



**PREZES  
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

**Enter T&T sp. z o.o.**  
ul. Grunwaldzka 104  
60-307 Poznań  
(dalej „Operator”)

**Czarnkowska Spółdzielnia  
Mieszkaniowa w Czarnkowie**  
os. Parkowe 13 D  
64-700 Czarnków  
(dalej „Udostępniający”)

**DECYZJA DR.WWM.6171.89.2022**

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 22 sierpnia 2022 r., który wpłynął do Urzędu Komunikacji Elektronicznej dnia 26 sierpnia 2022 r. (dalej „Wniosek”), w przedmiocie wydania decyzji ustalającej warunki, na jakich Udostępniający zapewni Operatorowi dostęp do nieruchomości położonych w Czarnkowie, dla których Sąd Rejonowy w Trzciance, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czarnkowie, prowadzi księgi wieczyste o numerach:

1. PO2T/00033242/2, w tym do budynku przy os. Parkowe 1
2. PO2T/00033248/4, w tym do budynku przy os. Parkowe 3
3. PO2T/00033247/7, w tym do budynku przy os. Parkowe 4
4. PO2T/00033246/0, w tym do budynku przy os. Parkowe 5
5. PO2T/00033245/3, w tym do budynku przy os. Parkowe 6
6. PO2T/00033244/6, w tym do budynku przy os. Parkowe 7
7. PO2T/00033243/9, w tym do budynku przy os. Parkowe 8
8. PO2T/00033271/4, w tym do budynku przy os. Parkowe 14
9. PO2T/00033251/8, w tym do budynku przy os. Parkowe 15
10. PO2T/00033276/9, w tym do budynku przy os. Parkowe 16
11. PO2T/00033252/5, w tym do budynku przy os. Parkowe 19
12. PO2T/00033262/8, w tym do budynku przy os. Parkowe 20
13. PO2T/00033258/7, w tym do budynku przy os. Parkowe 23
14. PO2T/00033237/4, w tym do budynku przy os. Parkowe 24

15. PO2T/00002290/7, w tym do budynku przy ul. Sikorskiego 26
16. PO2T/00033229/5, w tym do budynku przy ul. Sikorskiego 28
17. PO2T/00026267/1, w tym do budynku przy ul. Sikorskiego 30
18. PO2T/00005088/9, w tym do budynku przy ul. Sikorskiego 31
19. PO2T/00026419/2, w tym do budynku przy ul. Sikorskiego 32
20. PO2T/00033230/5, w tym do budynku przy ul. Sikorskiego 33
21. PO2T/00033231/2, w tym do budynku przy ul. Sikorskiego 35
22. PO2T/00033263/5, w tym do budynku przy os. Zacisze 3
23. PO2T/00033277/6, w tym do budynku przy os. Zacisze 4
24. PO2T/00033278/3, w tym do budynku przy os. Zacisze 5
25. PO2T/00033267/3, w tym do budynku przy os. Zacisze 6
26. PO2T/00033266/6, w tym do budynku przy os. Zacisze 7
27. PO2T/00033265/9, w tym do budynku przy os. Zacisze 8
28. PO2T/00033260/4, w tym do budynku przy ul. Siedmiogóra 2
29. PO2T/00033235/0, w tym do budynku przy ul. Siedmiogóra 3
30. PO2T/00033274/5, w tym do budynku przy ul. Siedmiogóra 4
31. PO2T/00033273/8, w tym do budynku przy ul. Siedmiogóra 6
32. PO2T/00033236/7, w tym do budynku przy ul. Siedmiogóra 7
33. PO2T/00033272/1, w tym do budynku przy ul. Siedmiogóra 9
34. PO2T/00033268/0, w tym do budynku przy os. Słoneczne 1
35. PO2T/00033269/7, w tym do budynku przy os. Słoneczne 2
36. PO2T/00033270/7, w tym do budynku przy os. Słoneczne 3
37. PO2T/00014155/6, w tym do budynku przy os. Słoneczne 5
38. PO2T/00005149/5, w tym do budynku przy ul. Przemysłowej 9

(dalej odpowiednio „KW”, „Nieruchomości” lub „Budynki”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach,

- I. **na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 2, 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, z późn. zm., dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju”) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, z późn. zm., dalej „kpa”) w związku z art. 206 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1648, z późn. zm., dalej „Pt”), ustalą 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, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych podmiotom, z którymi Operator zawarł umowę o świadczenie usług telekomunikacyjnych (dalej „Abonenci”).
3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomościami i Budynkami, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2.

