



Kancelaria Prawnicza  
„Waraksa i Partnerzy – Radcowie Prawni” Spółka Partnerska  
ROK ZAŁOŻENIA 1996

Warszawa, 8 stycznia 2020 r.

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

**Udostępniający:**  
Port Praski Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością Białystok Sp. k.  
adres a/a  
*reprezentowany przez*

adres a/a

**Operator:**  
KOBA sp. z o.o.  
adres a/a

**Znak sprawy: DR.WWM.6171.63.2019**

**Stanowisko Udostępniającego w ramach postępowania konsultacyjnego**

Działając w imieniu spółki Port Praski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Białystok Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Krowiej 6, 03-711 Warszawa (pełnomocnictwo a/a), w odpowiedzi na zawiadomienie Prezesa UKE z dnia 10 grudnia 2019 r. o rozpoczęciu postępowania konsultacyjnego dotyczącego projektu decyzji w sprawie, dotyczące postępowania administracyjnego wszczętego w dniu 8 kwietnia 2019 r. na wniosek Operatora z dnia 1 kwietnia 2019 r. (dalej: Wniosek) w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki, na

jakich Udostępniający zapewni Operatorowi dostęp, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (dalej: ustawa) do nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Prezydenta R. Kaczorowskiego (dz. nr 1037/4, 1038/4, 1039/4, 1040/4, 1041/4 z obrębu 11) w tym do wznoszonego lub posadowionego na niej budynku (dalej: Nieruchomość, Budynek), po zapoznaniu się z udostępnionym projektem decyzji, wskazujemy:

### **1. Stan faktyczny Nieruchomości**

Udostępniający nie rozpoczął jeszcze żadnych robót budowlanych zmierzających do realizacji Budynku.

W oparciu o pozwolenie na budowę – decyzja nr 1157/2018 z dnia 18 grudnia 2018 r. – planowane jest posadowienie budynku biurowego. Obecnie trwają prace nad stosownymi projektami wykonawczymi.

Inwestycja nie posiada jeszcze harmonogramu prac.

Na dzień dzisiejszy nie jest znana data przystąpienia do robót budowlanych.

Nieruchomość stanowi nieogrodzony, niezabudowany grunt.

Postulat Udostępniającego: wprowadzić do decyzji zapisy, z których będzie wynikało, że budowa Budynku jeszcze nie została rozpoczęta, w szczególności w treści § 3 ust. 1 określającym obowiązki informacyjne Udostępniającego wobec Operatora, czy w § 11 ust. 2 dotyczącym przekazywania danych kontaktowych (który dotyczy np. kierownika budowy, który będzie powołany znacznie później niż 7 dni od dnia doręczenia decyzji stronie).

### **2. Warunki decyzji**

Udostępniający przedstawiając swoje stanowisko w sprawie, w piśmie z dnia 26 kwietnia 2019 r. zastrzegł wstępne warunki umowy o dostęp (a także ew. zastępującej ją decyzji), które uznał za podstawowe i niezbędne dla prawidłowej współpracy między Udostępniającym a Operatorem.

Udostępniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej UKE projekt decyzji nie spełnia wszystkich ww. warunków - w ocenie Udostępniającego prowadzić to może do zachwiania równowagi stron i nadmiernego uprzywilejowania Operatora kosztem Udostępniającego, co stoi w sprzeczności z kryterium konieczności zapewnienia proporcjonalnych warunków dostępu, wyrażonym w art. 22 ust 1 ustawy.

Odnosząc się do treści projektu decyzji, zauważyć należy, że:

- a) w projekcie decyzji nie przewidziano dostosowania Projektu Infrastruktury i samej Infrastruktury Operatora (technologii wykonania, użytych materiałów, urządzeń etc.) do projektu wykonawczego Budynku – tym samym może dojść do sytuacji niedostosowania standardów Infrastruktury Operatora do standardu wykonania Budynku, założonego przez inwestora.

To z kolei może to rodzić daleko idące, ujemne skutki dla Udostępniającego, który planuje wykonanie Budynku w wysokim standardzie, nie tylko zgodnie z prawem, ale także zgodnie ze sztuką budowlaną na poziomie umożliwiającą uzyskanie stosownych certyfikatów jakościowych.

Proponowane w projekcie decyzji zapisy, w szczególności § 2 ust. 7 czy też § 5 ust. 1, mogą doprowadzić do sytuacji, w której zastosowane przez Operatora rozwiązania techniczne będą co prawda zgodne z prawem (w rozumieniu zastosowania środków i urządzeń dopuszczonych do obrotu), będą jednak niezgodne z projektem wykonawczym Budynku, przez co obniżą jego standard i spowodują niedopasowanie skutkujące brakiem uzyskania certyfikacji założonej przez inwestora. Może to bezpośrednio wpłynąć na obniżenie rentowności inwestycji, a co za tym idzie spowodować szkodę po stronie Udostępniającego.

Postulat Udostępniającego: wprowadzenie zapisu, że zarówno Projektu Infrastruktury, jak i późniejsze wykonanie Infrastruktury i dalsze jej utrzymanie przez Operatora (w zakresie technologii wykonania, użytych materiałów, zastosowanych urządzeń etc.) ma być zgodne nie tylko z prawem, w tym normami bezpieczeństwa (§ 2 ust. 7, § 5 ust. 1), lecz także z całą dokumentacją techniczną Budynku, w tym projektem wykonawczym Budynku, w celu zachowania standardów technicznych założonych przez inwestora.

Uważamy także, iż w sytuacji wprowadzenia na Nieruchomość lub do Budynku osób trzecich, którymi są podwykonawcy, Udostępniający powinien zostać poinformowany o takim fakcie z odpowiednim wyprzedzeniem.

Postulat Udostępniającego: wprowadzenie zapisu zobowiązującego Operatora do poinformowania Udostępniającego o zamiarze powierzenia określonych prac podwykonawcy z 14-dniowym wyprzedzeniem.

- b) w projekcie decyzji nie przewidziano obowiązku przedstawienia przez Operatora harmonogramu jego działań/prac związanych z realizacją uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 decyzji, ani ich szczegółowego zakresu, tym samym nie zobowiązano Operatora do uszczegółowienia planowanych przez niego działań. W ocenie Udostępniającego może to prowadzić do kolizji i opóźnienia prac Udostępniającego, a co za tym idzie odbioru technicznego Budynku.

Mając na uwadze potrzebę zachowania równości stron stosunku zobowiązaniowego, jeżeli od Udostępniającego wymagane jest udostępnienie wszelkiej dokumentacji technicznej, w tym harmonogramu prac i szczegółowe raportowanie o terminach kolejnych działań (jak i o zmianach tych terminów), na Operatora winien być nałożony tożsamy obowiązek – przedstawienia harmonogramu i szczegółowego zakresu własnych prac instalacyjnych związanych z Infrastrukturą.

Jak słusznie zauważa się w orzecznictwie:

*Przedsiębiorca telekomunikacyjny, chcący instalować na nieruchomości urządzenia telekomunikacyjne, przeprowadzać linie kablowe pod, na albo nad nieruchomością oraz umieszczać tabliczki informacyjne o urządzeniach i w związku z tym chcący zawrzeć umowę z właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości musi*

określić szczegółowo zakres udostępnienia nieruchomości. Wynika to z trzech względów:

- tylko przedsiębiorca telekomunikacyjny jest w stanie określić jaką działalność telekomunikacyjną będzie prowadził na nieruchomości i przy pomocy jakich środków technicznych, zatem tylko on może określić zakres w jakim nieruchomość ma być udostępniona;
- właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości musi mieć możliwość oceny, czy żądanie dostępu do nieruchomości odpowiada zakresowi publicznoprawnemu obowiązkowi jej udostępnienia;
- właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości musi mieć możliwość oceny czy nie uniemożliwia to racjonalnego korzystania z nieruchomości. Przy czym do 17.07.2010 r. kryterium to stanowiło podstawę odmowy, zaś po tej dacie dawało podstawę do ingerencji w przyjęte rozwiązania techniczne. Przedsiębiorca telekomunikacyjny może czynić użytek z przysługującego mu prawa w granicach jego społeczno-gospodarczego przeznaczenia i zasad współżycia społecznego (art. 5 KC) (wyrok Sądu Okręgowego - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 3 października 2016 r., XVII AmA 63/15).

