



**PREZES  
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

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

ul. Marynarska 12

02-674 Warszawa

(dalej „Operator”)

**„POLAND BUSINESS PARK IV” sp. z o.o.**

ul. Zajęcza 2B

00-351 Warszawa

(dalej „Udostępniający”)

**DECYZJA DR.WWM.6171.123.2021.**

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 21 maja 2021 r., uzupełnionego pismem z dnia 15 czerwca 2021 r. (dalej „Wniosek”), w sprawie:

- I. ustalenia warunków, na jakich Udostępniający zapewni Operatorowi dostęp do nieruchomości położonej w Gliwicach przy ul. Leonarda da Vinci 5, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze GL1G/00063740/5 (dalej odpowiednio „Nieruchomość” i „KW”), w tym do posadowionych na Nieruchomości budynków (dalej „Budynki”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, oraz
- II. zmiany w całości:
  - 1) Umowy dzierżawy zawartej pomiędzy Operatorem a Udostępniającym w dniu 22 grudnia 2010 r.,
  - 2) Umowy dzierżawy zawartej pomiędzy Operatorem a Udostępniającym w dniu 1 września 2016 r. wraz z Aneksem nr 1 zawartym w dniu 30 sierpnia 2018 r.,
  - 3) Umowy dzierżawy zawartej pomiędzy Operatorem a Udostępniającym w dniu 9 grudnia 2016 r. wraz z Aneksem nr 1 zawartym w dniu 30 sierpnia 2018 r.,
  - 4) Umowy dzierżawy zawartej pomiędzy Operatorem a Udostępniającym w dniu 11 lipca 2018 r.,  
(dalej łącznie „Umowy dzierżawy”),
- I. **na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 2, 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. z 2022 r. poz. 884, dalej „ustawa 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. 2000, dalej „kpa”) w związku z art. 206 ust. 1 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1648, dalej „Pt”), ustalam następujące 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 i do Budynków **polegającego na umożliwieniu doprowadzenia do Budynków światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych aż do punktów styku w Budynkach oraz korzystania z punktów styku**, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych osobom posiadającym tytuł prawny do lokali w Budynkach (dalej „Abonenci”).
3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością i Budynkami, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 3.

### **§ 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) doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków (dalej „Przyłącza”) poprzez doprowadzenie do punktów styku linii kablowych światłowodowych, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
  - 2) korzystania z punktów styku w Budynkach,
  - 3) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Przyłączy, w tym kanalizacji kablowej, jeśli Operator wykona ją na podstawie niniejszej decyzji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych,
  - 4) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-2.
2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynków, powinno uwzględniać stan techniczny i estetyczny Budynków oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości i do Budynków.
3. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości oraz Budynków do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z realizacją celu tych prac.
4. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się

na Nieruchomości i w Budynkach, 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 przez siebie 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 związanych z realizacją decyzji.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
9. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Przyłączy przed ingerencją osób nieuprawnionych.
10. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Przyłączy, 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 Udziałujący 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 Udziałującemu wydatków, które Udziałujący 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 Udziałującemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 12, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udziałującego dokumenty księgowo 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. Operator zobowiązany jest do przestrzegania procedury wstępu i poruszania się na terenie Budynków (dalej „Regulamin”). Na żądanie Operatora, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, Udziałujący umożliwi Operatorowi zapoznanie się z treścią Regulaminu. W przypadku zmiany treści Regulaminu Udziałujący 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:
  - 1) przypadkach naruszenia integralności Przyłączy przez osoby nieuprawnione oraz awariach mogących mieć wpływ na Przyłącza – 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 Przyłącza – co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.
3. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Przyłączach, 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 o fakcie udostępnienia Przyłączy 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 ich treść nie uległa zmianie.

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

1. Operator może umieścić linie kablowe, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
  - 1) w kanalizacji kablowej przyłączy telekomunikacyjnych (dalej „KK”) należące do Udostępniającego lub innego podmiotu, z zastrzeżeniem ust. 2,
  - 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 Budynkach zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w Systemie Informacyjnym o Infrastrukturze Szerokopasmowej (dalej „SIIS”), stanowi trudną do ominięcia przeszkodę.
2. Skorzystanie z KK, do której Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, jest możliwe pod warunkiem zawarcia odrębnej umowy lub uzyskania decyzji administracyjnej w tym zakresie.