## **§ 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) utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Przyłączy, w tym kanalizacji kablowych, jeśli Operator wykona je na podstawie niniejszej decyzji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych,
  - 3) 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 oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości i Budynków.
3. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynków oraz Nieruchomości 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 1-2, 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 Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.
12. Zobowiązuje się Operatora do:
  - 1) ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem uprawnień określonych w ust. 1, w tym kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 3-11,
  - 2) zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w ust. 1, w szczególności kosztów energii elektrycznej zużytej przez Operatora oraz kosztów wynikających z udostępnienia Operatorowi dokumentacji, o której mowa w § 5 ust. 4 pkt 2, w formie wybranej przez Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcę.
13. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 12, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
14. Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.

### **§ 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 faktu 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 kanalizacjach kablowych przyłączy telekomunikacyjnych (dalej „KK”), do których tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, z zastrzeżeniem ust. 2,
  - 2) w KK, którą Operator wybuduje – o ile:
    - a) na Nieruchomościach nie ma KK albo
    - b) uzyskanie dostępu do KK, do których 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 Dostępie do Usług Stacjonarnego Internetu Szerokopasmowego (dalej „SIDUSIS”), stanowi trudną do omięcia przeszkodę.
2. Skorzystanie z KK, do których 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 omięcia przeszkodę, jeśli:
  - 1) na podstawie informacji zebranych na zasadach określonych w § 5 ust. 4 Operator ustali, że KK, do których tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu, są niedostępne,
  - 2) pomimo wystąpienia z wnioskiem o udostępnienie KK na potrzeby realizacji niniejszej decyzji 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 SIDUSIS:
    - a) podmiot ten w sposób wyraźny odmówił jej udostępnienia lub
    - b) w terminie 60 dni od dnia złożenia przez Operatora wniosku o jej udostępnienie umowa w tym zakresie nie została zawarta,
  - 3) stan prawny KK jest przedmiotem sporu lub nie można go jednoznacznie ustalić w oparciu o oświadczenia:
    - a) Udostępniającego, złożone zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1,
    - b) podmiotów wskazanych przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 oraz
    - c) podmiotów deklarujących świadczenie usług w Budynkach zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS,

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 których 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 pkt 2 lub 3.
3. Projekt przewidujący wykorzystanie przez Operatora istniejących 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, bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku:
  - 1) przekaże Operatorowi informacje na temat tego, komu według jego wiedzy przysługuje tytuł prawny do KK na Nieruchomości,
  - 2) udostępni Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy, w wybranej przez nich formie, znajdujące się w jego posiadaniu dokumentacje techniczne 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 koniecznych 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 przekaże 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 będą prowadzone prace.
3. Jeżeli, pomimo zawarcia umowy o wykorzystanie KK albo wstępnego stwierdzenia możliwości skorzystania z KK, do których 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 tych KK, Operator może wykonać własne 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 do Budynków, Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac w protokole podpisanym przez każdą ze Stron, zaś Operator przekaże Udostępniającemu, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu.
5. W przypadku, gdy w terminie 7 dni od dnia przedstawienia protokołu, o którym mowa w ust. 4, nie dojdzie do jego podpisania przez obie Strony, albo jeśli w tym terminie Udostępniający nie zgłosi uwag do tego protokołu, uznaje się, że protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń. Niepodpisanie protokołu przez obie Strony w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie uniemożliwia Operatorowi utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii 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 w 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 będą prowadzone prace.

