



**PREZES**

**URZĘD KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

**T-Mobile Polska S.A.**

ul. Marynarska 12  
02-674 Warszawa

(dalej „Operator”)

**Senatorska Investment sp. z o.o.**

ul. Senatorska 2  
00-075 Warszawa

(dalej „Udostępniający”)

#### **DECYZJA DR.WWM.6171.155.2020**

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 3 sierpnia 2020 r. (dalej „Wniosek”), w sprawie ustalenia warunków, na jakich Udostępniający zapewni Operatorowi dostęp do nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Senatorskiej 2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00172744/8 (dalej „Nieruchomość” i „KW”), w tym do posadowionego na Nieruchomości budynku (dalej „Budynek”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku,

**na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1, 2, 3 lit. b, 4, 5 i 6 oraz ust. 5 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 777, 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 2021 r. poz. 735, 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 2021 r. poz. 576, dalej „Pt”), ustalam warunki dostępu Operatora do Nieruchomości i do 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 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.).
2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku, polegającego na umożliwieniu wykorzystania przez Operatora należącej do Udostępniającego instalacji telekomunikacyjnej (dalej „Instalacja”), w zakresie możliwym do wykorzystania

przez Operatora), wykonania przez Operatora w technologii FTTH (ang. Fiber To The Home - światłowód do domu) instalacji telekomunikacyjnej w ograniczonym zakresie (wykonanie instalacji w zakresie, w jakim Instalacja nie może zostać wykorzystana przez Operatora), doprowadzenia światłowodowego przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku oraz korzystania z punktu styku, 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 i Budynkiem, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, 3, 4 i 5.

## **§ 2. Prawa i obowiązki Operatora**

1. W oparciu o uzyskany mocą decyzji dostęp do Nieruchomości i do Budynku, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:
  - 1) doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku, poprzez przyłączenie w punkcie styku należącego do Operatora istniejącego już kabla telekomunikacyjnego, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
  - 2) eksploatacji Instalacji (w zakresie możliwym do wykorzystania przez Operatora), a także usuwania, w przypadku, o którym mowa w § 8 ust. 2, awarii Instalacji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych,
  - 3) wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku poprzez wykonanie, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4, okablowania z kabli światłowodowych, wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi pomiędzy punktem styku w Budynku a miejscami na poszczególnych kondygnacjach Budynku w ograniczonym zakresie (wykonanie instalacji w zakresie, w jakim nie może zostać wykorzystana przez Operatora Instalacja), od których prowadzone będą elementy służące do przyłączenia Abonentów w miarę ich pozyskiwania przez Operatora,
  - 4) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii elementów instalacji telekomunikacyjnej Budynku oraz przyłącza telekomunikacyjnego, o których mowa w pkt 1 i 3, jak również kanalizacji kablowej lub kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku jeśli Operator wykona je na podstawie decyzji, (dalej „Infrastruktura”), w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora 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,
  - 5) korzystania z punktu styku w Budynku poprzez połączenie Infrastruktury w punkcie styku,
  - 6) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i do Budynku, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-5.

2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynku, powinno uwzględniać stan techniczny i estetyczny Budynku oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz innych osób, którym przysługują prawa do Nieruchomości i Budynku.
3. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynku oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem Infrastruktury.
4. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości i w Budynku, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.
5. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
6. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane 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.
7. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji Infrastruktury.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątnięcie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
9. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych.
10. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku.
11. Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.
12. 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. 3-11,
  - 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.

13. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 12, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
14. Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
15. W przypadku zaprzestania korzystania przez Operatora z Instalacji, Operator jest zobowiązany zwrócić ją Udostępniającemu niezwłocznie w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnego użytkowania.
16. Operator zobowiązany jest do przestrzegania procedury wstępu i poruszania się na terenie Budynku (dalej „Regulamin”). Na żądanie Operatora, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, Udostępniający umożliwi Operatorowi zapoznanie się z treścią Regulaminu. W przypadku zmiany treści Regulaminu Udostępniający zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tych zmianach Operatora, w przeciwnym razie zmiany te należy uznać za niewiążące dla Operatora. Operator nie jest związany postanowieniami Regulaminu, które uniemożliwiałyby lub istotnie utrudniały 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.
2. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o przypadkach:
  - 1) naruszenia integralności Infrastruktury lub Instalacji przez osoby nieuprawnione oraz awariach mogących mieć wpływ na Infrastrukturę – nie później niż w terminie 24 godzin od powzięcia przez Udostępniającego informacji o tych zdarzeniach;
  - 2) zaplanowanych pracach inwestycyjnych lub remontowych mogących mieć wpływ na Infrastrukturę lub Instalację – 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.

#### **§ 4. Wykorzystanie infrastruktury technicznej**

1. Operator może umieścić okablowanie, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 3:
  - 1) w kanalizacji telekomunikacyjnej budynku (dalej „KTB”), do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, z zastrzeżeniem ust. 3,
  - 2) w KTB, którą Operator wybuduje – o ile:
    - a) w Budynku nie ma KTB albo
    - b) uzyskanie dostępu do KTB, do której tytuł prawny przysługuje, Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, który został wskazany przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w Systemie Informacyjnym o Infrastrukturze Szerokopasmowej (dalej „SIIS”), stanowi trudną do ominięcia przeszkodę.
2. Operator może umieścić linię kablową, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
  - 1) w kanalizacji kablowej przyłącza telekomunikacyjnego (dalej „KK”), do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, z zastrzeżeniem ust. 3,
  - 2) w KK, którą Operator wybuduje – o ile:
    - a) na Nieruchomości nie ma KK albo
    - b) uzyskanie dostępu do KK, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, który został wskazany przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIIS, stanowi trudną do ominięcia przeszkodę.
3. Skorzystanie z KK lub KTB, do których Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, 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 tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu, jest niedostępna,
  - 2) pomimo wystąpienia z wnioskiem o udostępnienie KK lub KTB na potrzeby realizacji decyzji do podmiotu, który został wskazany przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIIS:
    - a) podmiot ten w sposób wyraźny odmówił jej udostępnienia lub
    - b) w terminie 60 dni od dnia złożenia przez Operatora 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:
    - a) Udostępniającego, złożone zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1,

- b) podmiotów wskazanych przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 oraz
  - c) podmiotów deklarujących świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIIS,
- bądź w związku z nieudzieleniem Operatorowi odpowiedzi przez te podmioty.

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

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 3, 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.
2. 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 § 4 ust. 4.
3. 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. 3.
4. 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) przekaże 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, znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynku 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 w zakresie koniecznych do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury oraz do eksploatacji i ewentualnego usunięcia awarii Instalacji.
5. Udostępniający najpóźniej w terminie 30 dni od dnia otrzymania Projektu akceptuje go albo przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany przedstawionego Projektu. Udostępniający, najpóźniej w stanowisku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, wskaże, w jakim zakresie Operator może wykorzystać Instalację, a zatem w jakim zakresie wykonanie Infrastruktury jest niezasadne.
6. 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 naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów ze wskazaniem tych przepisów,

- 2) dotyczące uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynku,
  - 3) dotyczące niespełnienia wymogów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 lub § 4 ust. 2 pkt 2,
  - 4) te, które uzna za zasadne,
- udzielając wyjaśnień, i przekaże ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.

