



**PREZES  
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

**E-CHO sp. z o.o.**

ul. Jagiellońska 5  
32-005 Niepołomice

(dalej „Operator”)

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST”  
w Barlinku**

ul. Wodna 2  
74-320 Barlinek

(dalej „Udostępniający”)

**DECYZJA DR.WWM.6171.3.2022**

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 22 grudnia 2021 r. (data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE”) - dnia 29 grudnia 2021 r.), uzupełnionego pismem z dnia 1 lutego 2022 r. (data wpływu do UKE - dnia 7 lutego 2022 r.) (dalej „Wniosek”) w przedmiocie wydania decyzji ustalającej warunki, na jakich Udostępniający zapewni Operatorowi dostęp, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usługi i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 884, dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju”) do nieruchomości położonych w Barlinku, dla których Sąd Rejonowy w Myśliborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach:

1. SZ1M/00041232/1 – w tym do budynku położonego przy ul. Armii Polskiej 3,
2. SZ1M/00040825/8 – w tym do budynku położonego przy ul. Armii Polskiej 4,
3. SZ1M/00038691/2 – w tym do budynku położonego przy ul. Górnej 28,
4. SZ1M/00040824/1 – w tym do budynku położonego przy ul. Chmielnej 1,
5. SZ1M/00041297/4 – w tym do budynku położonego przy ul. Różanej 3,
6. SZ1M/00038683/3 – w tym do budynku położonego przy ul. Różanej 4, 5,
7. SZ1M/00041295/0 – w tym do budynku położonego przy ul. Koziej 7,
8. SZ1M/00040512/1 – w tym do budynku położonego przy ul. 31 Stycznia 8,
9. SZ1M/00040511/4 – w tym do budynku położonego przy ul. Żabiej 9,
10. SZ1M/00040510/7 – w tym do budynku położonego przy ul. Żabiej 11,
11. SZ1M/00040509/7 – w tym do budynku położonego przy ul. Żabiej 13,
12. SZ1M/00041340/1 – w tym do budynku położonego przy ul. Kościelnej 8,
13. SZ1M/00041342/5 – w tym do budynku położonego przy ul. Kościelnej 9,

14. SZ1M/00041343/2 – w tym do budynku położonego przy ul. Kościelnej 10,
15. SZ1M/00041344/9 – w tym do budynku położonego przy ul. Kościelnej 11,
16. SZ1M/00041345/6 – w tym do budynku położonego przy ul. Kościelnej 12,
17. SZ1M/00041289/5 – w tym do budynku położonego przy ul. Sądowej 1,
18. SZ1M/00041288/8 – w tym do budynku położonego przy ul. Sądowej 2,
19. SZ1M/00041872/9 – w tym do budynku położonego przy ul. Jeziornej 2,
20. SZ1M/00041287/1 – w tym do budynku położonego przy ul. Wylotowej 1,
21. SZ1M/00041871/2 – w tym do budynku położonego przy ul. Wylotowej 3,
22. SZ1M/00038958/2 – w tym do budynków położonych przy ul. 11 Listopada 1 i przy ul. 11 Listopada 2,
23. SZ1M/00041876/7 – w tym do budynku położonego przy ul. 11 Listopada 3,
24. SZ1M/00041875/0 – w tym do budynku położonego przy ul. 11 Listopada 4,
25. SZ1M/00041305/4 – w tym do budynku położonego przy ul. Stodolnej 1,
26. SZ1M/00041309/2 – w tym do budynku położonego przy ul. Stodolnej 2,
27. SZ1M/00041308/5 – w tym do budynku położonego przy ul. Stodolnej 3,
28. SZ1M/00038695/0 – w tym do budynku położonego przy ul. Stodolnej 7,
29. SZ1M/00041306/1 – w tym do budynku położonego przy ul. Długiej 10,
30. SZ1M/00041899/4 – w tym do budynku położonego przy ul. Słowackiego 6,
31. SZ1M/00041897/0 – w tym do budynku położonego przy ul. Słowackiego 7,
32. SZ1M/00041896/3 – w tym do budynku położonego przy ul. Słowackiego 8,
33. SZ1M/00041895/6 – w tym do budynku położonego przy ul. Słowackiego 9,
34. SZ1M/00041900/5 – w tym do budynku położonego przy ul. Szpitalnej 13,
35. SZ1M/00041329/8 – w tym do budynku położonego przy ul. Ogrodowej 5,
36. SZ1M/00041330/8 – w tym do budynku położonego przy ul. Ogrodowej 7,
37. SZ1M/00041328/1 – w tym do budynku położonego przy ul. Ogrodowej 9,
38. SZ1M/00041316/4 – w tym do budynku położonego przy ul. Przemysłowej 7,
39. SZ1M/00041314/0 – w tym do budynku położonego przy ul. Przemysłowej 8,
40. SZ1M/00042049/8 – w tym do budynku położonego przy ul. Przemysłowej 9,
41. SZ1M/00041882/2 – w tym do budynku położonego przy ul. Przemysłowej 10,
42. SZ1M/00041880/8 – w tym do budynku położonego przy ul. Przemysłowej 11,
43. SZ1M/00038685/7 – w tym do budynków położonych przy ul. Kossaka 5 i przy ul. Kossaka 6,