3. Uznaje się, że uzyskanie dostępu do KK stanowi trudną do ominięcia przeszkodę, jeśli:
    - 1) na podstawie informacji zebranych na zasadach określonych w § 5 ust. 4 Operator ustali, że KK, do której Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, jest niedostępna,
    - 2) pomimo wystąpienia do podmiotu, który został wskazany przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynkach zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIIS, z wnioskiem o udostępnienie KK na potrzeby realizacji niniejszej decyzji:
      - a) adresat wniosku 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 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,
      - 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 Przyłączy**

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy Przyłączy (dalej „Projekt”), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Przyłączy. Operator może sporządzić jeden Projekt dla jednego bądź większej liczby Budynków.
2. Jeżeli ze względu na brak możliwości skorzystania z KK, do której Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, Operator zamierza wykonać KK, to przekazując Udostępniającemu Projekt do uzgodnienia Operator jest obowiązany załączyć dokumentację potwierdzającą spełnienie przesłanek, o których mowa w § 4 ust. 3.
3. Projekt przewidujący wykorzystanie przez Operatora istniejącej KK może przewidywać alternatywne wykonanie KK 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) przekaze Operatorowi informacje na temat tego, komu według jego wiedzy przysługuje tytuł prawny do KK na Nieruchomości,
  - 2) udostępni Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy, w wybranej przez nich formie, znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną

Budynków w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Przyłączy oraz

- 3) umożliwi Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy dostęp do Nieruchomości i do Budynków, celem zebrania informacji w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Przyłączy.
5. Udostępniający najpóźniej w terminie 14 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.
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 Budynków,
  - 3) dotyczące niespełnienia wymogów, o których mowa § 4 ust. 1 pkt 2,
  - 4) te, które uzna za zasadne,

udzielając wyjaśnień i przekaze ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.

#### **§ 6. Wykonanie Przyłączy**

1. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, 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, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 4 000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych) za każdy Budynek, w którym jednocześnie wykonywane będą te prace.
3. Jeżeli, pomimo zawarcia umowy o wykorzystanie KK albo wstępnego stwierdzenia możliwości skorzystania z KK, do której Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, w toku prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, okaże się, że z przyczyn technicznych nie jest możliwe wykorzystanie tej KK, Operator ma możliwość wykonania własnej KK 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 7 dni.
4. Po wykonaniu Przyłączy, Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac w protokole podpisanym przez każdą ze Stron, zaś Operator przekaze 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 Przyłączy, 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 ust. 4, a w przypadku, o którym mowa w ust. 5, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającemu, chyba że wraz z przekazaniem Udostępniającemu protokołu Operator oświadczy, że zwracana kwota powinna być zaliczona na poczet kaucji za następny Budynek, w którym wykonywane będą prace.

### **§ 7. Remont Przyłączy**

1. Operator może przeprowadzić remont Przyłączy, w tym dokonać wymiany okablowania i pozostałych elementów Przyłączy, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych i nie wymaga zmiany Projektu, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 1, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy Budynek, w którym jednocześnie wykonywane będą te prace.
3. Operator przekaze każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Przyłączu zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 1, 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, chyba że wraz z przekazaniem Udostępniającemu dokumentacji Operator oświadczy, że zwracana kwota powinna być zaliczona na poczet kaucji za następny Budynek, w którym wykonywane będą prace.

### **§ 8. Usuwanie awarii**

1. W przypadku wystąpienia awarii Przyłączy rozumianej jako stan techniczny Przyłączy uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy niezwłoczny dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do usunięcia awarii.
2. O fakcie wystąpienia awarii Przyłączy 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 Przyłączy 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 Przyłączy. 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 drugą Stroną, 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.
- II. Na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 24a ust. 1 oraz w związku z art. 30 ust. 5 w związku z art. 30 ust. 1 ustawy wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § kpa, w związku z art. 206 ust. 1 Pt, zmieniam w całości postanowienia Umów dzierżawy, na podstawie których Operator wybudował na Nieruchomości i w Budynekach własne instalacje telekomunikacyjne (dalej „Infrastruktura”), i zastępuję postanowienia Umów dzierżawy w całości następującymi postanowieniami (dalej „Umowa”):**



## § 1. Prawa i obowiązki Operatora

1. Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych Umową, uprawniony jest do:
  - 1) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Infrastruktury, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych,
  - 2) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1.
2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynków, powinno uwzględniać stan techniczny i estetyczny Budynków oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości i do Budynków.
3. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości oraz Budynków do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z realizacją celu tych prac.
4. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1, w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości i w Budynkach, 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 przez siebie 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 związanych z realizacją Umowy.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątnięcie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją Umowy.
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.
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. Operator zobowiązany jest do przestrzegania procedury wstępu i poruszania się na terenie Budynków (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 uniemożliwiłyby lub istotnie utrudniały wykonywanie uprawnień i realizację obowiązków przewidzianych decyzją, a także tych, które byłyby sprzeczne z zasadą nieodpłatności dostępu.