### **§ 6. Wykonanie Infrastruktury**

1. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 3, po uzgodnieniu Projektu, informując Udostępniającego o terminie rozpoczęcia prac na 7 dni przed ich planowanym rozpoczęciem.
2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 3, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 4 000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych).
3. Jeżeli, pomimo zawarcia umowy o wykorzystanie KK lub KTB albo wstępnego stwierdzenia możliwości skorzystania z KK lub KTB, do której Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, w toku prac, o których mowa § 2 ust. 1 pkt 1 i 3, okaże się, że z przyczyn technicznych nie jest możliwe wykorzystanie tej KK lub KTB, Operator może wykonać własną 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.
4. Po wykonaniu Infrastruktury, Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac w protokole podpisanym przez każdą ze Stron, zaś Operator przekaże Udostępniającemu, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu.
5. W przypadku, gdy w terminie 7 dni od dnia przedstawienia protokołu, o którym mowa w ust. 4, nie dojdzie do jego podpisania przez obie Strony, albo jeśli w tym terminie Udostępniający nie zgłosi uwag do tego protokołu, uznaje się, że protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń. Niepodpisanie protokołu przez obie Strony w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie uniemożliwia Operatorowi utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Infrastruktury, przy czym Operator ponosi ryzyko związane z nieuwzględnieniem zgłoszonych przez Udostępniającego uwag.
6. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa w ust. 4, a w przypadku, o którym mowa w ust. 5, 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 4 lit. a, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.

2. Warunkiem wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4 lit. a, jest wpłacenie przez Operatora na rzecz Udostępniającego, przed przystąpieniem do prac, kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).
3. Operator przekaże każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Infrastrukturze zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4 lit. a, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.
4. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 3.

#### **§ 8. Usuwanie awarii**

1. W przypadku wystąpienia awarii Infrastruktury lub urządzeń Operatora służących połączeniu Infrastruktury z Instalacją w punkcie styku rozumianej jako stan techniczny Infrastruktury lub jej elementów, lub urządzeń Operatora, 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. Strony są obowiązane do współdziałania przy usuwaniu awarii Instalacji, rozumianej jako stan techniczny tych Instalacji uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, w szczególności zaś Udostępniający powinien umożliwić Operatorowi każdorazowy dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku, w celu usunięcia awarii, o ile Udostępniający sam nie usunie awarii w terminie 24 godzin od jej wystąpienia.
3. O fakcie wystąpienia awarii Infrastruktury i Instalacji 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 i Instalacji 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, niedostępiania 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. 14, 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: 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 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. 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.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3, 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 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:

- 1) zapewnieniu możliwości wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli powielenie takiej infrastruktury byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe,
- 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, (...)

- 4) umożliwieniu korzystania z punktu styku,
- 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”.

Z przytoczonego przepisu wynika obowiązek właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości, niebędącego przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku (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 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. odmowy udzielenia Dostępu,
2. 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 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 4).
2. Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).
3. Nieruchomość i posadowiony na niej Budynek stanowi własność Udostępniającego (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych, dalej „CIKW” z KW, pismo Udostępniającego z dnia 17 września 2020 r.).
4. Posadowiony na Nieruchomości Budynek jest budynkiem użyteczności publicznej z przeznaczeniem na funkcję biurowo-usługową (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez CIKW z KW, pismo Udostępniającego z dnia 17 września 2020 r.).
5. Operator, pismem z dnia 29 października 2019 r., zwrócił się do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy o Dostępie do Nieruchomości wraz z projektem umowy.

Udostępniający odebrał wniosek w dniu 31 października 2019 r. (dowód: Wniosek, na podstawie zwrotnego potwierdzenia odbioru przesyłki stanowiącego załącznik do Wniosku).

6. Negocjacje trwały ponad 30 dni i nie zakończyły się zawarciem między Stronami umowy o Dostępie (bezsporne).
7. Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie, pismem z dnia 3 sierpnia 2020 r. (data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej: 18 sierpnia 2020 r.) Operator złożył do Prezesa UKE Wniosek, żądając wydania decyzji o Dostępie (dowód: Wniosek).

We Wniosku Operator zwrócił się do Prezesa UKE o ustalenie warunków dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji poprzez:

- wykorzystanie istniejącej światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej budynku,
- budowę światłowodowego przyłącza do budynku,
- budowę światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w budynku,
- korzystania z punktu styku w budynku.

Z treści Wniosku wynika, że Operator wnosi o wykorzystanie światłowodowej instalacji, a jeśli to niemożliwe, o wybudowanie swojej instalacji w Budynku.