Udostępniający jest zdania, że nawet dokumentacja techniczna Projektu, która ma zostać złożona przez Operatora, nie obrazuje faktycznego zakresu udostępnienia Nieruchomości, jeśli nie zostanie do niej dołączony stosowny harmonogram prac Operatora.

W ocenie Udostępniającego winien on mieć prawo do żądania przedstawienia mu dokumentacji Projektu, harmonogramu prac i planowanych działań Operatora, a tym samym żądania konkretyzacji, co do oczekiwanego sposobu udostępnienia Budynku i Nieruchomości. Właściwie sporządzona dokumentacja projektowa i harmonogramu prac Operatora stanowiłyby konkretyzację żądania dostępu, mającą na celu zapewnienie możliwości oceny czy żądanie dostępu do nieruchomości odpowiada zakresowi obowiązku Udostępniającego, jak również oceny czy działania Operatora nie uniemożliwią racjonalnego korzystania z Budynku i Nieruchomości.

Postulat Udostępniającego: wprowadzenie zapisu, że po zapoznaniu się z dokumentacją techniczną i harmonogramem prac budowlanych przedstawionymi przez Udostępniającego, Operator wraz z Projektem przedstawi szczegółowy harmonogram swoich prac z podaniem żadanego zakresu dostępu do Budynku i Nieruchomości dla poszczególnych czynności, co najmniej na 30 dni przed przystąpieniem do prac. Każda późniejsza zmiana harmonogramu prac Operatora czy zakresu żadanego dostępu musi być zgłoszona Udostępniającemu z 14-dniowym wyprzedzeniem.

- c) warunki zawarte w projekcie decyzji nie są dostosowane do charakteru budynku, tj. okoliczności, że budynek ma mieć charakter biurowy (a nie mieszkalny), ponadto, że inwestor nie zamierza wydzielać w nim wielu samodzielnych lokali, a jedynie tworzyć większe powierzchnie biurowe typu „open-space” odpowiadające całym kondygnacjom Budynku (a nie poszczególnym lokalom). Tym samym zapis § 5 ust. 1 nakładający na

Operatora obowiązek przedstawienia Projektu jedynie co do Infrastruktury budynkowej i brak obowiązku zawarcia w Projekcie części opisowej i rysunkowej instalacji telekomunikacyjnej w lokalach Abonentów jest po pierwsze niedostosowany do charakteru Budynku, po drugie zdaniem Udostępniającego Projekt Operatora winien obejmować całość Infrastruktury, którą zamierza on instalować, tak aby potencjalni najemcy (odbiorcy końcowi) znali całość zaplecza technicznego budynku już w momencie negocjacji warunków najmu.

Postulat Udostępniającego: wprowadzenie zapisu, że Projekt przedstawiany Udostępniającemu przez Operatora winien obejmować całość Infrastruktury, którą zamierza on docelowo instalować w Budynku i być dostosowany do charakteru Budynku, w szczególności być zgodny z projektem wykonawczym Budynku.

- d) w projekcie decyzji posłużono się nieostrymi pojęciami „uzgodnienia” i „nieuzgodnienia”/ „braku uzgodnienia” kolejnych ustaleń pomiędzy stronami (m. in. § 5 ust. 6, § 6 ust. 1, § 7 ust. 1).

O ile „uzgodnione” ustalenia mają konsensualny charakter (np. Udostępniający godzi się na termin konserwacji zaproponowany przez Operatora) i stąd też nie budzą większych zastrzeżeń Udostępniającego, o tyle wątpliwości budzi sytuacja braku zgody stron co do poszczególnych ustaleń. Trudno bowiem, w ocenie Udostępniającego, wskazać moment, w którym dane ustalenie staje się „nieuzgodnione” (np. Udostępniający nie godzi się na termin konserwacji zaproponowany przez Operatora, bowiem powoduje to kolizję z prawidłowym korzystaniem z Budynku, inną konserwacją/remontem, wydarzeniem organizowanym przez Udostępniającego czy też najemców itd. – czy oznacza to, że dane ustalenie nie zostało uzgodnione?). W ocenie Udostępniającego niedookreślona pozostaje procedura udzielania wzajemnej zgody przez strony.

Zaproponowane warunki np. w § 6 ust. 1 czy § 7 ust. 1 powodują, że jakiegokolwiek „uzgodnienie” stałoby się pozorne, bowiem każdy brak zgody na dowolnie wskazany warunek czy termin proponowany przez Operatora (nawet gdy odmowa uzasadniona byłaby racjonalnym korzystaniem z Budynku i Nieruchomości), skutkowałby narzuceniem zaproponowanego przez Operatora ustalenia/terminu, bowiem „nieuzgodnienie” traktowane jest jak tzw. zgoda milcząca i skutkować ma dowolnym dostępem do Budynku i Nieruchomości dla Operatora, na warunkach i w terminie przez niego zaproponowanym. Takie zapisy stoją w jawnej sprzeczności z uprawnieniami Udostępniającego wynikającymi z prawa własności i są nieproporcjonalne względem obowiązku zapewnienia dostępu do Nieruchomości.

Postulat Udostępniającego: doprecyzowanie zapisów projektu decyzji, że za nieuzgodnione uznaje się ustalenie/warunek/termin, kiedy Udostępniający w określonym terminie w ogóle nie wypowie się (nie zajmie stanowiska) wobec propozycji Operatora, jak również kiedy odmówi bez podania jakiegokolwiek przyczyn, lub też odmówi z przyczyn niezwiązanych z realizacją inwestycji, utrzymaniem i

konserwacją Budynku i Nieruchomości czy też racjonalnym korzystaniem z Budynku i Nieruchomości.

- e) w projekcie decyzji w sposób nieproporcjonalny określono samą procedurę uzgadniania Projektu Infrastruktury (§ 5 ust. 6) co może prowadzić do zupełnej dowolności Operatora w sporządzeniu Projektu, a co za tym idzie wykonaniu Infrastruktury. Uzgodnienie winno mieć miejsce wyłącznie w sytuacji kiedy Udostępniający w określonym terminie w ogóle nie zajmie stanowiska, zaakceptuje Projekt albo gdy Operator uwzględni wszystkie uwagi Udostępniającego opisane w § 5 ust. 6 pkt. 1) - 4) projektu decyzji oraz uwagi dotyczące zgodności Projektu z projektem wykonawczym Budynku. Zupełnie nieakceptowalnym jest za to proponowany zapis § 5 ust. 6 pkt 5), pozwalający Operatorowi na uznaniowe rozstrzygnięcie, które uwagi ma uwzględnić („te, które uzna za zasadne”).

Postulat Udostępniającego: wykreślenie w projekcie decyzji zapisu § 5 ust. 6 pkt 5) w proponowanej formie i zastąpienie go zapisem § 5 ust. 6 pkt 5) o treści: „dotyczące zgodności Projektu z projektem wykonawczym Budynku”.

