w Obiekcie zapewniona jest telekomunikacja w najnowszej technologii, z której wnioskodawca może skorzystać.
- II. Odnosząc się do **punktu I** projektu decyzji należy wskazać, iż udostępnienie wnioskodawcy nieruchomości przy ul. Chałubińskiego 8 w Warszawie na cele związane z budową przyłącza – aż do punktu styku znajdującego się w Obiekcie – uwzględniać powinno specyfikę Obiektu, jego usytuowanie i otoczenie oraz wynikające z tego konsekwencje. W kontekście art. 22 ust. 5 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych („Ustawa”), nakazującego traktować decyzję o warunkach udostępnienia nieruchomości jak umowę między stronami w przedmiocie udostępnienia, określone w decyzji warunki powinny być jasne i w sposób niebudzący wątpliwości regulować prawa i

obowiązki właściciela i przedsiębiorcy telekomunikacyjnego. Na gruncie wskazanych w projekcie decyzji warunków powstaje jednak szereg problemów, które mogą utrudnić wykonywanie decyzji lub prowadzić do konfliktów między stronami.

Wskazać należy w pierwszej kolejności, iż wnioskodawca – co wyrażono w uzasadnieniu projektu – nie podjął dialogu ze wszystkimi operatorami posiadającymi infrastrukturę w Obiekcie i odnosi się to nie tylko do sieci znajdujących się w budynku, ale też samego przyłącza. W szczególności podkreślenia wymaga, iż doprowadzone przyłącze chociażby operatora Orange Polska S.A. w najnowszej technologii, umożliwi świadczenie usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s. Z przyłącza tego korzystają również inni operatorzy. Świadczy to o tym, iż przedsiębiorca telekomunikacyjny planujący świadczyć w Obiekcie usługi telekomunikacyjne ma zapewnioną możliwość wykorzystania przyłącza już istniejącego, na warunkach rynkowych, a więc konkurencyjnych.

III. Niemniej w przypadku podtrzymania decyzji w przedmiocie udostępnienia wnioskodawcy Obiektu w zakresie budowy przyłącza, decyzja powinna uwzględniać poniżej wskazane aspekty.

1. Ad. § 2 projektu decyzji – prawa i obowiązki Operatora.

- a) W ust. 1 punkcie 3) drugiego paragrafu nie została uwzględniona standardowa procedura dostępu do Budynku osób trzecich. Ponieważ jest to budynek biurowy, zajmowany przez najemców, za bezpieczeństwo których odpowiada Spółka jako zarządca, osoby wchodzące na teren Obiektu obowiązują określona procedura. Decyzja w tym zakresie powinna tę procedurę uwzględniać, nie można bowiem wymagać, aby Operator wchodził do pomieszczeń, w których znajduje się nie tylko wybudowane przez niego Przyłącze, ale i inne ważne elementy infrastruktury budynkowej, bez nadzoru oraz w dowolnym wybranym przez siebie momencie.

Z tego względu, w punkcie 3 należy dodać, iż:

Każdorazowe wejście na teren Budynku przez Operatora wymaga uprzedzenia Udostępniającego na co najmniej jeden dzień roboczy przed takim wejściem. Nie dotyczy to nagłych awarii, przy których Operator może uprzedzić o konieczności uzyskania dostępu do Przyłącza na co najmniej jedną godzinę przed takim wejściem.

Ponadto, dla zapewnienia sprawniejszego dostępu Operatora do Budynku, Operator powinien przekazać Udostępniającemu listę osób upoważnionych do wstępu na teren Budynku i Nieruchomości:

Operator zobowiązany jest przekazać Udostępniającemu listę pracowników upoważnionych do wstępu na teren Budynku i Nieruchomości i zobowiązuje się ją aktualizować w przypadku jakichkolwiek zmian.

Z dostępem Operatora do Budynku związane jest również zapewnienie, aby jego pracownicy przestrzegali regulaminu Obiektu. Z tego powodu do § 2 powinno być dodane następujące postanowienie:

Operator zapozna się z obowiązującym regulaminem pracy Budynku, udostępnionym mu przez Udostępniającego, i zobowiązuje się do przestrzegania jego postanowień.

- b) Postanowienia ust. 3 tego paragrafu wskazują na możliwe różne interpretacje obowiązku przywrócenia Obiektu do stanu poprzedniego, bowiem zezwalają na zachowanie „zmian

Ue H

związanych z realizacją" prac budowy Przyłącza. Takie zmiany mogą stanowić daleko idącą ingerencję w infrastrukturę Obiektu bądź inne jego elementy i powierzchnie, a także być rozumiane szeroko, jako obowiązek znoszenia przez Udostępniającego pozostałości po pracach, niezbędnych do funkcjonowania Przyłącza.

