

Komentując w poprzednim wydaniu Warunków Technicznych, wejście w życie nowelizacji Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stwierdziłem, że środowisko telekomunikacyjne z niecierpliwością oczekiwało na nowelizację tego Rozporządzenia i przyjęło zaproponowane zmiany z pełną akceptacją, choć zmiany te z pewnością nie wyczerpały w pełni wszystkich jego oczekiwań. Już wówczas pierwsze komentarze ekspertów branży telekomunikacyjnej wskazały, że mimo zgodności co do przyjętych rozwiązań ogólnych, różniły się przy ocenie rozwiązań szczegółowych.

Te właśnie różnice w ocenie rozwiązań szczegółowych przez poszczególnych przedsiębiorców telekomunikacyjnych, ale też wola zainteresowanych do pełnej i przejrzystej interpretacji postanowień zawartych w Rozporządzeniu, były podstawą do zorganizowania spotkania konsultacyjnego w ramach Memorandum (*Memorandum w sprawie współpracy na rzecz rozwoju i budowy pasywnej infrastruktury sieci szerokopasmowych – grudzień 2011*). Spotkanie takie odbyło się 21 czerwca 2013 i wzięli w nim udział obok przedstawicieli MAiC, m.in. przedstawiciele izb gospodarczych: PIKE, PIIiT, KIGEiT, PIRC i stowarzyszeń branżowych: STP XXI, SBT. W trakcie dyskusji pojawiło się kilka podstawowych kwestii, które warto omówić i skomentować.

Po pierwsze: Uwagi części reprezentantów środowiska przedsiębiorców dotyczyły trzech podstawowych zagadnień:

- nieprecyzyjnej nowelizacji i wynikającej z niej nadinterpretacji Rozporządzenia, poprzez zmianę zakresu infrastruktury, której obowiązek budowy obciąża dysponentów nieruchomości,
- wykonywania przez dysponentów nieruchomości zobowiązań wynikających z rozporządzenia, na własny koszt i ryzyko [a obejmujących oprócz kosztów projektu i budowy instalacji także koszty jej serwisowania (utrzymania i konserwacji)] oraz praktyki przerzucania tych obowiązków na przedsiębiorców telekomunikacyjnych.
- braku w nowelizacji WT sformułowań określających obowiązki dysponenta związane z zapewnieniem dostępu do punktu styku z publiczną siecią telekomunikacyjną (do pomieszczenia telekomunikacyjnego, do poszczególnych szaf/przełącznic) oraz naprawami i konserwacją budynkowej instalacji telekomunikacyjnej.

Podczas dyskusji zarysowały się główne rozbieżności i różnice w podejściu do interpretacji treści nowelizacji oraz jej praktycznego stosowania.

Dotyczyły one w pierwszym rzędzie zarzutu, że prezentowana wykładnia przepisów Rozporządzenia nie uwzględnia realiów rynku, celu regulacji i ekonomicznej racjonalności w zakresie budowy infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez konieczność wyposażenia budynku, wbrew racjonalnemu zapotrzebowaniu, we wszystkie rodzaje infrastruktury, wskazane w § 192c-192f Rozporządzenia, czyli:

- kanalizacji telekomunikacyjnej budynku,
- telekomunikacyjnych skrzynek mieszkaniowych,
- światłowodowej infrastruktury telekomunikacyjnej budynku,
- antenowej instalacji zbiorowej, służącej do odbioru cyfrowych programów rozprawdzanych w sposób rozsiewczy naziemny,

- antenowej instalacji zbiorowej, służącej do odbioru cyfrowych programów rozprawa-
dzanych w sposób rozsiewczy satelitarny,
- okablowania wykonanego z parowych kabli symetrycznych,
- okablowania wykonanego z kabli współosiowych,
- masztu usytuowanego na dachu budynku.

Wskazywano, że lista elementów infrastruktury jest nadmiarowa a także, że w przypadku poszczególnych mieszkań, wykorzystywanych będzie zazwyczaj nie więcej niż jeden, maksymalnie dwa rodzaje okablowania. Tym samym wszystkie pozostałe elementy okablowania wybudowane będą niepotrzebnie, generując istotne koszty budowy, ale także eksploatacji i utrzymania.