3. Operator przekaze każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Przyłączach zaistniałych 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 tej 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, w tym instalacji i urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie decyzji. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 2 ust. 14, informacji niezbędnych do realizacji swoich uprawnień. Operator odpowiada za zachowanie w tajemnicy informacji przekazanych tym podmiotom. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

#### **§ 11. Postanowienia końcowe**

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją decyzji będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy ustalone przez Strony.
2. W terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji każda ze Stron jest zobowiązana do przekazania drugiej Stronie informacji w zakresie: osoby wyznaczonej do kontaktu



z Operatorem i Udostępniającym, numeru telefonu kontaktowego, adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej, numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami. W razie 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 sentencji podlega natychmiastowemu wykonaniu.**

**II. 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 i 1a Pt, odmawiam ustalenia warunków dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, polegającego na umożliwieniu wykonania światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach.**

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

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

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

- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym Budynku”.

Z przytoczonego przepisu wynika obowiązek właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości, niebędącego przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, zapewnienia

przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym Budynku (dalej „Dostęp”). Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu.

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

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

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

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

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 wszcząć 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 mieszkaniowej jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony.

Prezes UKE ustalił, że:

1. Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (dowód: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 10688).
2. Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnej).
3. Zgodnie z informacją zawartą w KW prowadzonych dla Nieruchomości, Nieruchomości i posadowione na nich Budynki mieszkalne wielorodzinne stanowią współwłasność Udostępniającego oraz właścicieli wyodrębnionych w Budynkach lokali (dowód: dane ujawnione o KW w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych, dalej „CIKW”, pismo Udostępniającego z dnia 20 września 2022 r.).
4. Udostępniający wykonuje z mocy ustawy zarząd częściami wspólnymi Nieruchomości, w tym Budynków, zgodnie z art. 27 ust. 2 usm (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez CIKW, pismo Udostępniającego z dnia 20 września 2022 r.).
5. Pismem z dnia 10 lutego 2022 r. Operator wystąpił do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy udostępnienia Nieruchomości i Budynków. Wniosek wraz

z projektem umowy został doręczony Udostępniającemu w dniu 15 lutego 2022 r. (dowód: Wniosek wraz z załącznikami).

6. Negocjacje trwały ponad 30 dni i nie zakończyły się zawarciem między Stronami umowy o Dostęp (bezsporne).
7. Ze względu na niezawarcie umowy o Dostęp, Operator złożył do Prezesa UKE Wniosek (dowód: Wniosek, data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej: dnia 26 sierpnia 2022 r.).

We Wniosku Operator wskazał, że jego celem jest:

- doprowadzenie do Budynków światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych aż do punktów styku w Budynkach, a następnie ich utrzymania, eksploatacji, przebudowy lub remontu,
  - wykonanie w Budynkach instalacji światłowodowych, a następnie ich utrzymania, eksploatacji, przebudowy lub remontu, jeżeli Budynki nie są wyposażone w dostępne instalacje światłowodowe, oraz
  - umożliwienie wejścia na teren Nieruchomości w tym do Budynków, w zakresie niezbędnym do korzystania z Dostępu.
8. W toku postępowania Udostępniający poinformował Prezesa UKE, że w Budynkach znajdują się instalacje światłowodowe przystosowane do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s, a ich właścicielem jest Asta-Net S.A. z siedzibą w Pile (dalej „Asta-Net”), (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 20 września 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 telekomunikacyjnych w Budynkach, a następnie ich utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),
  - art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie, w jakim wykonanie powyższych uprawnień będzie wymagało wejścia na Nieruchomość i do Budynków).
2. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (współwłaściciel i zarządca Nieruchomości i Budynków) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostęp do Nieruchomości i do Budynków.
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 w 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 przyłączy telekomunikacyjnych 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 przyłączy telekomunikacyjnych aż do punktów styku bez konieczności badania, czy jest możliwe wykorzystanie istniejących przyłączy telekomunikacyjnych doprowadzonych do Budynków (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