Wobec powyższego, postanowienie to powinno raczej odnosić się wprost do wybudowanego Przyłącza i brzmieć:

Niezwłocznie po zakończeniu prac Operator zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości i Budyńku do stanu poprzedniego, z zastrzeżeniem prawa zachowania wybudowanego Przyłącza.

lub co najmniej zostać doprecyzowane w poniższy sposób:

Niezwłocznie po zakończeniu prac Operator zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości i Budyńku do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z realizacją tych prac i niezbędnych do funkcjonowania Przyłącza.

- c) Niejasne jest postanowienie § 2 ust. 9 projektu – nie wiadomo o jakie osoby nieuprawnione w nim chodzi. Z tego grona należy wyłączyć chociażby Udostępniającego, jak też podmiot, któremu Udostępniający powierzył sprawowanie zarządu i nadzoru nad całością infrastruktury telekomunikacyjnej w Obiekcie.

- d) Ust. 10 należy doprecyzować, wskazując, iż:

Okresowy przegląd wymaga uprzedzenia Udostępniającego na co najmniej trzy dni robocze przed planowanym jego terminem, a nadto Operator zobowiązany jest dostarczyć dane osób odpowiedzialnych za wykonanie przeglądu.

- e) W ust. 11 omawianego paragrafu należy usunąć słowo „bezpośrednio” odnoszące się do odpowiedzialności Operatora za szkody. Postanowienie to ingeruje w zakres odpowiedzialności Operatora, który powinien być co najmniej zgodny z ogólnymi zasadami przewidzianymi w przepisach prawa, w szczególności w kodeksie cywilnym. Stosownie do tych przepisów, sprawca szkody ponosi odpowiedzialność za normalne następstwa swego działania, a nie za skutki „bezpośrednie”. Sposób sformułowania tego postanowienia powoduje więc możliwość ograniczania odpowiedzialności Operatora już w decyzji Prezesa UKE, ku czemu, w ocenie Spółki, nie ma usprawiedliwionych podstaw. Co więcej, zaproponowana treść ust. 11 powoduje, że można poddać w wątpliwość jakąkolwiek inną odpowiedzialność Operatora, związaną z działaniem tegoż niewynikającym z realizacji uprawnień przewidzianych w ust. 1 paragrafu 2 decyzji. Z pewnością nie jest to intencją Prezesa UKE, jednakże decyzja nie powinna zezwalać na unikanie odpowiedzialności przez sprawców szkód za działania własne i osób, za których odpowiadają oni na zasadach ogólnych. Stąd postanowienie ust. 11 powinno brzmieć:

Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wyrządzonych przez siebie lub osoby, za które ponosi odpowiedzialność, w Budyńku lub Nieruchomości, w tym w istniejących instalacjach, w szczególności wynikających z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 powyżej. Operator zobowiązany jest usunąć szkodę niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia jej zgłoszenia, a w wypadku szkód zagrażających życiu lub zdrowiu ludzi bądź uniemożliwiających funkcjonowanie instalacji w Budyńku – w terminie 24 godzin. W przypadku nieusunięcia szkód w wyżej wymienionych terminach Udostępniający może je usunąć na koszt i ryzyko Operatora.

- f) W ust. 12 punkcie 2) należy uwzględnić nie tylko koszty energii elektrycznej zużytej przez Operatora, ale także:
- (i) koszty instalacji licznika do zdalnego odczytu energii elektrycznej oraz
 - (ii) koszty poniesione przez Udostępniającego na wynagrodzenie za usługi związane z dozorem wykonawcy realizującego prace na zlecenie Operatora w trakcie wykonania Przyłącza lub prowadzenia prac związanych z wykonywaniem uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 oraz w § 7 decyzji, związanych z koniecznością potwierdzenia zachowania norm bezpieczeństwa przy realizacji inwestycji oraz przeciwdziałania ewentualnym kolizjom instalacji budowanej przez Operatora z instalacjami innych podmiotów znajdującymi się w Obiekcie, jak również
 - (iii) koszty weryfikacji projektów wykonawczych i dokumentacji powykonawczej dostarczonej przez Operatora.