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

1. Udostępniający jest zobowiązany do zapewnienia Operatorowi możliwości wykonywania uprawnień określonych w § 1 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:
  - 1) przypadkach naruszenia integralności Infrastruktury 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 – 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 § 1 ust. 1 oraz realizowania obowiązków określonych w decyzji.

5. Obowiązek przekazywania informacji, o których mowa w ust. 4 powyżej, nie dotyczy tych informacji, które zostały już uprzednio przekazane Udostępniającemu, pod warunkiem, że ich treść nie uległa zmianie.

### **§ 3. Remont Infrastruktury**

1. Operator może przeprowadzić remont Infrastruktury, w tym dokonać wymiany okablowania i pozostałych elementów Infrastruktury, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych i nie wymaga zmiany projektu, na podstawie którego umieszczono Infrastrukturę na Nieruchomości lub w Budynkach, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu jego rozpoczęcia, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 1, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy Budynek, w którym jednocześnie wykonywane będą te prace.
3. Operator przekaze każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Infrastrukturze zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 1, 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, chyba że wraz z przekazaniem Udostępniającemu dokumentacji Operator oświadczy, że zwracana kwota powinna być zaliczona na poczet kaucji za następny Budynek, w którym wykonywane będą prace.

### **§ 4. Usuwanie awarii**

1. W przypadku wystąpienia awarii Infrastruktury rozumianej jako stan techniczny Infrastruktury uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy niezwłoczny dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, 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.

### **§ 5. 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.

### **§ 6. 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. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 1 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.

### **§ 7. Postanowienia końcowe**

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją Umowy 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 drugą Stroną, 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 w pkt I i pkt II sentencji decyzji podlega natychmiastowemu wykonaniu.**

- III. Na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b oraz ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 kpa oraz w związku z art. 206 ust. 1 Pt, odmawiam ustalenia warunków dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, polegającego na umożliwieniu wykonania światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach.**

### **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).

Zgodnie z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju do Dostępu, 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, ustawy o wspieraniu rozwoju (dotyczące dostępu do infrastruktury technicznej), przy czym termin zawarcia umowy o Dostępie wynosi 30 dni od dnia wystąpienia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego z wnioskiem o jej zawarcie.

Stosownie zaś do art. 24a w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, do rozpoznania żądania zmiany umowy o Dostępie stosuje się odpowiednio przepisy art. 19 i art. 21-24 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Z art. 21 ust. 2 ustawy o wspieraniu rozwoju (stosowanego w sprawie odpowiednio) wynika, że przedsiębiorca telekomunikacyjny może złożyć do Prezesa UKE wnioszek o wydanie decyzji w przedmiocie zmiany umowy o Dostępie wtedy, gdy wcześniej wystąpił do drugiej strony umowy o zawarcie aneksu zmieniającego treść umowy, a następnie wystąpiła jedna z dwóch okoliczności:

- 1) odmówiono zawarcia aneksu do umowy o Dostępie,
- 2) nie zawarto aneksu do umowy o Dostępie pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia wniosku o zmianę (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 (dowód: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 4).
2. Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnej).
3. Nieruchomość i posadowione na niej Budynki stanowią własność Udostępniającego (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych, dalej „CIKW” z KW, pismo Udostępniającego z dnia 23 lipca 2021 r.).
4. Posadowione na Nieruchomości Budynki są budynkami użyteczności publicznej z przeznaczeniem na funkcję magazynowo-biurową (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez CIKW z KW, pismo Udostępniającego z dnia 23 lipca 2021 r.).
5. Pismem z dnia 20 maja 2020 r. Operator wystąpił do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy udostępnienia Nieruchomości i Budynków w celu doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych oraz budowy instalacji telekomunikacyjnej w Budynkach. Negocjacje pomiędzy Stronami obejmowały także ustalenie warunków dostępu Operatora do Nieruchomości w związku ze znajdującymi się już na Nieruchomości i w Budynkach instalacjami Operatora, wybudowanymi na podstawie zawartych pomiędzy Stronami Umów dzierżawy na potrzeby świadczenia usług klientom Operatora w Budynku. Negocjowany projekt umowy zawierał zapis wskazujący, że z dniem podpisania negocjowanej umowy zawarte pomiędzy stronami Umowy dzierżawy przestają obowiązywać, a w ich miejsce powinny być stosowane postanowienia negocjowanego projektu umowy. Intencją Operatora było zawarcie jednej umowy przyznającej Operatorowi prawo posadowienia nowej infrastruktury na Nieruchomości i w Budynkach oraz jednocześnie zawierającej postanowienia regulujące dostęp, w ramach którego

Operator wybudował już instalacje na podstawie zawartych Umów dzierżawy. Wniosek wraz z projektem umowy został doręczony Udostępniającemu w dniu 21 maja 2020 r. (dowód: Wniosek wraz z załącznikami).