8. Pismem z dnia 17 września 2020 r. Udostępniający złożył wyjaśnienia w sprawie.

Udostępniający wskazał, że zakres żądania Operatora we Wniosku wykracza poza przedmiot prowadzonych pomiędzy Stronami negocjacji. Wyjaśnił, że Operator zwrócił się do Udostępniającego z „wnioskiem o zawarcie nieodpłatnie umowy na dostęp do nieruchomości polegający na: a) wykonaniu prac projektowych i instalacyjnych celem doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku oraz b) możliwości wykorzystywania instalacji telekomunikacyjnej budynku, kabla telekomunikacyjnego, a w braku takiej możliwości wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku. Natomiast we Wniosku do Prezesa UKE Operator wskazał „cztery roszczenia, tj. o a) wykorzystanie instalacji telekomunikacyjnej budynku należącej do właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości, b) doprowadzenie przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku w celu jego dalszej eksploatacji z prawem przebudowy lub remontu, c) wykonanie instalacji telekomunikacyjnej budynku w celu dalszej eksploatacji z prawem przebudowy lub remontu, d) korzystanie z punktu styku należącego do właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy budynku”. Udostępniający wskazał, że: „Ponieważ zakres żądania skierowanego do Prezesa UKE nie może wykraczać poza przedmiot negocjacji to wniosek nie może być rozpoznany pozytywnie w co najmniej w dwóch punktach c i d (...)”.

Dodatkowo pismem z dnia 29 września 2020 r. Udostępniający przekazał „(...) projekt uzgodnienia przyłącza kablowego dla T-Mobile na instalację kabla światłowodowego dla budowy przy ul. Senatorskiej 2” i wyjaśnił, że „Przyłącze zostało wykonane w czerwcu br. W tej sytuacji wniosek T-Mobile Polska o określenie warunków dostępu do nieruchomości w celu zapewnienia telekomunikacji w budynku (...) jest bezprzedmiotowy (...)”. Dodatkowo Udostępniający przekazał także umowy dzierżawy włókien światłowodowych, zawarte pomiędzy Udostępniającym a operatorami telekomunikacyjnymi świadczącymi własne usługi telekomunikacyjne w Budynku -

Citystrada S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Citystrada”) oraz Supermedia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Supermedia”).

9. Pismem z dnia 6 kwietnia 2021 r. oraz pismem z dnia 14 czerwca 2021 r. Udostępniający wskazał, że „T-Mobile posiada przyłączy kablone, tj. instalację kabla światłowodowego (...), który w opinii Udostępniającego spełnia wymóg przepustowości 30 Mb/s. T-Mobile nie zgłaszała ani chęci ani zapotrzebowania na dodatkowe podłączenie światłowodu od skrzynki do innych najemców. Skrzynka może być wykorzystana do kolejnych podłączeń”. Udostępniający ponadto wyjaśnił, że: „nie jest w stanie stwierdzić, w szczególności z uwagi na uwarunkowania techniczne obiektu, czy istnieje możliwość wykorzystania przez Operatora istniejącej sieci instalacji telekomunikacyjnej budynku w celu zapewnienia telekomunikacji w budynku poprzez T-Mobile, z uwagi na to, iż we wniosku brak jest wskazania projektu przyłączenia sieci co utrudnia zajęcie stanowiska w tym zakresie”.