Należy wziąć pod uwagę, iż prace realizowane w związku z budową Przyłącza wiązać się będą z ingerencją w strukturę Budynku, jak też mogą wpływać negatywnie na inne instalacje znajdujące się w Obiekcie i na Nieruchomości. Konieczne jest zagwarantowanie należytego przebiegu prac związanych z budową oraz konserwacją lub naprawą Przyłącza w zakresie zabezpieczenia istniejących sieci. Z kolei weryfikacja projektów wykonawczych i powykonawczych wymaga posiadania specjalistycznej wiedzy. Ani Udostępniający, ani właściciele Budynku, nie posiadają wyżej wskazanych kompetencji, korzystają więc w tym zakresie z usług firmy zewnętrznej. Usługi te, co oczywiste, nie są nieodpłatne i stanowią dla Udostępniającego dodatkowy koszt. Koszt ten – ponieważ wywołany będzie budową, konserwacją czy naprawą Przyłącza wybudowanego na żądanie Operatora – powinien być przez niego pokryty.

2. Ad. § 3 projektu decyzji – prawa i obowiązki Udostępniającego.

- a) Ust. 3 tegoż paragrafu powinien uwzględniać możliwości poznawcze Udostępniającego, a zatem brzmieć:

Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Operatora o wykrytych przez siebie przypadkach naruszenia integralności Przyłącza przez osoby nieuprawnione.

- b) Ust. 5 powinien uwzględniać prawa Udostępniającego do zarządzania Budynkiem i Nieruchomością wynikłe z uprawnień właścicielskich podmiotów, do których należy Obiekt oraz jego obowiązki związane z zapewnieniem właściwej organizacji oraz bezpieczeństwa Obiektu. Z uwagi na fakt, iż udostępnienie Przyłącza innemu przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu wiąże się z zapewnieniem takiemu przedsiębiorcy dostępu do Budynku i Nieruchomości, może to nastąpić po uzyskaniu zgody Udostępniającego oraz w drodze umowy, która ureguje w szczególności wstęp tego przedsiębiorcy na teren Nieruchomości. Trzeba mieć bowiem na uwadze, że decyzja ustalająca warunki dostępu do Nieruchomości odnosi się do wnioskodawcy i nie może być rozszerzana na dowolnego innego przedsiębiorcę telekomunikacyjnego. Wobec powyższego, ust. 5 decyzji powinien mieć treść:

Na żądanie Udostępniającego, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia żądania, Operator jest zobowiązany udzielić Udostępniającemu informacji w zakresie wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 i w § 4 ust. 9 oraz realizowania obowiązków określonych w § 2. Udostępnienie Przyłącza innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym wymaga uprzedniej zgody Udostępniającego, wyrażonej w formie pisemnej

Me N

pod rygorem nieważności oraz zawarcia stosownej umowy z podmiotem wskazanym przez Udostępniającego regulującej warunki udostępnienia, w szczególności dostęp tego przedsiębiorcy do Budynku i Nieruchomości.

3. Ad. § 4 projektu decyzji – wykonanie Przyłącza.

- a) Ust. 1 jest niejasny i może rodzić konflikty pomiędzy Stronami. Należy tu wziąć pod uwagę otoczenie Budynku, na które budowa Przyłącza niewątpliwie może wpłynąć. Z uwagi na posadowienie Budynku w pobliżu istotnych węzłów komunikacyjnych, jak też ze względu na zagospodarowanie terenu wokół Obiektu, budowa Przyłącza będzie wymagała różnego rodzaju uzgodnień i zezwoleń, które zostały pominięte w projekcie decyzji. Udostępniający nie może wypowiedzieć się co do projektu jeśli nie będzie posiadał pełnej wiedzy na temat istniejących zagrożeń. Bezprzedmiotowe i nieefektywne, w tym także ekonomicznie, jest angażowanie podmiotu zewnętrznego w weryfikowanie projektu w sytuacji, w której następnie okaże się, że Operator nie uzyskał wszystkich wymaganych pozwoleń i uzgodnień. W tej sytuacji ust. 1 powinien mieć brzmienie:

Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy Przyłącza (dalej „Projekt”), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Przyłącza, jak również przedstawi wszelkie wymagane prawem pozwolenia, uzgodnienia i opinie, niezbędne do wybudowania Przyłącza.