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

### **2.2. 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 realizacji inwestycji i ciągłego oraz niezakłóconego świadczenia

usług telekomunikacyjnej na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencją 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. Prezes UKE informuje, że niewypełnianie warunków wynikających z decyzji o Dostępie będzie wiązało się z możliwością wszczęcia postępowania o nałożenie kary pieniężnej, zgodnie z art. 209 pkt 22b Pt.
2. Z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju wprost wynika, że Dostęp jest nieodpłatny. Udostępniający nie może, więc pobierać żadnych opłat czy wynagrodzeń za wyrażenie zgody i umożliwienie Operatorowi realizacji przysługującego mu prawa Dostępu. Przedsiębiorca telekomunikacyjny jest zobowiązany zwrócić Udostępniającemu koszty, których normalnie Udostępniający by nie poniósł, gdyby nie realizacja przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego inwestycji.
3. Koszty podlegające zwrotowi powinny w każdym wypadku pozostawać w adekwatnym związku z prowadzeniem przez Operatora prac zarówno w zakresie przedmiotu wydatków, jak i ich wysokości tak, aby ich zwrot przez Operatora nie spowodował bezpodstawnego wzbogacenia Udostępniającego.
4. Przedmiotem decyzji nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych wykonania 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). Ponieważ w toku postępowania nie zostały ujawnione żadne okoliczności świadczące o tym, że stan techniczny lub estetyczny Budynków wymaga określenia praw i obowiązków Stron w sposób szczególny, warunki wykonania Przyłączy zostały określone jak w innych podobnych decyzjach dotyczących tego typu Budynków.
5. Udostępniający w piśmie z dnia 20 września 2022 r. wskazał, że stan techniczny lub estetyczny Budynków uzasadnia określenie szczególnych warunków dostępu, Budynki są bowiem po termomodernizacji, a klatki schodowe w dużej liczbie wyremontowane, dlatego część przewodów została ukryta. Z tych względów ewentualna instalacja winna zostać wybudowana podtynkowo. Prezes UKE wyjaśnia, że powyższe uwagi Udostępniającego odnoszą się do budowy instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach, natomiast niniejsza decyzja nie przyznaje Operatorowi takiego uprawnienia – Operator na podstawie decyzji uzyskał jedynie uprawnienie do doprowadzenia Przyłączy do Budynków. Zatem uwzględnienie powyższych uwag Udostępniającego nie było możliwe z uwagi na ograniczony w stosunku do Wniosku zakres uprawnień przyznanych Operatorowi niniejszą decyzją.
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 Budynkach. 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 istniejących na Nieruchomościach KK i będzie skutkowało tym, że Dostęp będzie jak najmniej dolegliwy dla Udostępniającego lub użytkowników, gdyż pozwoli uniknąć powielania KK na Nieruchomościach.

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 zabezpieczenie nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów działających w Budynkach. Zabezpieczenie zostało określone 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 sentencji podlega natychmiastowemu wykonaniu. Oznacza to, że pomimo ewentualnego złożenia przez którąkolwiek ze Stron odwołania zgodnie z poniższym pouczeniem, decyzja będzie podlegała wykonaniu, a więc na jej podstawie Operator będzie mógł podejmować czynności zmierzające do wykonania Przyłączy. 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.

### **3. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt II 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 telekomunikacyjnych Budynków aktualizuje się wówczas, gdy nie istnieją instalacje telekomunikacyjne Budynków przystosowane do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s (art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy o wspieraniu rozwoju) lub istniejące instalacje telekomunikacyjne Budynków przystosowane do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s nie są dostępne lub nie odpowiadają zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego (art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju).

Zgodnie z art. 30 ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju: „Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. b, uważa się za spełniony w szczególności, gdy:

- 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.

Prezes UKE ustalił, że:

- 1) Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków w technologii światłowodowej (dowód: Wniosek, pismo Operatora z dnia 15 listopada 2022 r.);
- 2) oceniając, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków, Prezes UKE ustalił, że w Budynkach znajdują się światłowodowe instalacje telekomunikacyjne pozwalające na świadczenie usług z przepustowością co najmniej 30 Mb/s, których właścicielem jest Asta-Net. Ww. instalacje, zgodnie z oświadczeniem Asta-Net mogą być wykorzystane przez Operatora (dowód: dane z SIDUSIS, pisma Asta-Net z dnia 6 grudnia 2022 r. i z dnia 17 lutego 2023 r.);
- 3) nie są znane żadne przyczyny pozwalające uznać instalacje telekomunikacyjne Budynków należące do Asta-Net za niedostępne dla Operatora bądź nieodpowiadające jego zapotrzebowaniu. W ocenie Prezesa UKE, instalacje telekomunikacyjne Budynków należące do Asta-Net spełniają zapotrzebowanie Operatora w aspekcie technologicznym, a także ze względów ekonomicznych. Ponoszenie zatem kosztu budowy własnych instalacji telekomunikacyjnych Budynków w sytuacji możliwości skorzystania z już istniejących jest ekonomicznie niezasadne.