Istotnym elementem podnoszonym w trakcie dyskusji było stwierdzenie, że forsowanie obowiązków wyposażenia budynku we wszystkie wskazane rodzaje instalacji, może spowodować wręcz ograniczenie konkurencji, poprzez nadmierną poprawę sytuacji podmiotu, który jako pierwszy uzyska dostęp do sieci telekomunikacyjnej, nie przewidując analogicznych ułatwień dla kolejnych podmiotów zainteresowanych świadczeniem usług.

Obawa te wynikały z dotychczas stosowanej praktyki zarządców i właścicieli nieruchomości, przekazywania wszelkich praw do instalacji telekomunikacyjnej budynków podmiotom trzecim, które potem odpowiadając za konserwację tej instalacji, prowadziły także negocjacje w sprawie udostępnienia infrastruktury telekomunikacyjnej i ustalały warunki takiej współpracy.

Wskazywano także na liczne przykłady z dotychczasowej praktyki rynkowej, polegającej na tym, że właściciele nieruchomości, dążąc do minimalizacji kosztów budowy budynków, próbują wymuszać na przedsiębiorcach telekomunikacyjnych wnioskujących o uzyskanie dostępu do nieruchomości, poniesienia kosztów budowy instalacji telekomunikacyjnych w budynku.

Konsekwencją takiego rozumowania, była propozycja, aby interpretować postanowienia rozporządzenia **wyłącznie** jako obowiązek zagwarantowania drożnych i odpowiednio pojemnych kanalizacji telekomunikacyjnych budynku, które w szczególności zapewniałyby techniczną możliwość umieszczenia każdego z rodzajów instalacji telekomunikacyjnych, opisanych w aktualnej wersji Rozporządzenia.

Dodatkowo postulowano konieczność przeanalizowania celowości wskazania jednoznacznych parametrów, które musiałaby spełniać taka kanalizacja. Jednocześnie sugerowano, że niezbędne powinno być doprecyzowanie, iż zaproponowane kryterium pojemności winno być spełnione dla wszystkich elementów kanalizacji budynkowej, to znaczy zarówno tej prowadzonej między piętrami, jak i tej przebiegającej od pionów kanalizacyjnych do poszczególnych mieszkań. Wskazano ponadto na konieczność ujęcia w przepisach obowiązku umieszczenia w kanalizacji kablowej otworów rewizyjnych, w taki sposób, aby umożliwić dostęp do każdego jej rozgałęzienia, prowadzącego do odrębnych lokali. Przyjęto rozumowanie, że najistotniejszym elementem budowy sieci budynkowych jest kanalizacja telekomunikacyjna budynku o odpowiedniej pojemności, umożliwiającej zainteresowanym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym budowanie własnych instalacji aktywnych, a także zawieranie umów o dostępie do kanalizacji budynkowej w taki sposób, aby zagwarantować jej racjonalne wykorzystanie.

Z drugiej strony, prezentowano stanowisko, zgodnie z którym Rozporządzenie nie budzi żadnych wątpliwości co do zakresu sadowionej „obligatoryjne” infrastruktury telekomunikacyjnej. To stanowisko opierało się na neutralności technologicznej.

Jednocześnie przedsiębiorcy wskazali, że pozostawienie bez zmian postanowień Rozporządzenia jest możliwe wyłączenie w przypadku spełnienia dwóch warunków:

- zagwarantowania ścisłego nadzoru UKE i UOKiK nad sposobem wykorzystywania przez dysponentów nieruchomości posiadanej pozycji monopolistycznej na rynku dostępu do budynku, w szczególności poprzez niefaworyzowanie jednych przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wobec innych przedsiębiorców telekomunikacyjnych,
- zapewnienia, aby sieci budynkowe określone w rozporządzeniu budowane były bez wyjątku na koszt i ryzyko właściciela nieruchomości.

Po drugie: Zarzucano także, że Rozporządzenie nie doprecyzowuje ani obowiązku ani zakresu rozprawienia przedmiotowej infrastruktury po mieszkaniu abonenta. Brak takich rozstrzygnięć stawia pod poważnym znakiem zapytania osiągnięcie celu, jakim jest zagwarantowanie pełnej swobody wyboru dostawcy usług telekomunikacyjnych (*z czym trudno się nie zgodzić*).