- f) w projekcie decyzji (§ 6 ust. 5) przewidziano jedynie protokół zdawczy (po wykonaniu Infrastruktury), nie przewidziano natomiast protokołu odbiorczego, który powinien zostać sporządzony i podpisany przez strony przed zapewnieniem Operatorowi dostępu do Budynku i Nieruchomości. Brak protokołu odbiorczego może powodować, że nie sposób będzie określić stanu Budynku i Nieruchomości na dzień udostępnienia ich Operatorowi, a co za tym idzie zidentyfikowania ew. szkód spowodowanych działaniem Operatora. Z uwagi na konieczność przekazania dokumentacji powykonawczej Infrastruktury np. organom nadzoru budowlanego, zasadne jest także wprowadzenie zapisu o obowiązku Operatora przekazania tej dokumentacji w określonej liczbie egzemplarzy.

Postulat Udostępniającego: wprowadzenie do projektu decyzji zapisu odnośnie protokołu odbiorczego. Ponadto określenie obowiązku Operatora poprawienia (usunięcia wad i usterek) wykonanej Infrastruktury, w wypadku, gdy została ona wykonana niezgodnie z decyzją (w tym Projektem). Wykreślenie obecnego zapisu § 6 ust. 6, który jest skrajnie niekorzystny dla Udostępniającego (pozbawia go możliwości odmowy podpisania protokołu z uzasadnionych przyczyn – np. niezgodności z decyzją) i zastąpienie go zapisem zapewniającym Udostępniającemu prawo odmowy podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego potwierdzającego wykonanie Infrastruktury, jeżeli została ona wykonana niezgodnie z przedmiotową decyzją. Ponadto w umowie winien znaleźć się zapis, iż dokumentacji powykonawcza Infrastruktury zostanie przekazana w 4 egzemplarzach, w formie papierowej i elektronicznej.

- g) w projekcie decyzji w § 2 ust. 16 powinna zostać przewidziana możliwość sprzeciwu ze strony Udostępniającego co do usunięcia instalacji telekomunikacyjnej przez Operatora, jeżeli wymagałoby to podjęcia prac naruszających substancję budynku lub też naruszało racjonalne korzystanie z Budynku i Nieruchomości.

Postulat Udostępniającego: wprowadzenie do projektu decyzji zapisu odnośnie możliwości sprzeciwu ze strony Udostępniającego co do usunięcia instalacji telekomunikacyjnej przez Operatora – w uzasadnionych przypadkach.

- h) terminy zawarte w projekcie decyzji mają charakter niespójny i nieproporcjonalny dla stron. § 2 ust. 4 przewiduje zbyt długi termin do przywrócenia Budynku i Nieruchomości do stanu poprzedniego po zakończeniu prac - 14 dni, podczas gdy 7 dni jest terminem w zupełności wystarczającym.

§ 2 ust. 13 określa termin usunięcia szkód na 14 dni od zgłoszenia – o ile termin taki jest akceptowalny na etapie budowy, o tyle jest absolutnie nieakceptowalny na etapie eksploatacji Budynku (w szczególności w odniesieniu do odesłania do § 2 ust. 1 zawartego w tym zapisie, w tym § 2 ust. 1 pkt 3) dot. utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii), kiedy to przystąpienie do usuwania szkód przez Operatora powinno mieć miejsce w ciągu 24 godzin od usunięcia/powstrzymania zdarzenia powodującego szkodę, a maksymalny termin ich usunięcia powinien wynosić 7 dni. Zapis ten powinien być skorelowany z wprowadzeniem do § 8 (np. poprzez dopisanie do niego ust. 3), obowiązku Operatora przystąpienie do usuwania awarii w ciągu 24 godzin od zgłoszenia.

§ 7 ust. 1 określa termin planowanego remontu (wymiany okablowania i pozostałych elementów Infrastruktury) na 7 dni – co jest terminem zdecydowanie zbyt krótkim, mając na uwadze, że dotyczy to działań planowanych. Termin ten powinien wynosić min. 21 dni.

§ 6 ust. 1 przewiduje miesięczny termin przystąpienia do prac przez Operatora co do instalacji Infrastruktury, który w ocenie Udostępniającego jest zbyt krótki i może prowadzić do opóźnienia odbioru Budynku. Termin ten powinien zostać wydłużony do 2 miesięcy.

§ 6 ust. 6 termin podpisania protokołu oraz uznania za podpisany bez zastrzeżeń został określony nieprawidłowo, bowiem w terminie 7 dni Udostępniający powinien podpisać protokół albo zgłosić uwagi, które Operator jest zobowiązany uwzględnić, a dopiero po ich uwzględnieniu ponownie zaczyna biec termin 7 dni na podpisanie protokołu.

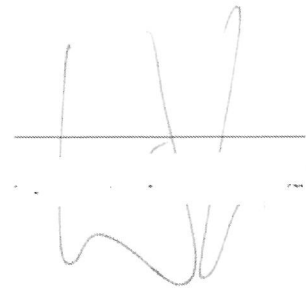
- i) wzajemne udostępnianie przez strony stosownej dokumentacji powinno zostać ujednolicone – w projekcie decyzji zawarto nieproporcjonalny obowiązek udostępniania przez Udostępniającego wszelkiej dokumentacji w dowolnej formie wskazanej przez Operatora, jednocześnie nie określając wyraźnie formy udostępniania przez Operatora jego dokumentacji (Projektu). Dla obu stron, proporcjonalnie, winno być przewidziane udostępnianie stosownej dokumentacji w formie papierowej (w ilości egzemplarzy wymaganej przepisami szczególnymi) oraz zamiennie w formie elektronicznej, w formatach zwyczajowo przyjętych (.dwg albo .pdf).

Postulat Udostępniającego: wprowadzenie do projektu decyzji zapisów, że obie strony zobowiązane są udostępniać stosowną dokumentację w formie papierowej (w ilości egzemplarzy wymaganej przepisami szczególnymi) oraz zamiennie w formie

elektronicznej, w formatach zwyczajowo przyjętych (.dwg albo .pdf), chyba że przepisy prawa powszechnie obowiązującego stanowią inaczej.

Mając na uwadze powyższe, wnosimy o uwzględnienie wyżej wymienionych uwag przy wydawaniu decyzji w przedmiotowej sprawie.

W załączeniu przesyłamy projekt decyzji z naniesionymi zmianami postulowanymi przez Udostępniającego.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned above a horizontal line.

*Załącznik:*

*- projekt decyzji po zmianach proponowanych przez Udostępniającego.*



Warszawa, 2020 r.

**Koba sp. z o. o.**  
ul. Mieszka I 4/226  
15-054 Białystok  
(dalej „Operator”)

**Port Praski sp. z o. o. Białystok sp. k.**  
ul. Krowia 6  
03-711 Warszawa  
(dalej „Udostępniający”)

**DECYZJA DR.WWM.6171.63.2019.**  
**[PROJEKT]**

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 1 kwietnia 2019 r. (dalej „Wniosek”), w przedmiocie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Kaczorowskiego (działki ewidencyjne nr 1037/4, 1039/4, 1040/4 i 1041/4 w obrębie 11), dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem (dalej „Nieruchomość”), w tym do realizowanego na Nieruchomości budynku, o którym mowa w decyzji Prezydenta Miasta Białegostoku numer 1157/2018 z dnia 18 grudnia 2018 r. (dalej „Budynek”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku,

na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 2, 3, 5 i 6, ust. 1b oraz ust. 5 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 2062, z późn. zm., dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju”) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096, z późn. zm., dalej „kpa”) w związku z art. 206 ust. 1 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1954, z późn. zm., dalej „Pt”), ustalam następujące warunki dostępu Operatora do Nieruchomości oraz Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku:

**§ 1. Postanowienia ogólne**

1. Pojęcia i terminy użyte w decyzji rozumie się zgodnie z Pt, ustawą o wspieraniu rozwoju oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.), przy czym przez termin „Budynek” należy rozumieć także budynek w trakcie budowy, w stosunku do którego nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do wznoszonego na niej Budynku, polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora instalacji telekomunikacyjnej w Budynku oraz doprowadzenia do Budynku przyłącza telekomunikacyjnego do punktu styku w technologii FTTH (ang. Fiber to the home - światłowód do domu), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych podmiotom, z którymi Operator zawarł umowę o świadczenie usług telekomunikacyjnych (dalej

„Abonenci”).