- b) Ust. 2 zawiera zbyt krótki termin na udostępnienie dokumentacji technicznej Budynku. 7 dni – w wypadku, gdy żądanie Operatora odnosić się będzie do obszernej części tej dokumentacji – może być terminem nierealnym na skompletowanie wymaganej dokumentacji, stąd proponujemy zastąpić go terminem 14-dniowym.
- c) Ust. 4 również zawiera za krótki termin – weryfikacja projektu wykonawczego w czasie 14 dni jest niemożliwa biorąc pod uwagę specyfikę Obiektu. Należy bowiem uwzględnić, iż Nieruchomość pozostaje we władaniu aż pięciu podmiotów – użytkowników wieczystych. Udostępniający jako zarządca, tak istotną kwestię jak ingerencja w strukturę Budynku, musi co najmniej skonsultować z każdym z właścicieli, co powoduje brak możliwości wypowiedzenia się w zakresie projektu we wskazanym w decyzji terminie. W pierwszej kolejności Udostępniający musi uzyskać opinię swego specjalisty (firmy zewnętrznej), a następnie skonsultować ją z właścicielami. Z tego względu w tym konkretnym wypadku niezbędny jest termin 30-dniowy. W ocenie Udostępniającego nie jest on nadmierny i nie odbiega od przyjętych standardów. Można go również spotkać w decyzjach wydawanych przez Prezesa UKE.
- d) Ust. 5 w proponowanym brzmieniu zdaniem Udostępniającego powoduje ryzyko rozpoczęcia i przeprowadzenia prac zagrażających bezpieczeństwu Obiektu i jego użytkowników. Wynika bowiem z niego, iż Operator może, ale nie musi uwzględnić uwagi Udostępniającego i to o ile uzna je za uzasadnione, a przedstawienie ponowne projektu (nawet bez uwzględnia zastrzeżeń Udostępniającego) stanowi o jego uzgodnieniu. Takie podejście jest nie do pogodzenia z racjonalnym zarządzaniem Budynkiem i Nieruchomością oraz zapewnieniem bezpieczeństwa Abonentom. Uzgodnienie projektu wykonawczego może mieć bowiem miejsce dopiero w sytuacji, w której nie pozostały już żadne zasadne wątpliwości i zastrzeżenia po stronie Udostępniającego. Z tego względu ust. 5 powinien brzmieć:

Projekt uznaje się za uzgodniony, gdy Udostępniający:

- (i) w terminie, o którym mowa w ust. 4, nie wyrazi stanowiska lub zaakceptuje Projekt, albo*
- (ii) zaakceptuje projekt po jego ponownym przedstawieniu przez Operatora, po uwzględnieniu zgłoszonych uwag, w szczególności w zakresie możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów prawa bądź uniemożliwienia lub istotnego utrudnienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości lub z Budynku.*

- e) W ust. 6 powinno się uwzględnić konieczność zapewnienia bezpieczeństwa innych instalacji istniejących w Obiekcie, o czym była już mowa wyżej. W konsekwencji należy dodać zdanie:

Prace wykonywane przez Operatora na terenie Budynku i Nieruchomości wymagają nadzoru ze strony Udostępniającego, prowadzonego na koszt Operatora.

- f) Ust. 8 zawiera niedopuszczalną zdaniem Udostępniającego formę milczącej akceptacji, nawet w wypadku rażących błędów w dokumentacji powykonawczej. Proponowane brzmienie decyzji nie daje bowiem możliwości Udostępniającemu zgłoszenia zastrzeżeń do prac w zakresie budowy Przyłącza, ani do dokumentacji powykonawczej, co jest przecież immanentnym uprawnieniem każdego właściciela nieruchomości. Decyzja powinna zatem zabezpieczać Udostępniającego przed ryzykiem sanowania niewłaściwie wykonanych robót i nieprawidłowo sporządzonej dokumentacji powykonawczej. Ponadto, również termin 7-dniowy na podpisanie protokołu może okazać się zbyt krótki, szczególnie w sytuacji, gdyby okazał się konieczny podpis właścicieli, a nie zarządcy jako Udostępniającego. Samo zweryfikowanie dokumentacji powykonawczej i sprawdzenie poprawności realizacji Przyłącza – dokonywane za pośrednictwem firmy zewnętrznej – może spowodować, że podpisanie protokołu nie będzie możliwe w tak krótkim czasie. Stąd ust. 8 powinien brzmieć:

Udostępniający ma prawo do odmowy podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 7 powyżej, w wypadku, gdy:

- a) prace związane z budową Przyłącza zostały wykonane nieprawidłowo;*
- b) Operator nie dostarczył dokumentacji powykonawczej bądź dostarczył dokumentację niekompletną lub nieprawidłowo sporządzoną (tj. nie zawierającą wszystkich wymaganych prawem elementów lub zawierającą błędy).*

W przypadku odmowy podpisania protokołu Operator niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni, usunie przyczyny odmowy wskazane w lit. a) lub b) powyżej i ponownie zwróci się do Udostępniającego z wnioskiem o podpisanie protokołu.