Po trzecie: W trakcie spotkania wyrażono także poparcie dla poszerzenia zakresu Rozporządzenia poprzez wskazanie, iż obowiązek dysponenta nieruchomości winien obejmować również wyposażenie budynku w przyłącze telekomunikacyjne, o określonych parametrach. (*Również ta kwestia nie budziła większych wątpliwości uczestników*).

W konsekwencji tego spotkania, kierując się jednocześnie dobrze rozumianym celem ogólnym Rozporządzenia, Koleżanki i Koledzy z PIKE podjęli się próby sformułowania dla MAiC, łącznych sugestii i rekomendacji, zarówno co do interpretacji treści Rozporządzenia jak i jego ewentualnej nowelizacji. Głównymi przesłankami projektu takich propozycji były następujące sugestie:

- zasadna jest racjonalizacja interpretacji oraz związanego z nią podejścia do zakresu infrastruktury, w którą powinien być wyposażony budynek, poprzez położenie szczególnego nacisku na objęcie tym obowiązkiem kanalizacji budynkowej,
- w przypadku gdyby realizacja powyższego rozwiązania okazała się niemożliwa, proponuje się podjęcie szczególnych działań, mających na celu zagwarantowanie równego traktowania przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wnioskujących o dostęp do budynku, przez dysponentów nieruchomości w tym jednoznaczne wskazanie, iż infrastruktura budynkowa winna być wybudowana na koszt i staraniem dysponenta nieruchomości.

W trakcie uzgadniania ze środowiskiem przedsiębiorców telekomunikacyjnych ostatecznej wersji wystąpienia do MAiC, zarysowała się właśnie zasadnicza różnica w ocenie szczegółów propozycji.

Komentarz:

W mojej ocenie trudno zgodzić się ze stanowiskiem PIKE. Szczególnie z pierwszą jego częścią.

Przyjęcie, że rekomendujemy wyłącznie budowę kanalizacji budynkowej byłoby w moim rozumieniu wręcz „*krokiem wstecz*”, niezgodnym z duchem i intencją prawodawcy, który tworząc nowe warunki techniczne kierował się przesłankami mającymi na celu zapewnienie nabywcom nowych lokali - instalacji spełniających współczesne wymagania dla mediów elektronicznych w tym:

- technicznej gotowości na spełnienie wymogów Agendy Cyfrowej – czyli realnie na pasmo większe niż 100 Mb/s,
- zaplanowanie i zbudowanie instalacji na etapie „greenfield” w celu minimalizacji czasu, kosztów, ingerencji w gotowy obiekt, itp.

Sama budowa kanalizacji teletechnicznej nie spełnia w żaden sposób celów Agendy Cyfrowej. Kanalizacja nie jest medium transmisyjnym, na którym można zastosować jakąkolwiek technologię transmisji danych - kanalizacja tylko służy do umieszczenia w nim medium transmisyjnego. Ponadto takie rozwiązanie zdejmowałoby z inwestora obowiązek wybudowania instalacji teletechnicznej, a zatem także byłoby „*krokiem wstecz*” wobec dotychczas obowiązujących przepisów.

Nie mogę także zgodzić się ze stwierdzeniem i obawą odnośnie ewentualnych korzyści, jakie mogą uzyskać podmioty, które jako pierwsze uzyskały dostęp do sieci telekomunikacyjnej. Takie myślenie zupełnie stoi w sprzeczności z zapisami Rozporządzenia i można je jedynie tłumaczyć dotychczasową praktyką stosowaną przez niektórych przedsiębiorców telekomunikacyjnych, budowy na własny koszt instalacji telekomunikacyjnej w budynku i wyręczanie w tym zakresie obowiązków ciężących na inwestorze właśnie za przywilej decydowania o tym, jaki operator będzie korzystał z infrastruktury telekomunikacyjnej danej nieruchomości w przyszłości.

Nie można też zgodzić się na zdjęcie z inwestorów obowiązku wykonywania zakresów rzeczowych wynikających z Rozporządzenia – i to na własny koszt i ryzyko! Obecną praktykę inwestorów należy ocenić jako patologiczną. Instalacja telekomunikacyjna w budynku stanowi jego elementarną część wyposażenia (podobnie zresztą jak pozostałe instalacje techniczne w budynku), i w żaden sposób nie może stanowić przedmiotu jakiegokolwiek transakcji z podmiotem trzecim na etapie projektowania, budowy i odbioru technicznego budynku. Analogicznie: koszty utrzymania tej instalacji stanowią koszt eksploatacji budynku. Podobnie jak pozostałe instalacje w budynku. Nie może być mowy o przeniesieniu na operatora telekomunikacyjnego, na etapie projektowania i budowy budynku, obowiązków spoczywających na inwestorze w zakresie wymagań dla instalacji telekomunikacyjnych w budynku.