We Wniosku Operator wskazał, że zwrócił się do Asta-Net z wnioskiem o dostęp do jej sieci na terenie Budynków. Negocjacje Operatora z Asta-Net były prowadzone równoległe do negocjacji z Udostępniającym, ale zaproponowane warunki finansowe przez Asta-Net, w

ocenie Operatora, były nieopłacalne. Następnie w toku postępowania, Operator w piśmie z dnia 15 listopada 2022 r. wskazał, że w kwestii negocjacji z Asta-Net, przygotowywana przez Operatora infrastruktura wewnętrzzbudynkowa w uwzględnieniu finansowego bilansu jednoznacznie wskazuje, iż w przypadku pozyskania tylko jednego abonenta statystycznie zwraca się w okresie nie dłuższym niż zawarta z abonentem umowa tj. 24 miesiące, a w przypadku pozyskania większej ilości abonentów ten okres ulega skróceniu. W powyższym piśmie, Operator wskazał własne wyliczenia zgodnie z którymi koszt jednorazowy wybudowania własnej instalacji telekomunikacyjnej do jednego abonenta jest większy od kosztu skorzystania z istniejącej instalacji telekomunikacyjnej innego operatora o 185 zł, ale koszt skorzystania z istniejącej instalacji telekomunikacyjnej powiększony jest opłatą stałą za dzierżawę instalacji, która w okresie 24 miesięcy jest zbliżona do wysokości opłaty za wybudowanie własnej instalacji do jednego abonenta (według wyliczeń Operatora). Zdaniem Operatora, wariant polegający na wybudowaniu własnej instalacji telekomunikacyjnej jest celowy biznesowo, podnosi konkurencyjność, i pozwala w późniejszym okresie na udzielenie dodatkowych ulg abonentowi oraz podnosi bezpieczeństwo poprzez zwiększenie liczby dostawców oraz pozwala Operatorowi na niezależny rozwój w kolejnych latach. Zdaniem Operatora, kluczowym jest fakt, że dziś statystyczne wysycenie rynku w istniejące łącza światłowodowe doprowadzone do mieszkania tj. abonenta końcowego, jest na poziomie kilku procent co w istocie stanowi marginalną część ogólnej infrastruktury. Oznacza to, zdaniem Operatora, że każdy z operatorów, od punktu dystrybucyjnego musi wybudować przyłączy do abonenta końcowego. Zdaniem Operatora, paradoksem byłaby sytuacja, w której byłaby konieczność zlecenia Asta-Net wybudowania takiego przyłączy i tym samym umożliwieniu nawiązania relacji biznesowych pomiędzy abonentem Operatora a monterami Asta-Net. Zdaniem Operatora, przyłączy takie budowane byłoby bardzo długo, a także wiązałyby się to z kosztami, a na koniec monterzy Operatora i tak musieliby instalować urządzenie Operatora u abonenta. Operator wskazał ponadto, że podłączenie nowych abonentów, do których nie dochodzi sieć Asta-Net wymagałoby wprowadzenia w Budynkach nowych włókien światłowodowych, co mogłoby zostać zrobione także przez Operatora. W ocenie Operatora, nie jest technicznie możliwe skorzystanie z samej instalacji telekomunikacyjnej Asta-Net w Budynkach Udostępniającego. Operator wskazał ponadto, że nie udało mu się dokonać oględzin instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach, czy faktycznie przedmiotowe instalacje telekomunikacyjne w Budynkach istnieją i czy składają się z kabli światłowodowych. Ponadto, Operator podniósł wątpliwości, czy faktycznie wszystkie Budynki i znajdujące się w nich lokale są wyposażone w sieci światłowodowe, do których Operator mógłby uzyskać podłączenie. Operator wskazał, że wielokrotnie miał już doświadczenia z podłączeniem Budynków, w których znajdowała się instalacja Asta-Net która była wykonana w technologii FTTH punkt-punkt (jedno włókno jeden abonent), a punkty dostępu do tych włókien nie znajdowały się w punktach mieszkalnych, ale na styku sieci dystrybucyjnej z siecią dostępową, często w znacznej odległości od Budynków. W ocenie Operatora, w takim przypadku wpięcie się światłowodami Operatora do takiej instalacji telekomunikacyjnej na terenie Budynku jest niemożliwe (zdaniem Operatora nie istnieją w Budynkach Udostępniającego punkty styku, do których Operator mógłby się podłączyć).