- 5) Udostępniający, pismem z dnia 16 czerwca 2020 r., odpowiedział na wniosek Operatora z dnia 20 maja 2020 r. wyjaśniając, że w ramach własnej infrastruktury dysponuje w Budynkach kanalizacją techniczną i drabinkami kablowymi. Ponadto Udostępniający wyjaśnił, że „na terenie obiektu (...)” własną infrastrukturę (oprócz Operatora) posiadają także m.in. Netia S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Netia”) oraz Grzegorz Białas prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Pirxnet Grzegorz Białas w Gliwicach (dalej „Pirxnet”) i 3S S.A. z siedzibą w Katowicach (dalej „3S”), z którymi Operator powinien skontaktować się, w celu ustalenia szczegółów technicznych i wykorzystania należącej do tych podmiotów infrastruktury. (dowód: Wniosek wraz z załącznikami). Ponadto Udostępniający wskazał, że łączą go z Operatorem następujące umowy: Umowa dzierżawy zawarta w dniu 22 grudnia 2010 r. (umowa zawarta z GTS Energis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - poprzednikiem prawnym Operatora); Umowa dzierżawy zawarta w dniu 1 września 2016 r. wraz z Aneksem nr 1 z dnia 30 sierpnia 2018 r.; Umowa dzierżawy zawarta w dniu 9 grudnia 2016 r. wraz z Aneksem nr 1 z dnia 30 sierpnia 2018 r. oraz Umowa dzierżawy zawarta w dniu 11 lipca 2018 r.
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, Operator złożył do Prezesa UKE Wniosek (dowód: Wniosek, data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej: 25 maja 2021 r.).

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

- budowę światłowodowych przyłączy do Budynków aż do punktów styku,
- budowę światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach,
- korzystanie z punktów styku w Budynkach.

We Wniosku Operator zawarł również żądanie zmiany w całości łączących go z Udostępniającym Umów dzierżawy w ten sposób, by w miejsce postanowień Umów dzierżawy zastosowanie znajdowały postanowienia negocjowanego projektu umowy. Operator załączył do Wniosku kopie: umowy dzierżawy z dnia 22 grudnia 2010 r., umowy dzierżawy z dnia 9 grudnia 2016 r. wraz z Aneksem nr 1 z dnia 30 sierpnia 2018 r. oraz umowy dzierżawy z dnia 1 września 2016 r. Operator nie załączył do Wniosku kopii umowy dzierżawy z dnia 11 lipca 2018 r. Umowa z dnia 11 lipca 2018 r. została przekazana przez Operatora wraz z pismem z dnia 15 czerwca 2021 r., po wezwaniu Prezesa UKE z dnia 14 czerwca 2021 r. Do Wniosku Operator nie załączył kopii Aneksu nr 1 z dnia 30 sierpnia 2018 r. do umowy dzierżawy z dnia 1 września 2016 r. – Aneks ten został przekazany przez Udostępniającego pismem z dnia 23 lipca 2021 r.

Wyjaśnić należy, że na podstawie Umów dzierżawy Operator posadził na Nieruchomości i w Budynkach własną infrastrukturę telekomunikacyjną, która jest wykorzystywana wyłącznie do świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz konkretnych klientów Operatora w Budynkach. Umowa z dnia 22 grudnia 2010 r. oraz umowa z dnia 1 września 2016 r. dotyczą dzierżawy miejsca pod instalację masztu anteny radioliniowej oraz drogi kablowej prowadzącej do serwerowni klienta (...);, natomiast umowa z dnia 9 grudnia 2016 r. wraz z Aneksem nr 1 z dnia 30 sierpnia 2018 r. oraz umowa z dnia 11 lipca 2018 r. dotyczą dzierżawy powierzchni oraz koryt kablowych w celu zapewnienia przyłącza światłowodowego do serwerowni klienta (...);