(dalej odpowiednio „Nieruchomości” i „Budynki”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach przy wykorzystaniu istniejącej w Budynkach infrastruktury telekomunikacyjnej Operatora,

**na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 5 i 6 oraz ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks**

**postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 884, dalej „kpa”) w związku z art. 206 ust. 1 i ust. 1a ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1648, dalej „Pt”), ustalam warunki dostępu Operatora do Nieruchomości i Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach:**

### **§ 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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.).
2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków, oraz posadowionej na Nieruchomościach i w Budynkach infrastruktury telekomunikacyjnej Operatora, na którą składają się:
  - a) instalacje telekomunikacyjne Budynków wykonane w technologii światłowodowej,
  - b) doprowadzone do Budynków światłowodowe przyłącza telekomunikacyjne, (dalej „Infrastruktura”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, tj. świadczenia usług telekomunikacyjnych osobom posiadającym tytuł prawny do lokali w Budynkach (dalej „Abonenci”).
3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomościami, w tym Budynkami, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1.

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

1. W oparciu o uzyskany mocą decyzji dostęp do Nieruchomości i do Budynków, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:
  - 1) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii elementów Infrastruktury, 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;
  - 2) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1.
2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 pkt 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynków oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości.
3. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1, w sposób niekolidujący z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości i w Budynkach, oraz niepowodujący ich uszkodzenia bądź wadliwego działania.
4. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.

5. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane w ramach wykonanej Infrastruktury urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych podmiotów oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
6. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1.
7. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątnięcie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją uprawnień, o których mowa w ust. 1 pkt 1.
8. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych.
9. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku.
10. Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 pkt 1 niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w wyżej wymienionym terminie Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.
11. Zobowiązuje się Operatora do:
  - 1) ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem uprawnień określonych w ust. 1 pkt 1 oraz kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 3-10,
  - 2) zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w ust. 1 pkt 1, w szczególności kosztów energii elektrycznej zużytej przez Operatora.
12. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 11, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
13. Niezwłocznie po zakończeniu prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynkach oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z realizacją tych prac.
14. Operator może powierzyć wykonywanie prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1 wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
15. Infrastruktura nie może być wykorzystywana przez Operatora w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w Budynkach, w szczególności nie może być wykorzystywana przez Operatora do zapewnienia telekomunikacji na innych nieruchomościach.

### **§ 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 wszelkich pracach inwestycyjnych lub remontowych oraz awariach mogących mieć wpływ na Infrastrukturę. W przypadku prac planowych, Udostępniający jest

zobowiązany do przekazywania takiej informacji na co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem tych prac.

3. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Operatora o przypadkach naruszenia integralności Infrastruktury przez osoby nieuprawnione.
4. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Infrastrukturze, które zostały wywołane przez osoby trzecie, chyba że co innego wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.
5. 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 pkt 1 oraz realizowania obowiązków określonych w § 2, a także faktu udostępnienia Infrastruktury innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.
6. Obowiązek przekazywania informacji, o których mowa w ust. 5 powyżej, nie dotyczy tych informacji, które zostały już uprzednio przekazane Udostępniającemu, pod warunkiem, że ich treść nie uległa zmianie.