3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością, w tym Budynkiem, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3.

## § 2. Prawa i obowiązki Operatora

1. W oparciu o uzyskany mocą decyzji dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:
  - 1) wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku, poprzez wykonanie okablowania z kabli światłowodowych wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi pomiędzy punktem styku w Budynku a miejscami określonymi przez Abonentów na wynajmowanych przez nich powierzchniach w Budynku, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
  - 2) wykonania przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku poprzez doprowadzenie do punktu styku linii kablowej światłowodowej, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
  - 3) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii elementów instalacji telekomunikacyjnej Budynku oraz przyłącza telekomunikacyjnego, o których mowa w pkt 1 i 2, jak również kanalizacji kablowej lub kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku, jeśli Operator wykona je na podstawie niniejszej decyzji, (dalej „Infrastruktura”) w zakresie niezbędnym do świadczenia usług telekomunikacyjnych, w tym do:
    - a. wymiany okablowania i pozostałych elementów Infrastruktury, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych,
    - b. instalowania elementów Infrastruktury służących do przyłączenia nowych Abonentów w miarę ich pozyskiwania przez Operatora,jeżeli nie wymaga to zmiany projektu, o którym mowa w § 5 ust. 1,
  - 4) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i Budynku, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-3.
2. Decyzja nie uprawnia Operatora do instalowania, eksploataowania lub wymiany elementów Infrastruktury w lokalu Abonenta bez uzyskania zgody Abonenta.
3. Wykonywanie uprawnień określonych w decyzji nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynku oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz innych osób, którym przysługują prawa do Nieruchomości, w tym do Budynku.
4. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 714 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynku oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem Infrastruktury oraz etapem budowy na jakim jest wznoszony Budynek.
5. Operator jest zobowiązany wykonywać prace, do których jest uprawniony na podstawie decyzji tak, aby nie zaburzać i nie ingerować w prace budowlane prowadzone na Nieruchomości i w Budynku, nie utrudniać pracy innym podmiotom pracującym na terenie budowy i nie opóźniać odbioru Budynku, w stopniu wyższym aniżeli jest to konieczne dla prawidłowej, zgodnej z treścią decyzji realizacji uprawnień, o których mowa w ust. 1. Operator zobowiązany jest stosować się do zaleceń i poleceń kierownika budowy.

w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.

- 7.—Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów. Ponadto Operator jest obowiązany do opracowania Projektu Infrastruktury oraz wykonania Infrastruktury i dalszego jej utrzymania (w zakresie technologii wykonania, użytych materiałów, zastosowanych urządzeń etc.) zgodnie z dokumentacją projektową i techniczną Budynku, w tym projektem wykonawczym Budynku, w celu zachowania standardów technicznych założonych przez Udostępniającego przy realizacji Budynku. W szczególności, jeżeli Udostępniający podejmie decyzję o certyfikacji Budynku, dla którego to procesu będzie wymagane posiadanie przez Budynek wyłącznie instalacji telekomunikacyjnej/przyłącza telekomunikacyjnego spełniającego określone standardy, Operator dostosuje swoją Infrastrukturę do powyższych wymogów. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane przez siebie w ramach wykonanej Infrastruktury urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
- 8.7. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane przez siebie w ramach wykonanej Infrastruktury urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
- 9.8. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac związanych z realizacją decyzji.
- ~~10.9.~~ Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątnięcie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
- ~~11.10.~~ Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych.
- ~~12.11.~~ Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku.
- ~~13.12.~~ Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 niezwłocznie, nie później niż w ciągu 24 godzin od dnia ich zgłoszenia, a jeżeli ze względów technicznych nie będzie to możliwe szkody te powinny być usunięte w terminie późniejszym, nie dłuższym jednak niż ~~terminie 14~~ 7 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.
- ~~14.13.~~ Zobowiązuje się Operatora do:
- 1) ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem uprawnień określonych w ust. 1, w tym kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 4-13,
  - 2) zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w ust. 1, w szczególności kosztów energii elektrycznej zużytej przez Operatora oraz kosztów wynikających z udostępnienia Operatorowi dokumentacji, o której mowa w § 5 ust. 4 pkt 2, w formie wybranej przez Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcę.
- ~~15.14.~~ Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 14, nastąpi w

oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.

~~16.15.~~ Operator może powierzyć wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne. O zamiarze powierzenia określonych prac podwykonawcy Operator poinformuje Udostępniającego, nie później niż w terminie 14 dni przed rozpoczęciem tych prac.

~~17.16.~~ Operator zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia instalacji telekomunikacyjnej, o której mowa w ust. 1 pkt 1, służącej wyłącznie świadczeniu usług telekomunikacyjnych na rzecz danego Abonenta, w przypadku rozwiązania umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych zawartej z tym Abonentem. Obowiązek ten nie wiąże Operatora w przypadku odmiennych postanowień między Operatorem a Udostępniającym. Udostępniający może ponadto w uzasadnionych wypadkach sprzeciwić się usunięciu instalacji telekomunikacyjnej przez Operatora, w szczególności jeżeli wymagałoby to podjęcia prac naruszających substancję budynku lub też naruszało racjonalne korzystanie z Budynku i Nieruchomości.

~~18.17.~~ Operator zobowiązany jest do przestrzegania zasad wstępu i poruszania się na terenie Budynku i Nieruchomości, o których Udostępniający jest zobowiązany poinformować Operatora. Operator nie jest związany tymi zasadami wstępu i poruszania się, które uniemożliwiłyby wykonywanie uprawnień i realizację obowiązków przewidzianych decyzją, a także tych, które byłyby sprzeczne z zasadą nieodpłatności dostępu.

### § 3. Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. Udostępniający jest zobowiązany do zapewnienia Operatorowi możliwości wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania decyzji, w szczególności do:
  - 1) zapewnienia współpracy kierownika budowy z Operatorem,
  - 2) przekazania Operatorowi, w terminie 7 dni od dnia doręczenia Udostępniającemu decyzji, informacji o terminie planowanego rozpoczęcia budowy Budynku, a po rozpoczęciu budowy Budynku potwierdzonego wpisem do dziennika budowy – w terminie 7 dni od tego wpisu także informacji o terminie planowanego wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku,
  - 3) przekazywania Operatorowi informacji o każdej zmianie terminu rozpoczęcia budowy Budynku oraz planowanego wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku nie później niż na trzy miesiące przed upływem nowego terminu,
  - 4) przekazywania Operatorowi, na jego wniosek, informacji na temat: planowanego rozpoczęcia budowy Budynku, aktualnego etapu prowadzonych prac, planowanych terminów wykonania poszczególnych robót, jak i na temat terminu planowanego wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.
2. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o przypadkach naruszenia integralności Infrastruktury przez osoby nieuprawnione oraz wszelkich pracach inwestycyjnych i remontowych oraz awariach mogących mieć wpływ na Infrastrukturę. O zaplanowanych pracach inwestycyjnych lub remontowych mogących

mieć wpływ na Infrastrukturę Udostępniający ma obowiązek poinformowania Operatora co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.

3. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Infrastrukturze, które zostały wywołane przez osoby trzecie, chyba że co innego wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.
4. 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 oraz realizowania obowiązków określonych w decyzji, a także faktu udostępnienia Infrastruktury innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.
5. Obowiązek przekazywania informacji, o których mowa w ust. 4 powyżej, nie dotyczy tych informacji, które zostały już uprzednio przekazane Udostępniającemu, pod warunkiem, że nie uległy one zmianie.
6. Decyzja jest wiążąca dla następców prawnych Udostępniającego oraz kolejnych właścicieli Nieruchomości i Budynku.
- 6-7. Po zapoznaniu się z dokumentacją techniczną i harmonogramem prac budowlanych przedstawionymi przez Udostępniającego, Operator wraz z Projektem przedstawi szczegółowy harmonogram swoich prac z podaniem żadanego zakresu dostępu do Budynku i Nieruchomości dla poszczególnych czynności, co najmniej na 30 dni przed przystąpieniem do prac. Każda późniejsza zmiana harmonogramu prac Operatora czy zakresu żadanego dostępu musi być zgłoszona Udostępniającemu z 14-dniowym wyprzedzeniem.

#### § 4. Wykorzystanie infrastruktury technicznej

1. Operator może umieścić okablowanie, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
  - 1) w kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku (dalej „KTB”) należącej do Udostępniającego,
  - 2) w stanowiących części składowe Budynku szybach instalacyjnych i kanałach lub w KTB, którą Operator wybuduje w stanowiących części składowe Budynku szybach instalacyjnych i kanałach, a jeżeli brak jest takich szybów i kanałów, którą wybuduje natynkowo – o ile:
    - a) w Budynku nie ma KTB albo
    - b) uzyskanie dostępu do należącej do Udostępniającego KTB stanowi trudną do ominięcia przeszkodę,
2. Operator może umieścić linię kablową, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 2:
  - 1) w kanalizacji kablowej przyłącza telekomunikacyjnego (dalej „KK”) należącej do Udostępniającego, a jeśli doprowadzenie przyłącza nastąpi dopiero po zakończeniu budowy Budynku – także należącej do innego podmiotu,
  - 2) w KK, którą Operator wybuduje – o ile:
    - a) na Nieruchomości nie ma KK albo
    - b) uzyskanie dostępu do KK należącej do Udostępniającego, a jeśli doprowadzenie przyłącza nastąpi dopiero po zakończeniu budowy Budynku – także należącej do innego podmiotu, stanowi trudną do ominięcia przeszkodę,

3. Skorzystanie z KK, do której tytuł prawny przysługuje innemu niż Udostępniający podmiotowi (dalej „Posiadacz KK”), jest możliwe pod warunkiem zawarcia odrębnej umowy lub uzyskania decyzji administracyjnej w tym zakresie.
4. Uznaje się, że uzyskanie dostępu do KK lub KTB stanowi trudną do ominięcia przeszkodę, jeśli:
  - 1) na podstawie informacji zebranych na zasadach określonych w § 5 ust. 4 Operator ustali, że KK lub KTB, do której Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, jest niedostępna,
  - 2) pomimo wystąpienia do Posiadacza KK z wnioskiem o udostępnienie KK na potrzeby realizacji niniejszej decyzji:
    - a) Posiadacz KK w sposób wyraźny odmówił jej udostępnienia lub
    - b) w terminie 60 dni od dnia złożenia przez Operatora Posiadaczowi KK wniosku o jej udostępnienie umowa w tym zakresie nie została zawarta.
  - 3) stan prawny KK lub KTB jest przedmiotem sporu lub nie można go jednoznacznie ustalić w oparciu o oświadczenia ani Udostępniającego, ani przedsiębiorców telekomunikacyjnych wskazanych przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklarujących świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w Systemie Informacyjnym o Infrastrukturze Szerokopasmowej.

#### **§ 5. Uzgodnienie projektu wykonawczego Infrastruktury**

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy Infrastruktury (dalej „Projekt”), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Infrastruktury. Projekt nie musi obejmować ani w części opisowej, ani rysunkowej instalacji telekomunikacyjnej w lokalach Abonentów. Projekt Infrastruktury winien spełniać wymogi, o których mowa w § 2 ust. 7. Ponadto Projekt przedstawiany Udostępniającemu przez Operatora winien obejmować całość Infrastruktury, którą zamierza on docelowo instalować w Budynku i być dostosowany do charakteru Budynku, w szczególności być zgodny z projektem wykonawczym Budynku.
2. Ilekoć w niniejszej decyzji jest mowa o uzgodnieniu lub wyrażeniu zgody przez drugą Stronę, rozumie się przez to, iż nieuzgodnione uznaje się ustalenie/warunek/termin, kiedy Udostępniający w określonym terminie w ogóle nie wypowie się (nie zajmie stanowiska) wobec propozycji Operatora, jak również kiedy odmówi bez podania jakichkolwiek przyczyn, lub też odmówi z przyczyn niezwiązanych z realizacją inwestycji, utrzymaniem i konserwacją Budynku i Nieruchomości czy też racjonalnym korzystaniem z Budynku i Nieruchomości.
- ~~1.3.~~ Jeżeli ze względu na brak możliwości skorzystania z KK lub KTB, do której Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, Operator zamierza wykonać KK lub KTB, to przekazując Udostępniającemu Projekt do uzgodnienia Operator jest obowiązany załączyć dokumentację potwierdzającą spełnienie przesłanek, o których mowa w § 4 ust. 4.
- ~~2.4.~~ Projekt przewidujący wykorzystanie przez Operatora istniejącej KK lub KTB może przewidywać alternatywne wykonanie KK lub KTB przez Operatora na wypadek sytuacji, o

której mowa w § 6 ust. 4.

3.5. W celu sporządzenia Projektu Udostępniający na wniosek Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcy, nieodpłatnie i bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku:

- 1) prześle Operatorowi informacje na temat tego, komu według jego wiedzy przysługuje tytuł prawny do KK na Nieruchomości lub KTB w Budynku,
- 2) udostępni Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy, ~~w wybranej przez nich formie, znajdującej się w jego posiadaniu~~ na dzień złożenia ww. wniosku Operatora, dokumentację techniczną Budynku, w tym harmonogram prac prowadzonych na placu budowy, w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury, oraz
- 3) umożliwi Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy dostęp do Nieruchomości i do Budynku, celem zebrania informacji koniecznych do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury.

4.6. Udostępniający najpóźniej w terminie 30 dni roboczych od dnia otrzymania Projektu akceptuje go albo przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany przedstawionego Projektu.

5.7. Projekt uznaje się za uzgodniony, gdy Udostępniający w terminie, o którym mowa w ust. 5, nie wyrazi stanowiska, zaakceptuje Projekt albo gdy Operator rozpatrzy stanowisko Udostępniającego, uwzględniając zgłoszone przez Udostępniającego uwagi:

- 1) dotyczące możliwości istotnego odstępstwa od projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę,
- 2) dotyczące możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów, ze wskazaniem tych przepisów,
- 3) dotyczące uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynku,
- 4) dotyczące niespełnienia wymogów, o których mowa w ust. 2 powyżej, § 4 ust. 1 pkt 2, § 4 ust. 2 pkt 2,
- 5) dotyczące zgodności Projektu Infrastruktury z dokumentacją wykonawczą Budynku, te, które uzna za zasadne,

udzielając wyjaśnień i prześle ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.

8. Jeżeli w niniejszej decyzji jest mowa o udostępnieniu/przekazaniu drugiej strony określonej dokumentacji oznacza to, że każda ze stron zobowiązana jest udostępnić/przekazać stosowną dokumentację w formie papierowej (w ilości egzemplarzy wymaganej przepisami szczególnymi) oraz zamiennie w formie elektronicznej, w formatach zwyczajowo przyjętych (.dwg albo .pdf), chyba że przepisy prawa powszechnie obowiązującego stanowią inaczej.