Mając na uwadze powyższe, Prezes UKE, pismem z dnia 30 grudnia 2022 r. wezwał Asta-Net do wskazania, czy na każdej z Nieruchomości zlokalizowany jest punkt styku (w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy o wspieraniu rozwoju) pozwalający na połączenie z instalacjami telekomunikacyjnymi Budynków (w rozumieniu art. 2 pkt 8a Pt), które zgodnie z pismem



Operatora z dnia 6 grudnia 2022 r. stanowią własność Operatora, a w przypadku odpowiedzi twierdzącej do wskazania ich lokalizacji. Asta-Net, pismem z dnia 25 stycznia 2023 r. wskazała, że na każdej Nieruchomości zlokalizowany jest punkt styku (w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy o wspieraniu rozwoju) pozwalający na połączenie z instalacjami telekomunikacyjnymi Budynków (w rozumieniu art. 2 pkt 8a) Pt), które stanowią własność Operatora - naścienna przełącznica światłowodowa z polem komutacyjnym. Punkty styku na każdej Nieruchomości umiejscowione są w części wspólnej, ogólnodostępnej w P-1 tj. podpiwniczenie.

Odnosnie oceny finansowej Operatora co do kosztów budowy własnych instalacji telekomunikacyjnych w odniesieniu do kosztów skorzystania z już istniejących instalacji telekomunikacyjnych, Prezes UKE wyjaśnia, że Operator nie przedstawił dowodów potwierdzających, że zgodnie z art. 30 ust. 1a pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, oferowane warunki dostępu do instalacji są dyskryminujące lub uniemożliwiają Operatorowi oferowanie użytkownikom końcowym konkurencyjnych warunków świadczenia usług, w tym cenowych i jakościowych. Operator przedstawił tylko swoje wyliczenia bez przedstawienia dowodów na ich poparcie.

Odnosnie braku dokonania przez Operatora oględzin pod kątem rzeczywistego istnienia instalacji telekomunikacyjnych światłowodowych w Budynkach, Prezes UKE wskazuje, że w toku prowadzonego postępowania ustalił, iż Asta-Net jest właścicielem instalacji telekomunikacyjnych we wszystkich Budynkach oraz, że instalacje telekomunikacyjne Budynków należące do Asta-Net spełniają wymagania techniczne Operatora, ponieważ zostały wykonane w technologii, w której Operator zamierza świadczyć usługi, i tym samym zaspokajają jego zapotrzebowanie w tym zakresie, a także zgodnie z informacjami przedstawionymi przez Asta-Net w piśmie z dnia 6 grudnia 2022 r. są możliwe do wykorzystania przez Operatora.

Odnosnie obaw Operatora, czy instalacje telekomunikacyjne Asta-Net są doprowadzone do wszystkich lokali, Prezes UKE w pierwszej kolejności wskazuje, że Asta-Net wskazała w piśmie z dnia 6 grudnia 2022 r., że posiada instalacje telekomunikacyjne światłowodowe we wszystkich Budynkach i są one możliwe do wykorzystania przez Operatora.