#### **§ 4. Warunki eksploatacji Infrastruktury**

1. Operator w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu decyzji przekaze Udostępniającemu projekt instalacji telekomunikacyjnych Budynków oraz przyłączy telekomunikacyjnych, które przedstawiają rzeczywisty stan Infrastruktury Operatora posadowionej na Nieruchomościach i w Budynkach (dalej „Schemat Infrastruktury”).
2. W przypadku nieposiadania przez Operatora Schematu Infrastruktury, Udostępniający jest zobowiązany w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia się z wnioskiem przez Operatora umożliwić Operatorowi dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, celem przygotowania Schematu Infrastruktury.
3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 powyżej, przekazanie Udostępniającemu Schematu Infrastruktury nastąpi w terminie 21 dni od dnia zakończenia weryfikacji stanu Infrastruktury przez Operatora.
4. Operator może wykonać prace, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
5. Decyzja nie uprawnia Operatora do instalowania, eksploataowania lub wymiany elementów Infrastruktury w lokalu Abonenta bez uzyskania zgody Abonenta.
6. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).
7. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 6, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu informacji o zakończeniu prac instalacyjnych.
8. Operator przekaze każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Infrastrukturze zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.

#### **§ 5. 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 Budyneków, 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.

## **§ 6. 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.

## **§ 7. Poufność**

Zobowiązuje się Strony do zachowania w tajemnicy, nieudostępniania osobom trzecim bez zgody drugiej Strony i niewykorzystywania w inny sposób niż do celów realizacji przedmiotowej decyzji, jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem niniejszej decyzji. Dotyczy to zwłaszcza obowiązku zachowania przez Udostępniającego w tajemnicy danych dotyczących Infrastruktury. 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.

## **§ 8. 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 Operatora lub Udostępniającego, 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 pkt 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: (...)

- 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”.

Art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju wskazuje zaś, że: „Do dostępu, o którym mowa w ust. 1 i 3, stosuje się odpowiednio przepisy art. 19 ust. 2 i 2a, art. 20, art. 21 ust. 2-3, art. 22 ust. 1, 5 i 8-10, art. 23 i art. 24a, z tym że: (...) Prezes UKE wydaje decyzję o dostępie, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, także wówczas, jeżeli dla istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku lub istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego warunki dostępu nie są określone w umowie, o której mowa w ust. 4, lub umowa taka wygasła, chyba że przedsiębiorca telekomunikacyjny wykonał instalację telekomunikacyjną budynku lub doprowadził przyłącze telekomunikacyjne, nie mając tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na ten cel oraz wbrew woli lub bez wiedzy właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości”.

Z przytoczonych przepisów 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”), przy czym powyższy obowiązek dotyczy także sytuacji, gdy operator posiada już własną infrastrukturę na nieruchomości oraz w budynku, jednak warunki Dostępu operatora do nieruchomości, w tym do budynków, w celu świadczenia przy wykorzystaniu tej infrastruktury usług telekomunikacyjnych, nie są określone w umowie bądź taka umowa wygasła. Przesłanką negatywną jest jednak wykonanie przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego instalacji telekomunikacyjnej budynku lub doprowadzenie przyłączy telekomunikacyjnych bez tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na ten cel oraz wbrew woli lub bez wiedzy właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.

Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu, jak również uregulowania warunków Dostępu operatora do nieruchomości oraz budynku w przypadku, gdy na tej nieruchomości istnieje infrastruktura telekomunikacyjna operatora a warunki Dostępu nie są określone w umowie bądź taka umowa wygasła.

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 jej zawarcie (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).

W myśl art. 206 ust. 1a Pt, w sprawach, o których mowa w art. 139 Pt oraz w art. 17 i art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju, można wsząć i prowadzić jedno postępowanie, jeżeli dotyczą one tych samych stron i związane są z realizacją tej samej inwestycji.

Zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208, dalej „usm”), zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony.