Operator w piśmie z dnia 17 listopada 2020 r., wyjaśnił, że świadczy usługi telekomunikacyjne użytkownikowi końcowemu będącemu najemcą powierzchni w Budynku. Jednocześnie Operator wskazał, że nie posiada swojego przyłącza doprowadzonego aż do punktu styku i nie ma zapewnionego Dostępu. Operator wyjaśnił dodatkowo, że: „Instalacja została wykonana przez innego przedsiębiorcę telekomunikacyjnego, a dostęp został zapewniony do tego jednego przedmiotu najmu w rozumieniu przepisów PT”. W korespondencji mailowej z dnia 25 stycznia 2021 r., Operator wyjaśnił, że w dniu 4 stycznia 2021 r. przejął majątek Tele Haus Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Gądkach. Wyjaśnił dodatkowo, że: „Infrastruktura będąca do tej pory własnością Tele Haus Polska Sp. z o.o. była instalacją tzw. kliencką w rozumieniu art. 31/art. 32 uwrust. W istniejącej instalacji brak punktu styku, a sama przełącznica została zamontowana w przedmiocie najmu użytkownika końcowego, będącego odbiorcą usług” Operatora. Dodatkowo w korespondencji mailowej z dnia 29 stycznia 2021 r. Operator wskazał, że: „Instalacja telekomunikacyjna (...) nie posiada punktu pośredniego tj. punktu styku, od którego można rozgałęzić instalację telekomunikacyjną do innych użytkowników końcowych i warunki w tym zakresie nie zostały określone umową – zgodnie z art. 30 uwrust. Obecnie posiadana instalacja nie zapewnia możliwości świadczenia usług telekomunikacyjnych pozostałym użytkownikom końcowym”. W korespondencji mailowej z dnia 1 lutego 2021 r. Operator wskazał także, że „przejęta Infrastruktura telekomunikacyjna po Tele Haus Polska choć nie jest możliwa do wykorzystania na rzecz innych użytkowników końcowych to nie będzie powielana i nie jest konieczne wprowadzanie kolejnego kabla telekomunikacyjnego do budynku”. Operator wyjaśnił także, że: „(...) zakres prac koniecznych do realizacji ustawowych praw ograniczyłby się do przyłączenia istniejącego kabla telekomunikacyjnego do punktu styku (w postaci urządzenia ODF, którego Wnioskodawca na ten moment nie posiada), który umożliwiłby rozgałęzienie instalacji telekomunikacyjnej w budynku do użytkowników końcowych będących klientami Wnioskodawcy. Ewentualnie od tego punktu styku mogłoby nastąpić połączenie z instalacją telekomunikacyjną Udostępniającego nieruchomości, jeśli ta odpowiadałaby zapotrzebowaniu TMPL jako Wnioskodawcy”. Operator potwierdził powyższe w piśmie z dnia 15 marca 2021 r. i wyjaśnił dodatkowo, że „istniejąca instalacja nie jest możliwa do świadczenia usług innym użytkownikom końcowym. Aby tak mogło być istniejące kable musiałyby zostać przebudowane w taki sposób, aby w pomieszczeniu technicznym lub na ścianie części wspólnych zamontować

tzw. splitter/rozgałęźnik za pomocą którego możliwe będzie podpięcie zainteresowanych użytkowników końcowych poprzez doprowadzenie od punktu styku do ich przedmiotów najmu odpowiednich włókien światłowodowych”.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Podstawą żądania Operatora są:
  - art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykorzystywania istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynku, jeżeli powielenie takiej infrastruktury byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe),
  - 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 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia korzystania z punktu styku w Budynku),
  - 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).
2. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostęp do Nieruchomości i do Budynku.
3. Złożenie przez Operatora Wniosku po upływie 30 dni od wystąpienia do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy o Dostęp skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE, którego stronami są obecnie Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5b ustawy o wspieraniu rozwoju).
4. Prezes UKE nie podzielił stanowiska Udostępniającego wyrażonego w piśmie z dnia 17 września 2021 r., że zakres żądania Operatora we Wniosku skierowanym do Prezesa UKE wykracza poza przedmiot prowadzonych pomiędzy Stronami negocjacji. Zakres żądania określony przez Operatora we wniosku skierowanym do Udostępniającego pismem z dnia 29 października 2019 r. pokrywa się z żądaniem zdefiniowanym przez Operatora we Wniosku skierowanym do Prezesa UKE. Żądanie zawarte w piśmie z dnia 29 października 2019 r., jak również zawarte we Wniosku, dotyczy umożliwienia Operatorowi wykorzystywania istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynku należącej do Udostępniającego (art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju), możliwości doprowadzenia do Budynku przez Operatora przyłącza telekomunikacyjnego (art. 30 ust. 1 pkt 2 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju), umożliwienia Operatorowi wybudowania w Budynku własnej instalacji telekomunikacyjnej (art. 30 ust. 1 pkt 3 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju) oraz umożliwienia Operatorowi korzystania z punktu styku w Budynku (art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju). Prezes UKE wskazuje, że wykonanie własnej światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w Budynku przez Operatora uwarunkowane było brakiem w Budynku możliwości do wykorzystania instalacji należącej do Udostępniającego. Należy zaznaczyć także, że jeśli Udostępniający posiada własną instalację w Budynku, posiada także w Budynku