Podnoszona argumentacja, że realizacja celów Rozporządzenia spowoduje nadmierne zwiększenie kosztów budowy mieszkania jest mało przekonująca. W praktyce inwestycyjnej decydując się na przeprowadzenia inwestycji, inwestor musi uwzględnić wszystkie normy państwowe i obowiązujące przepisy szczegółowe. Jest to obowiązek inwestorów!!!

I wcale to nie oznacza, że w praktyce np. najemca kiedykolwiek wykorzysta dopuszczalne obciążenie użytkowe stropu w swoim lokalu. Podobnie jak wszystkie pozostałe przepisy i szczegółowe wymagania techniczne wymienione w Warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002.

Instalacja telekomunikacyjna powinna być jednym ze standardowych elementów wyposażenia budynku i jedną z instalacji wewnętrznych budynku. Tylko w ten sposób dokonamy w czasie „skoku cywilizacyjnego” w postaci osiągnięcia celów Europejskiej Agendy Cyfrowej.

Można zgodzić się w pewnym zakresie z postulatem ograniczenia budowy nadmiarowej instalacji. Jest oczywiste, że w praktyce nabywca lokalu nie wykorzysta wszystkich mediów. Może zatem być niezadowolony, jeśli instalacja będzie nadmiarowa a koszt wykonania obciąży go bezpośrednio (najpierw w cenie zakupu mieszkania, potem w opłacie miesięcznej). Dlatego można zgodzić się postulatem ograniczenia liczby instalacji, ale nie tak jak niektórzy interpretują, iż każda z instalacji z osobna spełnia warunki i stanowi samodzielnie instalację telekomunikacyjną. Jako rekomendację do ewentualnej kolejnej nowelizacji Rozporządzenia proponuję, by instalację obowiązkową stanowiła instalacja światłowodowa (jako najbardziej perspektywiczna, zgodna ze wspomnianym wyżej celem Agendy Cyfrowej 100 Mb/s - 1 Gb/s, zgodnej też z trendem technologicznym w telekomunikacji: "all IP"), a wybór drugiej obowiązkowej byłby przedmiotem decyzji inwestora (dostosowanej np. do specyfiki rynku lokalnego, preferencji nabywców).