W przypadku, gdy Udostępniający nie zgłosi zastrzeżeń ani nie podpisze protokołu w terminie 21 dni od dnia przedstawienia go Udostępniającemu, w tym po usunięciu przez Operatora przeszkód w jego podpisaniu, uznaje się, że protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń.

- g) W ust. 10 należy przewidzieć konieczność zapewnienia dozoru, zgodnie z uwagami zawartymi w lit. e) powyżej, jak też w punkcie 1 lit. f) niniejszego pisma. Ponadto, trzeba tu wziąć pod uwagę, iż uzgodnienie prac w terminie 7 dni może być nierealne z wagi na konieczność przejścia przez powierzchnie zajmowane przez Abonentów i związaną z tym konieczność uzyskania ich zgód. Nadto, planowane prace wymagają określonego planu bądź projektu, który należy uzgodnić z Udostępniającym, do którego to uzgodnienia powinny mieć odpowiednie zastosowanie warunki budowy Przyłącza. Proponuje się więc nadać ust. 9 poniższą treść:

He ✓

Operator może wykonać prace, o których mowa w ust. 9, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia oraz projektu lub planu prac. Do uzgodnienia projektu lub planu zastosowanie mają postanowienia ust. 1, 4 i 5 powyżej. Prace te wymagają zapewnienia przez Udostępniającego dozoru na koszt Operatora.

- h) Ustępy od 11 do 14 odnoszące się do kaucji tytułem zabezpieczenia ewentualnych szkód w Budynku i Nieruchomości, są zdaniem Udostępniającego rażąco niekorzystne dla właścicieli Obiektu. Kwota kaucji ustalona przez Prezesa UKE na poziomie 4000 złotych dla budowy Przyłącza oraz 1000 złotych dla wykonywania innych prac wskazanych w decyzji, jest zdecydowanie za niska – zupełnie nieadekwatna do realnego ryzyka związanego z budową Przyłącza i wysokości potencjalnych strat w wypadku uszkodzenia znajdującej się na drodze budowy Przyłącza infrastruktury oraz samego Budynku.

Należy tu podkreślić, iż pomieszczenie z przepustem kablowym jest współdzielone z przepompownią. W przypadku nieodpowiedniego zabezpieczenia kanalizacji w trakcie prac związanych z budową czy modernizacją, albo naprawą Przyłącza, może dojść do zalania przedmiotowego pomieszczenia, a w efekcie do utraty zasilania w całym Obiekcie i konieczności wymiany urządzeń. Koszty usunięcia ww. szkód, w tym wymiany zalanych urządzeń oraz zaspokojenia roszczeń najemców - Abonentów, można liczyć w setkach tysięcy złotych, wobec których kwoty kaucji proponowane w decyzji są rażąco zaniżone. Nie dają one niemal żadnego poziomu bezpieczeństwa i gwarancji odzyskania strat.

Należy w tym miejscu również wskazać, iż wnioskodawca nie jest dużym podmiotem, od którego Udostępniający będzie mógł łatwo wyegzekwować potencjalne wysokie odszkodowanie. Zgodnie z odpisem z KRS Operatora, posiada on kapitał zakładowy w wysokości 50.000 złotych, a współnikami są dwie osoby fizyczne, co nie jest bez znaczenia przy ocenie zdolności do zaspokojenia ewentualnych strat finansowych poniesionych przez właścicieli Obiektu w następstwie realizowanych prac dotyczących Przyłącza.

Aby choć częściowo zmniejszyć dysproporcję pomiędzy kwotą kaucji wskazaną w projekcie decyzji a realną wysokością strat, Udostępniający proponuje kwotę 50.000 złotych kaucji w każdym wypadku prowadzenia prac przy Przyłączu, a więc tak jego budowy, jak i ewentualnej wymiany lub naprawy. Nadto, rozpoczęcie prac powinno być warunkowane wpłatą kaucji.

Dodatkowo, decyzja w żadnym miejscu nie nakłada na Operatora obowiązku posiadania stosownego ubezpieczenia OC oraz jego przedstawienia Udostępniającemu. Tymczasem jest to standard przy tego typu pracach.