Prezes UKE ustalił, że:

1. Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 5933).
2. Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).
3. Udostępniający wraz z właścicielami wyodrębnionych i niewyodrębnionych w Budynkach lokali jest właścicielem Nieruchomości i posadowionych na nich Budynków (dowód: dane publicznie dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych).
4. Udostępniający jest współwłaścicielem Nieruchomości i Budynków, zgodnie z art. 27 ust. 2 usm, sprawuje zarząd nad Nieruchomościami i Budynkami (dowód: dane publicznie dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych).
5. Operator jest właścicielem znajdującej się na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, Infrastruktury. Jest to fakt niebudzący wątpliwości w kontekście przedstawionych w toku postępowania pism Operatora oraz Udostępniającego. We Wniosku Operator wyjaśnił, że za zgodą Udostępniającego od 2016 r. świadczy usługi Abonentom w Budynkach. Pismem z dnia 23 września 2016 r. Operator wystąpił do Udostępniającego o wyrażenie zgody na budowę przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków, budowę instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach oraz świadczenie usług w Budynkach. Pismem znak PT/2535/2016 z dnia 30 września 2016 r. (dalej „Pismo”) Udostępniający wyraził zgodę na wykonanie wnioskowanych prac przez Operatora oraz na świadczenie usług telekomunikacyjnych w Budynkach, a także przesłał Operatorowi zestawienie Budynków, którymi zarządza. Operator wybudował światłowodowe przyłącza telekomunikacyjne do Budynków oraz wykonał światłowodowe instalacje telekomunikacyjne w Budynkach za zgodą i wiedzą Udostępniającego. Na podstawie Pisma Operator uzyskał tytuł prawny do Nieruchomości i Budynków na potrzeby zapewnienia telekomunikacji, w tym budowy własnej infrastruktury. Mając na uwadze powyższe, Prezes UKE ustalił, że stanowiąca własność Operatora Infrastruktura została wykonana na Nieruchomościach i w Budynkach na podstawie zgody udzielonej przez Udostępniającego (dowód: Wniosek z załącznikami, pismo Udostępniającego z dnia 8 marca 2022 r.).
6. Pomimo występowania przez Operatora z inicjatywą zawarcia umowy obejmującej swym zakresem Dostęp do Nieruchomości i Budynków, Operator nie zawarł umowy z Udostępniającym, która regulowałaby warunki Dostępu Operatora do jego



Infrastruktury znajdującej się na Nieruchomościach oraz w Budynkach (dowód: Wniosek z załącznikami, pismo Udostępniającego z dnia 8 marca 2022 r. oraz pismo Udostępniającego z dnia 18 sierpnia 2022 r.).

7. Negocjacje w sprawie zawarcia umowy o Dostęp trwały co najmniej od dnia doręczenia Udostępniającemu pisma Operatora z dnia 1 października 2021 r. (data odbioru przez Udostępniającego - dnia 7 października 2021 r.), do którego Operator załączył projekt umowy dotyczący ustalenia warunków dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków (dowód: Wniosek oraz załączone do niego kopia potwierdzenia nadania listem poleconym i wydruk z systemu [emonitoring.poczta-polska.pl](http://emonitoring.poczta-polska.pl)).
8. Ze względu na niezawarcie umowy o Dostęp, Wnioskiem, Operator wystąpił do Prezesa UKE o wydanie decyzji ustalającej warunki Dostępu (dowód: Wniosek).

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. podstawą żądania Operatora jest art. 30 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju.
2. Operator (jako przedsiębiorca telekomunikacyjny będący właścicielem Infrastruktury posadowionej na Nieruchomościach i w Budynkach) i Udostępniający (jako zarządca Nieruchomości i Budynków, w których znajduje się Infrastruktura) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostęp.
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 Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5b ustawy o wspieraniu rozwoju).

## **2. 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 2022 r. poz. 1360, z późn. zm.). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, 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 ciągłego oraz niezakłóconego świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencję Operatora na Nieruchomościach i w Budynkach.

Prezes UKE wyjaśnia, że:

- 1) Wykonywanie decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najpełniej realizować cel Dostępu, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budynkach. 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.
- 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) Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniających względem Operatora, a kaucja jest wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje więc o tym, że kwota kaucji nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów działających w Budynkach. Kaucja została określona w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.
- 5) 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 związane z eksploatacją 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.

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).

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Prezesa UKE. Z dniem doręczenia Prezesowi UKE oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a § 1 i 2 kpa).

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1125, dalej „ustawa o kosztach”) wniesienie odwołania od decyzji Prezesa UKE wymaga uiszczenia opłaty sądowej w wysokości stałej 100 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.