Prezes UKE wyjaśnia, że legalna definicja instalacji telekomunikacyjnej, zawarta w art. 2 pkt 8a Pt, wskazująca, że instalacja telekomunikacyjna budynku, to elementy infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności kable i przewody wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi, począwszy od punktu połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną (przełącznica kablowa) lub od urządzenia systemu radiowego do gniazda abonenckiego, nie może być interpretowana z pominięciem współczesnej technologii i techniki wykonywania instalacji telekomunikacyjnej w budynkach. Zgodnie z art. 2 pkt 8a Pt instalacja telekomunikacyjna budynku to „elementy infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności kable i przewody wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi, począwszy od punktu połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną (przełącznica kablowa) lub od urządzenia systemu radiowego do gniazda abonenckiego”. Treść powyższego przepisu nie przesądza ani o tym, czym jest gniazdo abonenckie, ani o tym, ile takich gniazd powinno znajdować się w budynku. Termin „gniazdo abonenckie” nie jest zdefiniowany ani w Pt, ani w przepisach prawa budowlanego. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm., dalej „Rozporządzenie Budynkowe”) posługuje się terminami „gniazdo abonenckie” (§ 192c pkt 2),

„gniazdo światłowodowe” (§ 192d pkt 2 ), jednak nie definiuje ich. Oba terminy wykorzystywane są do określenia wymogów budynków zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Z art. 2 pkt 8a Pt w żaden sposób nie wynika, że bez ścisłej korelacji między liczbą lokali w budynku a liczbą miejsc, w których zakończone są kable (potencjalnie) danej infrastruktury telekomunikacyjnej nie można nazwać instalacją telekomunikacyjną budynku. Za instalację telekomunikacyjną budynku należy uważać nie tylko taką instalację, na którą składają się łącza doprowadzone do wszystkich lokali w budynku. Istotą każdej instancji telekomunikacyjnej budynku powinno być jej przeznaczenie, tzn. zapewnienie możliwości świadczenia usług telekomunikacyjnych w budynku, choćby podłączenie danego abonenta wymagało dodatkowych, nieznacznych działań o charakterze technicznym.<sup>1</sup> Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że nawet w przypadku gdyby istniejące instalacje telekomunikacyjne nie dochodziły do wszystkich lokali w Budynkach, to zgodnie z oświadczeniem Asta-Net w Budynkach znajdują się światłowodowe instalacje telekomunikacyjne zgodne z definicją legalną. Instalacje te stanowią własność Asta-Net, która wskazała, że ww. instalacje mogą podlegać udostępnieniu na rzecz Operatora. Dlatego obawy Operatora, że wpięcie się światłowodami Operatora do instalacji telekomunikacyjnej Asta-Net jest niemożliwe należy uznać za nieuzasadnione i nie poparte żadnymi dowodami, które wskazywałyby na ich niedostępność dla Operatora. Biorąc pod uwagę fakt, że wskazane instalacje mogą zostać wykorzystane przez Operatora do świadczenia usług w Budynkach użytkownikom końcowym, uwzględnienie żądania Operatora w zakresie ustalenia warunków dostępu do Nieruchomości i Budynków, polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach, nie jest możliwe.

Ponadto, Prezes UKE wskazuje, że obecne brzmienie art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju w pełni uwzględnia przepisy dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/61/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie środków mających na celu zmniejszenie kosztów realizacji szybkich sieci łączności elektronicznej (Dz. Urz. UE L 155 z 23 maja 2014 r., str. 1, dalej „Dyrektywa”). Wobec powyższego konieczne jest więc stosowanie takiej wykładni art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, która zapewni jak najpełniejsze urzeczywistnienie założeń Dyrektywy. Zgodnie z motywem 33 Dyrektywy: „Biorąc pod uwagę korzyści społeczne wynikające z cyfrowego włączenia społecznego i ekonomikę realizacji szybkich sieci łączności elektronicznej, w sytuacji gdy nie ma istniejącej pasywnej ani aktywnej infrastruktury przystosowanej do szybkich połączeń obsługującej lokale użytkowników końcowych, ani rozwiązań alternatywnych pozwalających na doprowadzenie szybkich sieci łączności elektronicznej do abonenta, każdy dostawca publicznych sieci łączności powinien mieć prawo do doprowadzenia swojej sieci do prywatnego lokalu na własny koszt pod warunkiem zminimalizowania wpływu na własność prywatną, na przykład, jeżeli jest to możliwe, poprzez ponowne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej dostępnej w budynku (...)”. Nie sposób jest zatem, stosując wykładnię prounijną, analizować spełnienia przesłanek wskazanych w art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju w aktualnym brzmieniu (tj. dostępność i odpowiadanie zapotrzebowaniu przez istniejące instalacje telekomunikacyjne przystosowane do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s) w oderwaniu od wynikającego z przytoczonego motywu Dyrektywy założenia, że istnienie rozwiązania alternatywnego do wykorzystania infrastruktury zakończonej w lokalu prywatnym, które umożliwia świadczenie usług abonentom, ma znaczenie dla ustalenia prawa operatora