Niezależnie od powyższego, należy też wskazać, iż zwrot kaucji, o którym mowa w ust. 12 i 14, nie może następować automatycznie i bezwarunkowo, tak, jak to obecnie wynika z literalnego brzmienia tych klauzul. Zwrot taki powinien być uzależniony od braku roszczeń ze strony Udostępniającego w związku z prowadzonymi pracami, a ewentualna kwota kaucji zwracana Operatorowi powinna podlegać kompensacie z wysokością strat w wypadku, gdy Operator samodzielnie ich nie pokryje. Z tego też względu termin zwrotu kaucji jest zbyt krótki, samo rozliczanie potencjalnych szkód z Operatorem może znacznie go przekroczyć, szczególnie, iż samo potrącenie z kaucji powinno następować dopiero w braku wywiązania się przez Operatora z obowiązku naprawienia szkody. Wniosek ten można wyprowadzić nie tylko z praktyki rynkowej, ale chociażby z brzmienia § 2 ust. 11 projektowanej decyzji.

Wobec powyższych zastrzeżeń, Udostępniający proponuje następujące brzmienie § 4 ust. 11-14 decyzji:

11. *Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych). Operator nie może przystąpić do realizacji prac przed wpłatą kaucji. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek bankowy wskazany e-mailem przez Udostępniającego.*

12. *Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 11, na rachunek bankowy wskazany e-mailem przez Operatora, w terminie 60 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa w ust. 7, a w przypadku, o którym mowa w ust. 8, w terminie 60 dni od dnia przyjętego za datę zaakceptowania protokołu przez Udostępniającego, z zastrzeżeniem zdania następnego. W przypadku, gdy na skutek prac realizowanych przez Operatora zostanie wyrządzona szkoda, Udostępniający może potrącić koszty usunięcia ww. szkody z kaucji wpłaconej przez Operatora, o ile Operator nie naprawił szkody w całości. W przypadku potrącenia tylko części kwoty kaucji tytułem pokrycia kosztów usunięcia szkody, Udostępniający zwróci Operatorowi pozostałą jej część.*

13. *Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 9 Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych). Operator nie może przystąpić do realizacji prac przed wpłatą kaucji. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek bankowy wskazany e-mailem przez Udostępniającego.*

14. *Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 13, na rachunek bankowy wskazany e-mailem przez Operatora, w terminie 60 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 15, z zastrzeżeniem zdania następnego. W przypadku powstania szkody na skutek realizacji prac, o których mowa w ust. 9, stosuje się postanowienia ust. 12 zdanie drugie i trzecie powyżej.*

4. Ad. § 7 projektu decyzji – usuwanie awarii.

- a) Podobnie, jak w wypadku realizacji prac, również usuwanie awarii powinno być obwarowane koniecznością pokrycia kosztów nadzoru nad działaniami Operatora. Nadto, Operator powinien zachować te same zasady realizacji prac, usuwania szkód, przywracania do stanu pierwotnego, utrzymywania porządku i czystości oraz odpowiedniego składowania i usuwania odpadów powstałych w związku z tymi pracami, co przy budowie Przyłącza. Stąd w przedmiotowym paragrafie proponuje się dodać ust. 3 w brzmieniu:

Do prac wykonywanych w związku z usuwaniem awarii odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 2 ust. 2 – 8 oraz 11-14 decyzji.

- b) W ust. 2 proponuje się zawsze dokonać zgłoszenia e-mailowo. Ma to znaczenie chociażby dla celów dowodowych w wypadku dochodzenia roszczeń pomiędzy stronami. Wobec tego, ustęp ten powinien brzmieć:

Ma N

O fakcie wystąpienia awarii Przyłącza Operator niezwłocznie po wykryciu awarii poinformuje Udostępniającego w drodze korespondencji e-mail.

Przedstawione w niniejszym piśmie propozycje pozwolą w ocenie Spółki na bardziej klarowne ujęcie praw i obowiązków stron, minimalizujące ryzyko powstania konfliktów w trakcie realizacji decyzji, a jednocześnie na ukształtowanie stosunku prawnego powstałego pomiędzy stronami w wyniku wydanej decyzji przy wyważeniu słusznym interesów tak Operatora, jak i Udostępniającego, czy właścicieli Obiektu.

Z poważaniem,

Członek Zarządu

Beata Mazurkiewicz

PROKURENT
GŁÓWNA KSIĘGOWA

Wioletta Bozepczuk

"TOWER SERVICE" Spółka z o.o.
ul. Chałubińskiego 8
00-613 Warszawa
NIP: 526 - 21 - 53 - 144