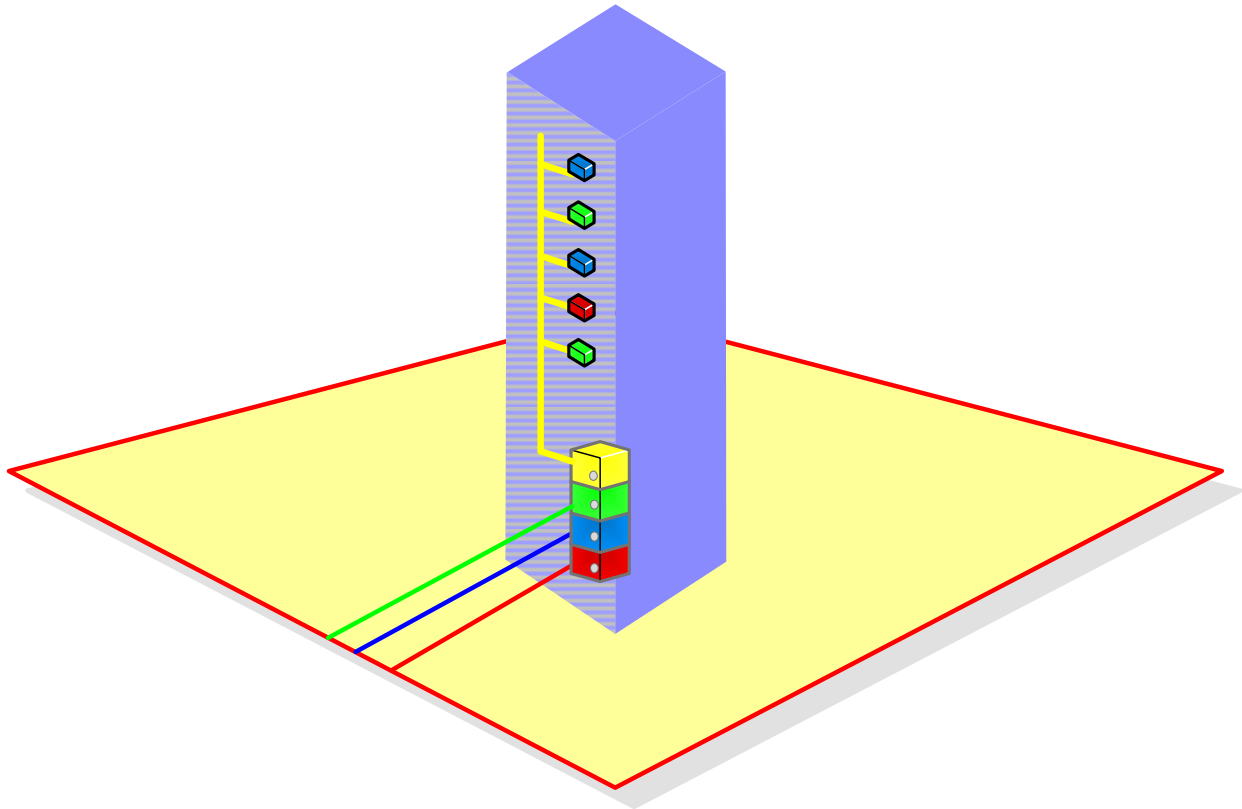
Jest oczywiste, że budynek wyposażony tylko w kanalizację kablowa nie spełnia wymogów jakie wymagane są od budynków mieszkalnych zbiorowego zamieszkania. Projekt taki, zgodnie z Pb nie może po 23 lutym 2013 uzyskać także decyzji o Pozwoleniu na budowę a w przyszłości decyzji o Pozwoleniu na użytkowanie.

Podobnie warto też rozważyć, ażeby przy przyszłej nowelizacji WT, zdefiniować obowiązki dysponenta związane z zapewnieniem dostępu do punktu styku z publiczną siecią telekomunikacyjną (do pomieszczenia telekomunikacyjnego, do poszczególnych szaf/przełącznic) oraz naprawami i konserwacją budynkowej instalacji telekomunikacyjnej.

Reasumując, uważam, że w praktyce inwestycyjnej konieczne jest przestrzeganie następujących zasad wynikających z nowelizacji Rozporządzenia:

1. Obowiązkowe jest wykonanie instalacji telekomunikacyjnej w budynku przez inwestora na identycznych zasadach jak inne media.
2. Projekt i budowa – nakłady na wykonanie muszą być ujęte w kosztach inwestycji. Za szczególne rozwiązania techniczne odpowiada jedynie projektant, składając odpowiednie oświadczenie zgodnie z Pb.
3. Dostęp i serwisowanie - obowiązek spoczywa na zarządcy, koszty rozliczane w ramach kosztów utrzymania budynku (jak wszystkie inne instalacje).
4. Instalacja telekomunikacyjna w budynku musi zapewniać pasmo powyżej 100 Mb/s.
5. Ukrócenie wszelkich praktyk monopolistycznych gdy zarządca uzgadnia wyłączność dostępu z jednym operatorem.
6. Realizacja idei „Open access” (ang. otwarty dostęp) dla abonenta - wybiera on dowolnego operatora.
7. Realizacja idei „Open access” dla operatora - ma zapewniony dostęp do nieruchomości bez opłat!

Idea "Open Access"



Idea "Open access" : Operatorzy mają swobodny dostęp do budynku (do tzw. publicznego punktu styku). Tam wykonują zakończenie swojej sieci w np. modułowej przełącznicy multioperatorskiej. Abonenci są połączeni z punktem styku poprzez wspólną budynkową instalację telekomunikacyjną (zaznaczoną kolorem żółtym). Mogą wybrać dowolnego operatora. Operacja przyłączenia użytkownika ogranicza się do wpięcia kabla krosującego, tzw. patchcordu.

(źródło: Akademia Światłowodowa).