8. Udostępniający w odpowiedzi na zawiadomienie o postępowaniu toczącym się w przedmiocie rozpoznania Wniosku wyjaśnił, że w Budynkach „znajdują się, będące własnością Udostępniającego: kanalizacja teletechniczna (...) oraz system koryt i kanałów kablowych zaprojektowanych i wybudowanych dla prawidłowego prowadzenia kabli elektrycznych, sygnałowych oraz telekomunikacyjnych (...).”. Udostępniający wskazał, że nie jest właścicielem istniejących w Budynkach instalacji światłowodowych. Udostępniający wskazał jednocześnie, że „na podstawie umów dzierżawy, udostępnia operatorom telekomunikacyjnym powierzchnię oraz koryta kablowe (...) w celu zapewnienia przyłącza światłowodowego do serwerowni danego klienta”. Udostępniający przekazał kompletne 4 umowy łączące go z Operatorem wraz z załącznikami, jak również zawartymi do tych umów aneksami - także kopię Aneksu nr 1 z dnia 30 sierpnia 2018 r. do umowy dzierżawy z dnia 1 września 2016 r. (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 23 lipca 2021 r.). Ponadto, Udostępniający wyjaśnił, że punkty styku znajdujące się w Budynkach nie są jego własnością. Udostępniający wskazał również, że „Warty zaznaczenia jest również fakt, iż w przeszłości na zlecenie T-Mobile Polska S.A., Pirxnet Grzegorz Białas wybudował w obiekcie infrastrukturę światłowodową, którą T-Mobile Polska S.A. wykorzystywał. Obecnie operator T-Mobile Polska S.A. dąży do układania własnych kabli na trasie światłowodów Pirxnet Grzegorz Białas, pomijając istniejącą infrastrukturę Pirxnet Grzegorz Białas, co budzi zastrzeżenia Udostępniającego” (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 18 maja 2022 r.).

W oparciu o te ustalenia Prezes UKE stwierdził, że:

1. Podstawą żądania Operatora są:
- art. 30 ust. 1 pkt 2 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia doprowadzenia do Budynków przyłączy telekomunikacyjnych, a następnie ich utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),
  - art. 30 ust. 1 pkt 3 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynków, a następnie ich utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),
  - art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia korzystania z punktów styku w Budynkach),
  - art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie, w jakim wykonanie powyższych uprawnień będzie wymagało wejścia na Nieruchomość i do Budynków),



- art. 24a ust. 1 w związku z art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 5 w związku z art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie zmiany Umów dzierżawy).
- 2. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (właściciel) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości i do Budynków, w tym także do zmiany Umów dzierżawy.
- 3. Złożenie przez Operatora Wniosku po upływie 30 dni od wystąpienia 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. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia pkt I sentencji decyzji**

### **2.1. Umożliwienie doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków, a następnie ich utrzymywanie, eksploatacja, przebudowa lub remont**

Doprowadzenie przez Operatora przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków stanowi realizację Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Obowiązki Udostępniającego w zakresie umożliwienia Operatorowi doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego 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.

### **2.2. Umożliwienie korzystania z punktów styku w Budynkach**

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).

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 także nie zostało uzależnione od konieczności spełnienia szczególnych przesłanek.

Zgodnie z wynikającym z decyzji uprawnieniem Operator może wykonać przyłącza telekomunikacyjne do punktów styku w Budynkach, pomimo że Udostępniający w toku prowadzonego postępowania wyjaśnił, że punkty styku znajdujące się w Budynkach nie są jego własnością (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 18 maja 2022 r.). Jak wcześniej zostało wskazane, punkt styku należy rozumieć 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 związane z zapewnieniem Dostępu do punktu styku w budynku

wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju. Zgodnie z sentencją decyzji i przywołaną definicją punktu styku Udostępniający powinien zatem zapewnić dostęp do miejsca w Budynkach, w którym możliwe będzie połączenie infrastruktury telekomunikacyjnej Operatora (Przyłączy) z instalacjami telekomunikacyjnymi Budynków, w tym instalacjami należącymi do innych przedsiębiorców telekomunikacyjnych. Prezes UKE zrealizował ww. wymogi poprzez przyznanie Operatorowi, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 sentencji decyzji uprawnienia do korzystania z punktów styku w Budynkach w celu doprowadzenia Przyłączy do tych punktów i połączenia Przyłączy z instalacjami telekomunikacyjnymi Budynków.

W konsekwencji, Prezes UKE zobowiązany był uwzględnić Wniosek w tym zakresie.

### **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 (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 realizacji inwestycji i ciągłego oraz niezakłóconego świadczenia usług telekomunikacyjnej na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencję Operatora w Nieruchomość i w Budynki.

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 współżycia społecznego. 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 jest zapewnienie Dostępu do budynków użyteczności publicznej, co skutkuje określeniem warunków przy uwzględnieniu charakteru i przeznaczenia Budynków. W szczególności zaś Prezes UKE miał na względzie konieczność określenia zasad poruszania się na terenie Budynków i Nieruchomości, wprowadzając zapisy dotyczące konieczności przestrzegania zasad, które zostały określone w Regulaminie Budynków, wskazanym i stanowiącym załącznik do pisma Udostępniającego z dnia 23 lipca 2021 r., a w razie zmian w Regulaminie w przyszłości, również do stosowania się do nowych wytycznych z niego wynikających.
5. Przedmiotem decyzji nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych wykonania Przyłączy, 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 Przyłączy (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 tę wytyczną, w § 4 oraz w § 6 ust. 3 sentencji decyzji Prezes UKE określił przesłanki, które muszą być spełnione, by Operator mógł wykonać KK. Przyjęte przez Prezesa UKE rozwiązanie sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej na Nieruchomości KK i będzie skutkowało tym, że Dostęp będzie jak najmniej dolegliwy dla Udostępniającego lub użytkowników, gdyż pozwoli uniknąć powielania KK na Nieruchomości.
7. 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 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.

8. Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja w pkt I i pkt II sentencji podlega natychmiastowemu wykonaniu. Oznacza to, że pomimo ewentualnego złożenia przez którąkolwiek ze Stron odwołania zgodnie z poniższym pouczeniem, decyzja będzie podlegała wykonaniu, a 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 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 w pkt I sentencji zastępuje umowę o Dostępie.

### **3. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt II sentencji decyzji**

Prezes UKE niniejszą decyzją dokonał zmiany postanowień Umów dzierżawy w całości, 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 postanowień zawartych w pkt II sentencji decyzji, które w całości zastępują postanowienia Umów dzierżawy, Prezes UKE wziął pod uwagę przedstawione w toku postępowania stanowiska Stron, kierując się jednocześnie kryteriami określonymi w art. 30 ust. 5 w związku z art. 24a ust. 1 w związku z art. 22 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. koniecznością zapewnienia niedyskryminacyjnych i proporcjonalnych warunków Dostępu (omówienie tych przesłanek zostało zawarte powyżej w pkt 2.3 uzasadnienia decyzji).

Operator na podstawie Umów dzierżawy wybudował na Nieruchomości i w Budynkach własną infrastrukturę telekomunikacyjną na potrzeby świadczenia usług istniejącym klientom w Budynkach. Zasady dostępu Operatora do ww. infrastruktury regulują 4 odrębne Umowy dzierżawy. Dążąc do usystematyzowania zasad współpracy w zakresie dostępu do infrastruktury Operatora na Nieruchomości i w Budynkach, Operator podjął z Udostępniającym negocjacje zmierzające do zastąpienia postanowień Umów dzierżawy jednolitymi postanowieniami negocjowanego projektu umowy. We Wniosku Operator w zakresie żądania zmiany Umów dzierżawy wskazał, że *„Strony negocjowały umowę, w której zgodziły się, że nowa umowa zastąpi postanowienia dotychczas zawartych umów. W związku z niepodpisaniem uzgodnionej umowy, Wnioskodawca wnosi o wydanie decyzji zastępującej umowę z uwzględnieniem postanowień, które Udostępniający i Wnioskodawca zaakceptowali. (...).”*..

Prezes UKE wskazuje, że pomimo stanowiska prezentowanego przez Strony w toku negocjacji, iż negocjowana umowa powinna zastąpić postanowienia Umów dzierżawy, do podpisania negocjowanej umowy w ustawowym terminie 30 dni nie doszło. Powyższe powoduje zaś, że kwestia zastąpienia postanowień Umów dzierżawy postanowieniami

negocjowanego projektu umowy pozostawała kwestią sporną między Stronami, co spowodowało złożenie Wniosku przez Operatora (dowód: Wniosek z załącznikami).