## **§ 6. Wykonanie Infrastruktury**

1. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, po uzgodnieniu Projektu, w terminie uzgodnionym z Udostępniającym, a w przypadku niezgodnienia tego terminu po upływie 7 dni od dnia powiadomienia Udostępniającego o planowanych pracach, tj. w przypadku braku zgody Udostępniającego na rozpoczęcie powyższych prac w terminach wskazanych przez Operatora. Operator może przystąpić do prac, o których



mowa w § 2 ust. 1 pkt 1

nie później niż na 2 (dwa) miesiące przed planowanym wystąpieniem przez Udostępniającego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

2. Warunkiem przystąpienia do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 jest, zgodnie z wyborem dokonany przez Operatora:
  - 1) zawarcie i posiadanie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywania uprawnień wskazanych w § 2 ust. 1 pkt 1-2, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejszą niż 150 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), albo
  - 2) wpłacenie na rzecz Udostępniającego kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 4 000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych),
  - 3) przedstawienie wymaganych prawem decyzji, zezwoleń, pozwoleń, zgłoszeń etc. dotyczących realizowanych przez Operatora prac i uprawniających go do ich przeprowadzenia,
  - 2)4) podpisanie protokołu zdawczego przez Strony przed zapewnieniem Operatorowi dostępu do Budynku i Nieruchomości.
3. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, Operator przed rozpoczęciem prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, przedstawi Udostępniającemu dokument ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, a także, na wniosek Udostępniającego, dowody zapłaty składek ubezpieczeniowych.
4. Jeżeli, pomimo zawarcia umowy o wykorzystanie KK z Posiadaczem KK albo wstępnego stwierdzenia możliwości skorzystania z KK lub KTB, do której Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, w toku prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, okaże się, że z przyczyn technicznych nie jest możliwe wykorzystanie tej KK lub KTB, Operator ma możliwość wykonania własnej KK lub KTB, o ile, zgodnie z § 5 ust. 3, uzgodniony Projekt to przewidywał lub Operator uzupełni Projekt w tym zakresie. Zmiany w Projekcie są uzgadniane na zasadach określonych w § 5 ust. 5-6, z tym że termin na akceptację uzupełnionego Projektu lub przedstawienia do niego uzasadnionego stanowiska wynosi 14 dni.
5. Po wykonaniu Infrastruktury Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac w trakcie czynności odbioru, która zostanie potwierdzona w protokole zdawczo – odbiorczym podpisanym przez każdą ze Stron, zaś Operator prześle Udostępniającemu, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentację powykonawczą, obejmującą zdjęcia obrazujące stan Nieruchomości i Budynku przed i po zakończeniu prac, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu. Dokumentacja, o której mowa z zdaniu poprzedzającym zostanie przekazana Udostępniającemu w 4 egzemplarzach, w formie papierowej i elektronicznej. W sytuacji, gdy Infrastruktura została wykonana niezgodnie z niniejszą Decyzją, Strony stwierdzą ten fakt w ww. protokole, zaś Operator zobowiąże się do wykonania prac naprawczych, mających na celu doprowadzenia Infrastruktury do stanu zgodnego z niniejszą Decyzją w terminie 30 dni. Fakt prawidłowego wykonania przez Operatora prac naprawczych zostanie potwierdzony przez Strony podpisaniem protokołu zdawczo – odbiorczego.
6. Udostępniający ma prawo odmowy podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego



potwierdzającego wykonanie Infrastruktury, jeżeli została ona wykonana niezgodnie z niniejszą decyzją. W przypadku, gdy do podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 5, nie dojdzie w terminie 7 dni od dnia przedstawienia go Udostępniającemu, uznaje się, że protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń.

7. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2, Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa w ust. 5, a w przypadku, o którym mowa w ust. 6, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającemu.

#### **§ 7. Remont Infrastruktury**

1. Operator może wykonać prace, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 21-7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
2. Warunkiem wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a, jest, zgodnie z wyborem dokonany przez Operatora:
  - 1) zawarcie i posiadanie przez Operatora umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywaniem uprawnień wskazanych § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejszą niż 150 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), albo
  - 2) wpłacenie na rzecz Udostępniającego przed rozpoczęciem prac, o których mowa § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a, kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).
3. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, Operator każdorazowo na żądanie Udostępniającego, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, przedstawi Udostępniającemu dokument ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, a także, na wniosek Udostępniającego, dowody zapłaty składek ubezpieczeniowych.
4. W razie niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 3, Operator nie może wykonywać uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 3, do czasu wykonania tego obowiązku.
5. Operator przekaze każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Infrastrukturze zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tych zmian.
6. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2, Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2 pkt. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 5.

#### **§ 8. Usuwanie awarii**



1. W przypadku wystąpienia awarii Infrastruktury rozumianej jako stan techniczny Infrastruktury lub jej elementów uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy niezwłoczny dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do usunięcia awarii.
2. O fakcie wystąpienia awarii Infrastruktury Operator niezwłocznie po wykryciu awarii poinformuje Udostępniającego telefonicznie, a w przypadku nieodebrania telefonu uczyni to za pośrednictwem korespondencji e-mail, chyba że Strony ustalą inny sposób informowania.

#### **§ 9. Katalog usług**

Operator może świadczyć z wykorzystaniem Infrastruktury wszelkie usługi telekomunikacyjne (w szczególności usługi telefoniczne, dostępu do sieci Internet oraz transmisji radiofonicznych i telewizyjnych) na rzecz Abonentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### **§ 10. Poufność**

Zobowiązuje się Strony do zachowania w tajemnicy, nieudostępniania osobom trzecim bez zgody drugiej Strony i niewykorzystywania w inny sposób niż do celów realizacji decyzji, jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem decyzji. Dotyczy to zwłaszcza obowiązku zachowania przez Udostępniającego w tajemnicy danych dotyczących Infrastruktury, w tym instalacji i urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie decyzji. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 2 ust. 16, informacji niezbędnych do realizacji swoich uprawnień. Operator odpowiada za zachowanie w tajemnicy informacji przekazanych tym podmiotom. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

#### **§ 11. Postanowienia końcowe**

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją decyzji będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy ustalone przez Strony.
2. W terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji każda ze Stron jest zobowiązana do przekazania drugiej Stronie informacji w zakresie: ~~danych kontaktowych kierownika budowy~~, osoby wyznaczonej do kontaktu z Operatorem i Udostępniającym, numeru telefonu kontaktowego, adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej, numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami. W terminie 7 dni od dnia powołania kierownika budowy Budynku Udostępniający przekaze jego dane Operatorowi. W przypadku braku realizacji tego obowiązku, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy wskazane w dokumentach rejestrowych Stron, zaś świadczenia pieniężne spełniane będą za pokwitowaniem do rąk drugiej Strony.
3. Obowiązek, o którym mowa w ust. 2 powyżej, aktualizuje się również i obciąża Udostępniającego, w momencie wejścia następcy prawnego w jego prawa i obowiązki. Udostępniający jest zobowiązany przekazać informacje, o których mowa w ust. 2, w terminie 7 dni od dnia pozyskania informacji o następcy prawnym.

4. Strony są zobowiązane niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, do przekazania sobie informacji o wszelkich zmianach danych, o których mowa w ust. 2.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3 i 4, przyjmuje się, że korespondencja wysłana na dotychczasowy adres została doręczona, a przelew środków pieniężnych dokonany na dotychczasowy numer rachunku bankowego został zrealizowany.

**Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt, decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu.**

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2, 3, 5 i 6 ustawy o wspieraniu rozwoju: „Właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, polegający na: (...)

- 2) umożliwieniu doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku,
- 3) umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli:
  - a) nie istnieje instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s lub
  - b) istniejąca instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
- 5) umożliwieniu utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu przyłącza telekomunikacyjnego lub instalacji telekomunikacyjnej budynku będących własnością tego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
- 6) umożliwieniu wejścia na teren nieruchomości, w tym do budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu, o którym mowa w pkt 1-5 i ust.3,  
- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku”.

Natomiast z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju, wynika, że „Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, jest niezależny od tego, czy budynek został ukończony i czy rozpoczęto jego użytkowanie, choćby w budynku istniała lub była wykonywana inna instalacja telekomunikacyjna”.

Z przytoczonego przepisu wynika obowiązek zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku, niezależnie od tego czy dla budynku została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, czy budowa budynku została zakończona a nawet niezależnie od tego czy w budynku jest już wykonana instalacja telekomunikacyjna (dalej „Dostęp”). Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu.

Warunki Dostępu powinna określać umowa zawarta między przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, niebędącym przedsiębiorcą telekomunikacyjnym. Zawarcie tej umowy stanowi czynność zwykłego zarządu (art. 30 ust. 4 w związku z ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Każda ze stron może zwrócić się do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „Prezes UKE”) z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu w przypadku:

- 1) niepodjęcia negocjacji w sprawie zawarcia umowy o Dostępie,
- 2) odmowy udzielenia Dostępu,
- 3) niezawarcia umowy o Dostępie pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia wniosku o Dostęp (art. 21 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 i 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Postępowanie przed Prezesem UKE jest prowadzone na podstawie przepisów kpa ze zmianami wynikającymi z Pt oraz ustawy o wspieraniu rozwoju (art. 206 ust. 1 Pt). Załatwienie spraw objętych Wnioskiem następuje więc w drodze wydania decyzji (art. 104 § 1 kpa w związku z art. 206 ust. 1 Pt).

Prezes UKE ustalił, że:

- 1) Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 1102).
- 2) Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).
- 3) Nieruchomość stanowi własność Udostępniającego (dowód: informacje dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z KW o nr \_\_\_\_\_, pismo Udostępniającego z dnia 26 kwietnia 2019 r. – data wpływu do UKE: 6 maja 2019 r.).
- 4) Na Nieruchomości, na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Białegostoku numer 1157/2018 z dnia 18 grudnia 2018 r., zostanie przeprowadzona inwestycja, w ramach której na Nieruchomości zostanie posadowiony Budynek biurowy. Na dzień wydania niniejszej decyzji Budynek nie posiada pozwolenia na użytkowanie, tym samym inwestycja nie została ukończona (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 26 kwietnia 2019 r., informacje dostępne w Rejestrze Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń prowadzonym przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego).
- 5) Wniosek Operatora z dnia 11 lutego 2019 r. w sprawie zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości i do Budynku wraz z projektem umowy został doręczony Udostępniającemu w dniu 15 lutego 2019 r. (dowód: kopia pisma Operatora z dnia 11 lutego 2019 r. wraz z załączonym potwierdzeniem odbioru pisma przez Udostępniającego, stanowiące załączniki do Wniosku).
- 6) Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie, pismem z dnia 1 kwietnia 2019 r. (data wpływu do UKE dnia 8 kwietnia 2019 r.), Operator wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem (dowód: Wniosek).

We Wniosku skierowanym do Prezesa UKE, w tym w załączonym do Wniosku projekcie umowy, Operator wskazał, że żądany przez niego Dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku ma polegać na:

- wykonaniu własnego przyłącza światłowodowego do punktu styku do Budynku,
- wykonaniu na etapie budowy własnej instalacji światłowodowej w technologii FTTH, eksploatacji, przebudowie, konserwacji oraz usuwaniu awarii Infrastruktury,

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (właściciel) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości, w tym do wznoszonego na niej Budynku.
2. Złożenie przez Operatora Wniosku skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE. Stronami postępowania prowadzonego przez Prezesa UKE są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5b ustawy o wspieraniu rozwoju).
3. Podstawą żądania Operatora są:
  - art. 30 ust. 1 pkt 2 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia doprowadzenia do Budynku przyłącza telekomunikacyjnego, a następnie jego utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),
  - art. 30 ust. 1 pkt 3 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),
  - art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie, w jakim wykonanie powyższych uprawnień będzie wymagało wejścia na Nieruchomość i do Budynku).

Zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 30 sierpnia 2019 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1815, dalej „Ustawa zmieniająca”) do postępowań w sprawie wydania decyzji o dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie Ustawy zmieniającej stosuje się przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym Ustawą zmieniającą, z wyjątkiem art. 21 ust. 2a i art. 30 ust. 5 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym Ustawą zmieniającą. Postępowanie z Wniosku zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie Ustawy zmieniającej, który przypadł na 25 października 2019 r. Oznacza to, że Prezes UKE żądanie Operatora zakwalifikował zgodnie z katalogiem form Dostępu określonych w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym przez Ustawę zmieniającą, a warunki Dostępu określił, mając na względzie brzmienie art. 30 ust. 1c i ust. 5 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju nadane przez Ustawę zmieniającą.

## **2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia**

### **2.1. Umożliwienie doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku**

Doprowadzenie przez Operatora przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku stanowi realizację Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. Obowiązki Udostępniającego w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. W aktualnym stanie prawnym na Udostępniającym ciąży obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku bez konieczności badania, czy jest możliwe wykorzystanie istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego doprowadzonego do Budynku (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju). W konsekwencji Prezes UKE zobowiązany był uwzględnić Wniosek w tym zakresie.

### **2.2. Umożliwienie wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku**

Umożliwienie Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju. Zapewnienie Operatorowi Dostępu do wznoszonego Budynku, co do którego nie została jeszcze wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, nie zostało uzależnione od zaistnienia w danym stanie faktycznym przesłanek, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Zgodnie z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju „Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, jest niezależny od tego, czy budynek został ukończony i czy rozpoczęto jego użytkowanie, choćby w budynku istniała lub była wykonywana inna instalacja telekomunikacyjna”.

Na bezwarunkowe zapewnienie tego dostępu wskazuje użyty przez ustawodawcę spójnik „choćby”, którego rolą jest komunikowanie, iż nie ma możliwości przeciwdziałania temu, o czym mowa w zdaniu nadrzędnym (zob. słownik języka polskiego PWN, [www.sjp.pwn.pl](http://www.sjp.pwn.pl)) - w niniejszym przypadku przeciwdziałaniu uzyskaniu przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego dostępu do budynku będącego w trakcie budowy. Powyższe stanowisko jest zgodne z zamierzeniem ustawodawcy, który w uzasadnieniu projektu ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 903) wskazał, że „W ust. 1b usunięto wątpliwości interpretacyjne dotyczące tego, czy dostęp ma być zapewniony jeszcze przed ukończeniem budynku. Intencją jest, aby na etapie budowy wszyscy zainteresowani przedsiębiorcy telekomunikacyjni mogli na swój koszt wyposażyć budynek w instalację telekomunikacyjną”. Tym samym wszyscy zainteresowani przedsiębiorcy telekomunikacyjni powinni mieć zapewniony Dostęp do będącego w trakcie budowy budynku, polegający na możliwości wykonania własnej instalacji telekomunikacyjnej w tym budynku.

Reasumując, Prezes UKE uznał za zasadne stwierdzenie, że na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi Dostępu polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku wykorzystującej kable światłowodowe zanim Budynek zostanie oddany do użytkowania (art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju).