punkt styku (rozumiany jako miejsce, w którym możliwe jest połączenie publicznej sieci telekomunikacyjnej z instalacją telekomunikacyjną budynku (art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy o wspieraniu rozwoju)). Obowiązki Udostępniającego w zakresie umożliwienia korzystania z punktu styku w Budynku wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju. Zapewnienie tej formy Dostępu nie zostało uzależnione od konieczności spełnienia szczególnych przesłanek. Należy również zaznaczyć, że w piśmie z dnia 29 października 2019 r. skierowanym do Udostępniającego, Operator wskazał w temacie pisma, że dotyczy ono „zawarcie umowy o dostęp do nieruchomości oraz punktu styku w celu zapewnienia telekomunikacji”.

## **2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt I sentencji decyzji**

### **2.1. Umożliwienie doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego do Budynku, a następnie jego utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu**

Zgodnie z Wnioskiem Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającego na umożliwieniu doprowadzenia do Budynku przyłącza telekomunikacyjnego wykonanego przy wykorzystaniu kabla światłowodowego. Prezes UKE ustalił, że Operator posiada doprowadzoną do budynku infrastrukturę telekomunikacyjną w postaci kabla światłowodowego. Infrastruktura ta zgodnie z zapewnieniem Operatora „(...) nie będzie powielana i nie jest konieczne wprowadzanie kolejnego kabla telekomunikacyjnego do budynku”. Operator wyjaśnił, że „(...) zakres prac koniecznych do realizacji ustawowych praw ograniczyłby się do przyłączenia istniejącego kabla telekomunikacyjnego do punktu styku” (dowód: korespondencja mailowa Operatora z dnia 1 lutego 2021 r., pismo Operatora z dnia 15 marca 2021 r.).

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 istniejących przyłączy telekomunikacyjnych doprowadzonych do Budynku (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

W konsekwencji Prezes UKE zobowiązany był uwzględnić Wniosek w tym zakresie, zgodnie ze wskazanym we Wniosku i piśmie wszczynającym negocjacje z Udostępniającym, sposobem wykonania, tj. przy wykorzystaniu kabli światłowodowych.

### **2.2. Umożliwienie korzystania z punktu styku w Budynku**

Umożliwienie korzystania przez Operatora z punktu styku jest równoznaczne z wykonywaniem Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju. Punktem styku jest miejsce, w którym możliwe jest połączenie publicznej sieci telekomunikacyjnej z instalacją telekomunikacyjną budynku (art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Ponieważ Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającego na umożliwieniu korzystania z punktu styku, obowiązki Udostępniającego w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju. Zapewnienie tej formy Dostępu, podobnie jak zapewnienie Dostępu dla doprowadzenia

przyłącza telekomunikacyjnego, także nie zostało uzależnione od konieczności spełnienia szczególnych przesłanek.

### **2.3. Zapewnienie możliwości wykorzystywania Instalacji Budynku oraz umożliwienie wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku**

Operator zawarł we Wniosku żądanie wykorzystania istniejącej instalacji Udostępniającego tj. Instalacji. Operator żąda także wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku zapewniającej transmisję przy wykorzystaniu kabla światłowodowego (dowód: Wniosek).