W ocenie Prezesa UKE, żądanie Operatora w zakresie zmiany Umów dzierżawy zasługuje na uwzględnienie w świetle przesłanek zapewnienia niedyskryminacyjnych i proporcjonalnych warunków dostępu, wynikających z art. 22 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. Uwzględniając żądanie Operatora Prezes UKE dokonał zmiany Umów dzierżawy poprzez zastąpienie ich postanowieniami jednolitymi postanowieniami zawartymi w pkt II sentencji niniejszej decyzji. Wskazać należy, że postanowienia zastępujące Umowy dzierżawy zawarte w pkt II sentencji decyzji (dostęp do infrastruktury Operatora wybudowanej na podstawie Umów dzierżawy) są analogiczne do postanowień zawartych w pkt I sentencji decyzji (dostęp do Nieruchomości i Budynków w celu posadowienia nowej infrastruktury) m.in. co do praw i obowiązków stron; remontu infrastruktury czy usuwania awarii. Takie rozstrzygnięcie odzwierciedla stanowiska Stron prezentowane w toku negocjacji (zapewnienie jednolitych zasad dostępu do Nieruchomości w celu wybudowania nowej infrastruktury jak i dostępu do infrastruktury Operatora już istniejącej na Nieruchomości) do oraz w istotny sposób przyczynia się do uproszczenia współpracy Stron w zakresie dostępu do Infrastruktury Operatora zlokalizowanej na Nieruchomości i w Budynkach – zamiast 4 różnych Umów dzierżawy Strony będą stosowały zawarte w pkt II sentencji decyzji tożsame postanowienia umowne.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt II sentencji decyzji realizuje zatem przesłanki określone w art. 22 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. konieczność zapewnienia niedyskryminacyjnych i proporcjonalnych warunków dostępu do Nieruchomości i Budynków. Zgodnie z art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju Dostęp do Nieruchomości, w tym Budynków, musi być jak najmniej uciążliwy dla Udostępniającego. Do zminimalizowania uciążliwości Dostępu dla Udostępniającego przyczyni się niewątpliwie rozstrzygnięcie zawarte w pkt II sentencji decyzji, dzięki któremu Dostęp Operatora do Nieruchomości i Budynków zostanie uregulowany w sposób jednolity, co realizuje przesłankę zapewnienia proporcjonalnych warunków dostępu. Zasada niedyskryminacji stanowi wytyczną do podejmowania rozstrzygnięć w sprawach Dostępu i jest ugruntowaną praktyką Prezesa UKE. Prezes UKE, dokonując rozstrzygnięcia zawartego w pkt II sentencji decyzji, zapewnił realizację tej zasady poprzez ustalenie warunków dostępu do infrastruktury Operatora wybudowanej na podstawie Umów dzierżawy na zasadach analogicznych do dostępu do nieruchomości i budynków w celu posadowienia nowej infrastruktury (pkt I sentencji decyzji). W ocenie Prezesa UKE, postanowienia pkt II sentencji decyzji w sposób należyty chronią interesy Stron i gwarantują poszanowanie ich praw, prowadząc jednocześnie do uproszczenia współpracy Stron w zakresie Dostępu do Nieruchomości i Budynków.

Zgodnie z art. 22 ust. 5 w związku z art. 24a ust. 1 oraz w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, decyzja w pkt II sentencji zastępuje umowę o Dostępie.

#### **4. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt III sentencji decyzji**

W wyniku analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Prezes UKE stwierdził, że nie jest możliwe ustalenie warunków Dostępu Operatora do Budynków polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach.

Obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku aktualizuje się wówczas, gdy nie istnieje instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana 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 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 (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:

- 1) właściciel instalacji telekomunikacyjnej budynku nie podejmuje negocjacji z przedsiębiorcą telekomunikacyjnym w sprawie dostępu do tej instalacji;
- 2) właściciel instalacji telekomunikacyjnej budynku odmawia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do tej instalacji;
- 3) oferowane warunki dostępu do instalacji są dyskryminujące lub uniemożliwiają przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu oferowanie użytkownikom końcowym konkurencyjnych warunków świadczenia usług, w tym cenowych i jakościowych;
- 4) przedsiębiorca telekomunikacyjny świadczy usługi w innej technologii niż instalacja telekomunikacyjna w budynku”.

Przytoczony powyżej przepis prawa określa przesłanki, które pozwalają ustalić, kiedy został spełniony warunek, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju.

Treść art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. a i b oraz ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju jednoznacznie wskazuje, że ustawowe uprawnienie do powielenia instalacji telekomunikacyjnej budynku jest warunkowe i nie przysługuje przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu bez względu na aktualny stan wyposażenia budynku w instalacje telekomunikacyjne. W szczególności, zgodnie z przywołanymi przepisami, udzielenie zgody na wykonanie instalacji telekomunikacyjnej w tej samej technologii co już istniejąca infrastruktura telekomunikacyjna w budynku co do zasady nie stanowi realizacji Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju i nie jest obowiązkiem właściciela, użytkownika wieczystego czy zarządcy nieruchomości, chyba że 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 w rozumieniu art. 30 ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju. Pełne wykorzystanie dostępnej infrastruktury telekomunikacyjnej jest korzystne zarówno dla podmiotów udostępniających nieruchomości, jak i dla przedsiębiorców telekomunikacyjnych, którzy mogą uniknąć zbędnego przeznaczania znacznych środków na inwestycje infrastrukturalne.

W toku postępowania Prezes UKE ustalił, że Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków w technologii światłowodowej (dowód: Wniosek).

W Budynkach istnieje infrastruktura telekomunikacyjna wykonana w technologii światłowodowej przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowych dostępu do Internetu o przepustowości, co najmniej 30 Mb/s należąca do Pirxnet i Netii. Ww. instalacje, zgodnie z oświadczeniem Pirxnet i Netii mogą być wykorzystane przez Operatora. Pirxnet, wskazał, że Operator dzierżawi od Pirxnet „na podstawie umowy ramowej i zamówień szczególnych, włókna światłowodowe do niniejszego obiektu na potrzeby świadczenia usług swoim klientom. Na potrzeby wykonania przyłączenia kabel został przecięty pod sufitem i rozgałęziony.”. Pirxnet wskazał jednocześnie, że Operator „może wydzierżawić kolejne włókna”. Netia również wskazała, że istnieje możliwość skorzystania z istniejącej w Budynkach i należącej do Netii infrastruktury przez Operatora (dowód: pisma Pirxnet z dnia 7 lutego 2022 r. i z dnia 2 marca 2022 r., pismo Netii z dnia 22 lutego 2022 r., dane ujawnione w SIIS).