<sup>1</sup> tak: wyroki Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 8 grudnia 2020 r. w sprawie o sygn. akt XVII AmT 211/19 i z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie o sygn. akt XVII AmT 106/19.

do doprowadzenia własnej sieci do tego lokalu. W ocenie Prezesa UKE, takim rozwiązaniem jest skorzystanie z instalacji telekomunikacyjnych Budynków (m.in. pod względem technologicznym odpowiadających zapotrzebowaniu wnioskującego operatora) Asta-Net, które dają możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych abonentom w lokalach w Budynkach. Ponadto, podstawowym celem ww. dyrektywy jest dążenie do minimalizacji kosztów ponoszonych przez przedsiębiorców telekomunikacyjnych na realizację szybkich sieci telekomunikacyjnych. W cel ten w pełni wpisuje się rozstrzygnięcie proponowane w decyzji, tj. brak obowiązku umożliwienia budowy nowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach w sytuacji, gdy istnieje możliwość wykorzystania znajdujących się już w Budynkach instalacji telekomunikacyjnych odpowiadających zapotrzebowaniu Operatora (nawet, jeśli podłączenie nowego abonenta wymagałoby nieznacznych działań o charakterze technicznym).

Należy też wskazać, że gdy Prezes UKE określa w decyzji warunki dostępu do nieruchomości polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, to nie stwierdza, że wykonanie przez Operatora jego uprawnienia następuje wyłącznie po doprowadzeniu łączy do wszystkich lokali.

Problemem, którego Operator zdaje się również nie dostrzegać jest negatywny skutek zbędnego powielania infrastruktury telekomunikacyjnej i obowiązek minimalizacji uciążliwości dostępu zapewnianego przedsiębiorcom telekomunikacyjnym. Stosowanie art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju w sposób sugerowany przez Operatora wiązałby się z uznaniem obowiązku właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości do znoszenia obecności w częściach wspólnych budynków nieograniczonej liczby (miedzianych lub światłowodowych) instalacji telekomunikacyjnych. Korzystając z argumentacji Operatora można bowiem sprowadzić sprawę do absurdu i wywodzić, że właściciel 40-lokalowego budynku powinien być zobowiązany do umożliwienia wykonania 40 różnym operatorom 40 niezależnych ciągów elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pomiędzy punktem styku a każdym kolejnym lokalem, gdyż infrastruktura żadnego z pozostałych 39 operatorów nie spełniałaby definicji instalacji telekomunikacyjnej budynku. Zgoda na taką praktykę ze strony Prezesa UKE prowadziłaby do nieproporcjonalnego obciążania właścicieli nieruchomości, którzy w ten sposób zostaliby przymuszeni do nieracjonalnego, niesłużącego zapewnieniu telekomunikacji czy skutecznej konkurencji nieodpłatnego udostępniania tych nieruchomości. Dlatego dokonana w projekcie decyzji interpretacja pojęcia „instalacji telekomunikacyjnej budynku” spełnia wymóg zapewnienia proporcjonalnych warunków dostępu, nie stwarza warunków do dowolności w dokonywaniu interpretacji oraz w pełni realizuje kryterium wskazane w art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju (nieuciążliwość Dostępu).

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.

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

## POUCZENIE

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

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy 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 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.