Umożliwienie Operatorowi wykorzystywania Instalacji stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Poprzez instalację telekomunikacyjną budynku rozumie się elementy infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności kable i przewody wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi, począwszy od punktu połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną (przełącznica kablowa) lub od urządzenia systemu radiowego do gniazda abonenckiego (art. 2 pkt 8a Pt).

Z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju wynika, że zapewnienie możliwości wykorzystania istniejącej instalacji telekomunikacyjnej jest obowiązkowe, jeżeli powielenie takiej instalacji byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe.

Umożliwienie Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynku w technologii światłowodowej stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju. Obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia wykonania instalacji telekomunikacyjnych budynków aktualizuje się wówczas, gdy nie istnieją instalacje telekomunikacyjne budynków przystosowane do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości, co najmniej 30 Mb/s (art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy o wspieraniu rozwoju) lub istniejące instalacje telekomunikacyjne budynków przystosowane do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości, co najmniej 30 Mb/s nie jest dostępna lub nie odpowiadają zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego (art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju).

Zgodnie z art. 30 ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju: „Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. b, uważa się za spełniony w szczególności, gdy: (...) 4) przedsiębiorca telekomunikacyjny świadczy usługi w innej technologii niż instalacja telekomunikacyjna w budynkach.”

Przy ustaleniu, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykorzystywania Instalacji oraz obowiązek umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku, Prezes UKE ustalił, że:

- 1) celem Operatora jest świadczenie na rzecz Abonentów usług telekomunikacyjnych w Budynku przy wykorzystaniu istniejącej Instalacji Udostępniającego, a jeśli byłoby to niemożliwe, w ramach realizacji tego celu Operator wnosi o wybudowanie własnej instalacji telekomunikacyjnej Budynku (tj. Infrastruktury) (dowód: Wniosek wraz z załącznikami, korespondencja mailowa Operatora: z dnia 25 stycznia 2021 r.,

z dnia 29 stycznia 2021 r. oraz z dnia 1 lutego 2021 r., pismo Operatora z dnia 15 marca 2021 r.

- 2) w Budynku znajduje się światłowodowa instalacja telekomunikacyjna, która stanowi część składową Budynku (dowód: pisma Udostępniającego: z dnia 17 września 2020 r. wraz z załącznikami, z dnia 29 września 2020 r. wraz z załącznikami, z dnia 14 czerwca 2021 r., pismo Supermedia z dnia 30 października 2020 r., pisma Citystrada z dnia 19 lutego 2021 r. i z dnia 26 marca 2021 r.),

Istniejąca w Budynku należąca do Udostępniającego Instalacja składa się z elementów pozwalających Operatorowi na świadczenie usług w Budynku w zamierzonej technologii. Świadcząc usługi przy wykorzystaniu Instalacji (w zakresie możliwym do wykorzystania przez Operatora) Operator jest więc w stanie osiągnąć ten sam cel, co w przypadku wykonania nowej instalacji telekomunikacyjnej Budynku (zapewnienie telekomunikacji w Budynku), przy czym nie musi ponosić kosztów, jakie by poniósł, gdyby wykonał taką instalację. Ponadto zapewnienie Dostępu polegającego na umożliwieniu wykorzystania istniejącej w Budynku Instalacji na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju jest nieodpłatne (art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju), co w znaczący sposób redukuje koszty zapewnienia ciągłości świadczenia usług na rzecz Abonentów.