W Budynkach, własną infrastrukturę telekomunikacyjną wykonaną w technologii światłowodowej przystosowaną do dostarczania usług szerokopasmowych dostępu do Internetu o przepustowości, co najmniej 30 Mb/s, posiada także 3S, który wskazał, że „(...) Istnieje możliwość skorzystania z sieci 3S S.A. przez innego Operatora. Z uwagi na to, że ww. budynek to hala magazynowo-produkcyjna, w przypadku realnego zainteresowania jesteśmy gotowi do ewentualnej rozbudowy sieci pod konkretne zapotrzebowanie.” (dowód: pismo 3S z dnia 3 lutego 2022 r.). 3S dodatkowo doprecyzował, że „(...) posiada techniczne możliwości rozbudowy swojej sieci w taki sposób, by wykonać więcej przyłączy telekomunikacyjnych, jak również instalacji telekomunikacyjnej w w/w budynku, jeśli otrzyma takie zlecenie i zawrze stosowne umowy.” (dowód: pismo 3S z dnia 25 lutego 2022 r., dane ujawnione w SIIS).

Biorąc pod uwagę zebrany materiał dowodowy, w ocenie Prezesa UKE, nie są znane żadne przyczyny pozwalające uznać instalacje telekomunikacyjne Budynków należące do Pirxnet (które to aktualnie Operator wykorzystuje) i Netii (gdyby Operator chciał skorzystać z możliwości skorzystania z tej instalacji w przyszłości), a także 3S za niedostępne dla Operatora bądź nieodpowiadające jego zapotrzebowaniu. W ocenie Prezesa UKE, istniejące w Budynkach instalacje telekomunikacyjne należące do Pirxnet, Netii oraz 3S spełniają zapotrzebowanie Operatora w aspekcie technologicznym, a także ze względów ekonomicznych. Ponoszenie zatem kosztu budowy własnej instalacji telekomunikacyjnej Budynków w sytuacji możliwości skorzystania z już istniejących jest ekonomicznie niezasadne.

Biorąc pod uwagę powyższe, na Udostępniającym nie ciąży, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, obowiązek udostępnienia Budynków, w celu umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych.

W tym stanie rzeczy konieczne stało się wydanie przez Prezesa UKE decyzji o odmowie ustalenia warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, polegającego na umożliwieniu Operatorowi wykonania światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach.

Prezes UKE dokonał kompletnych ustaleń stanu faktycznego sprawy, gdyż zweryfikował stan infrastruktury telekomunikacyjnej znajdującej się w Budynkach w oparciu o stanowiska zgromadzone w materiale dowodowym oraz informacje z SIIS. Prezes UKE wezwał działających na Nieruchomości i w Budynkach przedsiębiorców telekomunikacyjnych o przekazanie informacji o infrastrukturze posiadanej

na Nieruchomości, stosowanej technologii i możliwości udostępnienia infrastruktury Operatorowi. Ww. informacje są zaś kluczowe i niezbędne do właściwego zastosowania przepisów, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b w związku z art. 30 ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju.

Prezes UKE wskazuje, że Operator we Wniosku wskazał, że jego założeniem jest wybudowanie w Budynkach instalacji telekomunikacyjnych w technologii światłowodowej, a także doprowadzenie do Budynku światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych. Operator nie wskazał natomiast w toku prowadzonego postępowania żadnych specjalnych warunków/standardów dotyczących wykonania przez niego instalacji telekomunikacyjnej w Budynkach. W sytuacji, gdy w toku postępowania zostało ustalone, że w Budynkach znajdują się instalacje telekomunikacyjne wykonane w technologii światłowodowej należące do Pirxnet, którą to Operator aktualnie wykorzystuje oraz Netii, z której również istnieje możliwość wykorzystania przez Operatora, Prezes UKE zobowiązany był przyjąć, że ww. instalacje są zgodne z zapotrzebowaniem Operatora wskazanym we Wniosku. Powyższe ustalenia powodują zaś, że nie było możliwe przyznanie Operatorowi uprawnienia do wybudowania własnych instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach.

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 Pł w związku z art. 479<sup>58</sup> § 1 kpc).

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1125, 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.