### **2.3. Ustalenie warunków współpracy Stron**

Prezes UKE określił warunki Dostępu, mając na względzie to, że decyzja zastępuje umowę między Stronami, czyli jest rozstrzygnięciem administracyjnym, które kształtuje stosunek zobowiązaniowy. Treść tego stosunku nie może sprzeciwiać się naturze tego stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, z późn. zm.). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, Prezes UKE wziął pod uwagę przedstawione w toku postępowania stanowiska, kierując się jednocześnie kryteriami określonymi w art. 22 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. koniecznością zapewnienia niedyskryminacyjnych i proporcjonalnych warunków Dostępu.

Zasada proporcjonalności oznacza, że obowiązki ustalone w ramach decyzji administracyjnej muszą być odpowiednie i konieczne do osiągnięcia celów, których realizacja dopuszczalna jest przy pomocy danej regulacji. Zasada proporcjonalności jest zawsze związana ze specyficznymi i konkurencyjnymi interesami. Ustalając warunki Dostępu Prezes UKE dobrał takie środki, które z jednej strony będą gwarantowały realizację uprawnień przysługujących Operatorowi, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego.

Realizacja wymogu zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków dostępu wiąże się z tym, by Prezes UKE nie ustalał warunków dostępu w sposób zasadniczo odmienny od tych, jakie są

ustalone w innych podobnych przypadkach (tak: S. Piątek, Prawo telekomunikacyjne. Komentarz, Warszawa 2019, Legalis, komentarz do art. 28, teza 7). Stosując się do tej zasady warunki Dostępu zostały sformułowane w decyzji w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach, z uwzględnieniem interesów obu stron postępowania (projekty decyzji publikowane są na stronie: [bip.uke.gov.pl/konsultacje-i-wyniki-konsultacji/](http://bip.uke.gov.pl/konsultacje-i-wyniki-konsultacji/)). Jednakże, bez uszczerbku zasad proporcjonalności i niedyskryminacji, z uwagi na konieczność uwzględnienia zmian w ustawie o wspieraniu rozwoju wynikających z przepisów Ustawy zmieniającej, w uzasadnionych przypadkach Prezes UKE odstąpił od utrwalonej praktyki i określił warunki współpracy w sposób odmienny od tego, jak dotychczas były one określane w sprawach o podobnym stanie faktycznym.

Prezes UKE określił przedmiot (zakres) Dostępu i ukształtował prawa i obowiązki Stron, tj. wyznaczył terminy i sposób realizacji poszczególnych obowiązków i uprawnień, uregulował zasady kontaktowania się Stron, w tym w sytuacjach pilnych, zasady zachowania poufności, zabezpieczenia roszczeń Udostępniającego. Wszystkie postanowienia zawarte w sentencji decyzji zostały skonstruowane w sposób mający na celu z jednej strony umożliwienie realizacji inwestycji i ciągłego oraz niezakłóconego świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencją Operatora na Nieruchomość i w Budynek.

Prezes UKE wyjaśnia, że:

1. Wykonywanie decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najpełniej realizować cel Dostępu, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budyńku. Strony powinny być względem siebie lojalne, nie stosować wobec siebie nieuczciwych praktyk oraz nie postępować sprzecznie z zasadami współżycia społecznego. Prezes UKE informuje, że niewypełnianie warunków wynikających z decyzji o Dostępie będzie wiązało się z możliwością wszczęcia postępowania o nałożenie kary pieniężnej, zgodnie z art. 209 pkt 22b Pt.
2. Z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju wprost wynika, że Dostęp jest nieodpłatny. Udostępniający nie może więc pobierać żadnych opłat czy wynagrodzeń za wyrażenie zgody i umożliwienie Operatorowi realizacji przysługującego mu prawa Dostępu.
3. Koszty podlegające zwrotowi powinny w każdym wypadku pozostawać w adekwatnym związku z prowadzeniem przez Operatora prac zarówno w zakresie przedmiotu wydatków, jak i ich wysokości, tak aby ich zwrot przez Operatora nie spowodował bezpodstawnego wzbogacenia Udostępniającego.
4. Przedmiotem decyzji nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych wykonania Infrastruktury, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budziły wątpliwości ani Operatora, ani Udostępniającego. Szczegółowe rozwiązania techniczne powinny zostać uzgodnione przy ustalaniu, zgodnie z postanowieniami Decyzji, treści projektu wykonawczego Infrastruktury (tj. Projektu).
5. Mając na względzie powyższe, decyzja precyzuje jednak, że możliwość skorzystania z uprawnienia do wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budyńku jest ograniczona w czasie (§ 6 ust. 1 sentencji decyzji). Art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju stanowi bowiem podstawę do powielania instalacji tylko w sytuacji, gdy budynek nie został ukończony bądź nie został oddany do użytkowania.
6. Zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju Prezes UKE określa warunki Dostępu, kierując się potrzebą jak najefektywniejszego wykorzystania istniejącej



infrastruktury technicznej znajdującej się na nieruchomości, w tym w budynku. Mając na względzie tę wytyczną, w § 4 oraz § 6 ust. 4 sentencji decyzji Prezes UKE określił przesłanki, które muszą być spełnione, by Operator mógł wykonać KK lub KTB. Przyjęte rozwiązanie sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej na Nieruchomości i w Budynku KK lub KTB, ale bierze też pod uwagę ograniczenia czasowe wynikające z faktu budowy Budynku i związanej z tym potrzebę zapewnienia Operatorowi możliwości szybkiego działania. W ocenie Prezesa UKE wykonywanie Dostępu będzie jak najmniej dolegliwe dla Udostępniającego i osób korzystających z Budynku, gdyż pozwoli uniknąć dublowania KK lub KTB na Nieruchomości i w Budynku.

7. Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego względem Operatora, a ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej Operatora stosowane alternatywnie z kaucją są wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje więc o tym, że jego kwota nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów działających w Budynku. Wysokość zabezpieczenia została określona w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.
8. Z art. 30 ust. 5d ustawy o wspieraniu rozwoju wynika, że decyzja jest wiążąca dla następców prawnych właścicieli Nieruchomości oraz innych podmiotów władających nieruchomością.
9. Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja w pkt I sentencji podlega natychmiastowemu wykonaniu. Oznacza to, że pomimo ewentualnego złożenia przez którąkolwiek ze Stron odwołania zgodnie z poniższym pouczeniem, decyzja będzie podlegała wykonaniu, a więc na jej podstawie Operator będzie mógł podejmować czynności, które przewiduje decyzja. Wstrzymanie wykonalności decyzji może nastąpić wyłącznie w trybie art. 479<sup>63</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1460, z późn. zm., dalej „kpc”), a więc postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydanym na wniosek Strony, która wniosła odwołanie, o ile zachodzi niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków.

Zgodnie z art. 22 ust. 5 w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, decyzja zastępuje umowę o dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Biorąc powyższe pod uwagę i uwzględniając całokształt materiału dowodowego, Prezes UKE orzekł jak w sentencji.



## POUCZENIE

Od decyzji Stronom przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa UKE w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji (art. 206 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 Pt w związku z art. 479<sup>58</sup> § 1 kpc).

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 785, z późn. zm., dalej „ustawa o kosztach”) wniesienie odwołania od decyzji Prezesa UKE wymaga uiszczenia opłaty sądowej w wysokości stałej 1000 zł.

Zgodnie z art. 101 i następnymi ustawy o kosztach sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej, osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie.

Po spełnieniu wymagań określonych przepisami kpc strona może domagać się ustanowienia dla niej adwokata lub radcy prawnego.