Mając na uwadze stanowisko Udostępniającego, że „nie jest w stanie stwierdzić, w szczególności z uwagi na uwarunkowania techniczne obiektu, czy istnieje możliwość wykorzystania przez Operatora istniejącej sieci instalacji telekomunikacyjnej budynku w celu zapewnienia telekomunikacji w budynku poprzez T-Mobile, z uwagi na to, iż we wniosku brak jest wskazania projektu przyłączenia sieci co utrudnia zajęcie stanowiska w tym zakresie”, Prezes UKE uznał, że zasadnym jest określenie warunkowego prawa Operatora do wykonania własnych elementów instalacji telekomunikacyjnej Budynku. Powyższe uprawnienie Operatora będzie się aktualizowało, jeżeli w toku uzgadniania projektu wykonawczego Infrastruktury okaże się, że nie ma on możliwości skorzystania z istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynku zgodnie ze swoim zamierzeniem w pełnym zakresie. Prezes UKE przyjął zatem, że w zakresie, w jakim Operator nie będzie miał możliwości skorzystania z istniejącej w Budynku Instalacji Udostępniającego, wykona tę część instalacji w Budynku we własnym zakresie. Wykorzystanie Instalacji jest rozwiązaniem, które musi być brane pod uwagę zawsze w pierwszej kolejności.

Z tego względu na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi Dostępu polegającego na umożliwieniu wykonania w określonym zakresie niezbędnym do świadczenia własnych usług w Budynku, instalacji telekomunikacyjnej Budynku wykorzystującej światłowód jako medium transmisyjne (art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju).

#### **2.4. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, z późn. zm.)). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, Prezes UKE wziął pod uwagę przedstawione w toku postępowania stanowiska Stron, 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)).

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 w postaci kaucji. 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 ingerencję Operatora w 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 Budynku. Strony powinny być względem siebie lojalne, nie stosować wobec siebie nieuczciwych praktyk oraz nie postępować sprzecznie z zasadami współzycia 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. Przedsiębiorca telekomunikacyjny jest zobowiązany zwrócić Udostępniającemu wydatki, których normalnie Udostępniający by nie poniósł, gdyby nie realizacja przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego inwestycji.
3. Przedmiotem decyzji jest zapewnienie Dostępu do budynku użyteczności publicznej, co skutkuje określeniem warunków przy uwzględnieniu charakteru i przeznaczenia Budynku. W szczególności zaś Prezes UKE miał na względzie konieczność określenia zasad poruszania się na terenie Budynku i Nieruchomości wprowadzając zapisy oraz konieczności przestrzegania zasad, które zostały określone w Regulaminie Budynku, wskazanym i stanowiącym załącznik do pisma Udostępniającego z dnia 17 września

2020 r., a w razie zmian w Regulaminie w przyszłości, również do stosowania się do nowych wytycznych z niego wynikających.

4. 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.
5. 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).
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 tą wytyczną, w § 4 oraz w § 6 ust. 3 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 i będzie skutkowało tym, że Dostęp będzie jak najmniej dolegliwy dla Udostępniającego lub użytkowników, gdyż pozwoli uniknąć dublowania KK lub KTB na Nieruchomości i w Budynku.
7. Prezes UKE ustalił, że Operator posiada doprowadzoną do budynku infrastrukturę telekomunikacyjną w postaci kabla światłowodowego. Infrastruktura ta zgodnie z zapewnieniem Operatora „(...) nie będzie powielana i nie jest konieczne wprowadzanie kolejnego kabla telekomunikacyjnego do budynku”. Operator wyjaśnił, że „(...) zakres prac koniecznych do realizacji ustawowych praw ograniczyłby się do przyłączenia istniejącego kabla telekomunikacyjnego do punktu styku.” W tym kontekście Prezes UKE wyjaśnia, że ze względu na zakres żądania określony Wnioskiem decyzja określa m.in. Dostęp, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. doprowadzenie przez Operatora do Budynku przyłącza telekomunikacyjnego. Zapisy decyzji nie dotyczą regulacji, istniejącej na Nieruchomości i w Budynku należącej do Operatora infrastruktury, w myśl art. 30 ust. 1 pkt 5 w związku z ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju, gdyż jest to poza zakresem prowadzonego postępowania na Wniosek.
8. Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego względem Operatora, a kaucja jest wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje więc o tym, że zabezpieczenie nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów działających w Budynku. Zabezpieczenie zostało określone w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.
9. Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja 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 zmierzające do wykonania Infrastruktury. 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 2021 r. poz. 1805, 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.

### **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 2020 r. poz. 755, 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.