



**PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

Enter T&T sp. z o.o.

ul. Grunwaldzka 104
60-307 Poznań

(dalej „Operator”)

**Robotnicza Spółdzielnia
Mieszkaniowa „Jedność”**

ul. 62 Pułku Piechoty Wielkopolskiej 6
85-825 Bydgoszcz

(dalej „Udostępniający”)

DECYZJA DR.WWM.6171.82.2022

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 17 sierpnia 2022 r., który wpłynął do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE”) w dniu 18 sierpnia 2022 r. (dalej „Wniosek”), w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki, na jakich Operator uzyska dostęp, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 733, z późn. zm., dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju”), do:

- I. nieruchomości położonych w Bydgoszczy, dla których Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach:
 1. BY1B/00028626/3, w tym do budynku przy ul. Architektów 1,
 2. BY1B/00027646/2, w tym do budynku przy ul. Architektów 6,
 3. BY1B/00029171/5, w tym do budynku przy ul. Prezydenta Lecha Kaczyńskiego 38,
 4. BY1B/00085768/7, w tym do budynku przy ul. Baczyńskiego 13A,
 5. BY1B/00138967/9, w tym do budynku przy ul. Baczyńskiego 15,
 6. BY1B/00032620/2, w tym do budynku przy ul. Baczyńskiego 18,
 7. BY1B/00138968/6, w tym do budynku przy ul. Baczyńskiego 19,
 8. BY1B/00028627/0, w tym do budynku przy ul. Baczyńskiego 2,
 9. BY1B/00138969/3, w tym do budynku przy ul. Baczyńskiego 23,
 10. BY1B/00138970/3, w tym do budynku przy ul. Baczyńskiego 25,
 11. BY1B/00138971/0, w tym do budynku przy ul. Baczyńskiego 27,

12. BY1B/00138972/7, w tym do budynku przy ul. Baczyńskiego 29,
13. BY1B/00137923/2, w tym do budynku przy ul. Baczyńskiego 31,
14. BY1B/00138973/4, w tym do budynku przy ul. Baczyńskiego 33,
15. BY1B/00138974/1, w tym do budynku przy ul. Baczyńskiego 37,
16. BY1B/00138975/8, w tym do budynku przy ul. Baczyńskiego 39,
17. BY1B/00028628/7, w tym do budynku przy ul. Baczyńskiego 4,
18. BY1B/00160623/9, w tym do budynku przy ul. Bydgoskiego Batalionu Obrony Narodowej 4,
19. BY1B/00138498/0, w tym do budynku przy ul. Bydgoskiego Batalionu Obrony Narodowej 5,
20. BY1B/00138413/1, w tym do budynku przy ul. Bełży 39,
21. BY1B/00136572/9, w tym do budynku przy ul. Bernarda Śliwińskiego 10,
22. BY1B/00136044/9, w tym do budynku przy ul. Bernarda Śliwińskiego 16,
23. BY1B/00138669/0, w tym do budynku przy ul. Bernarda Śliwińskiego 18,
24. BY1B/00138665/2, w tym do budynku przy ul. Bernarda Śliwińskiego 2,
25. BY1B/00138666/9, w tym do budynku przy ul. Bernarda Śliwińskiego 4,
26. BY1B/00138667/6, w tym do budynku przy ul. Bernarda Śliwińskiego 6,
27. BY1B/00138668/3, w tym do budynku przy ul. Bernarda Śliwińskiego 8,
28. BY1B/00068714/9, w tym do budynku przy ul. Bielickiej 3,
29. BY1B/00138670/0, w tym do budynku przy ul. Bohaterów Westerplatte 1,
30. BY1B/00138671/7, w tym do budynku przy ul. Bohaterów Westerplatte 3,
31. BY1B/00138499/7, w tym do budynku przy ul. Generalskiej 2,
32. BY1B/00138500/8, w tym do budynku przy ul. Generalskiej 4,
33. BY1B/00138502/2, w tym do budynku przy ul. Generalskiej 6,
34. BY1B/00141281/0, w tym do budynku przy ul. Kombatantów 10,
35. BY1B/00138495/9, w tym do budynku przy ul. Kombatantów 12,
36. BY1B/00138496/6, w tym do budynku przy ul. Kombatantów 14,
37. BY1B/00138497/3, w tym do budynku przy ul. Kombatantów 16,
38. BY1B/00138493/5, w tym do budynku przy ul. Kombatantów 4,
39. BY1B/00138494/2, w tym do budynku przy ul. Kombatantów 6,
40. BY1B/00141409/4, w tym do budynku przy ul. Kombatantów 8,
41. BY1B/00074067/3, w tym do budynku przy ul. Konopnej 34,
42. BY1B/00158189/7, w tym do budynku przy ul. Konopnej 36,
43. BY1B/00137902/9, w tym do budynku przy ul. Leszczyńskiego 11,
44. BY1B/00154496/4, w tym do budynku przy ul. Leszczyńskiego 13,
45. BY1B/00071818/2, w tym do budynku przy ul. Leszczyńskiego 23,

46. BY1B/00153613/4, w tym do budynku przy ul. Leszczyńskiego 25,
47. BY1B/00138492/8, w tym do budynku przy ul. Leszczyńskiego 9,
48. BY1B/00137905/0, w tym do budynku przy ul. Sandomierskiej 21,
49. BY1B/00137906/7, w tym do budynku przy ul. Sandomierskiej 22,
50. BY1B/00137907/4, w tym do budynku przy ul. Sandomierskiej 23,
51. BY1B/00153019/0, w tym do budynku przy ul. Sandomierskiej 24,
52. BY1B/00153099/4, w tym do budynku przy ul. Sandomierskiej 25,
53. BY1B/00153161/0, w tym do budynku przy ul. Sandomierskiej 26,
54. BY1B/00153032/7, w tym do budynku przy ul. Sandomierskiej 27,
55. BY1B/00153018/3, w tym do budynku przy ul. Sandomierskiej 28,
56. BY1B/00137909/8, w tym do budynku przy ul. Sandomierskiej 29,
57. BY1B/00137910/8, w tym do budynku przy ul. Sandomierskiej 30,
58. BY1B/00153163/4, w tym do budynku przy ul. Sandomierskiej 31,
59. BY1B/00137912/2, w tym do budynku przy ul. Sandomierskiej 32,
60. BY1B/00137911/5, w tym do budynku przy ul. Sandomierskiej 34,
61. BY1B/00131241/5, w tym do budynku przy ul. Spokojnej 9/1,
62. BY1B/00138414/8, w tym do budynku przy ul. Spokojnej 9/2,
63. BY1B/00138415/5, w tym do budynku przy ul. Spokojnej 9/3,
64. BY1B/00138416/2, w tym do budynku przy ul. Spokojnej 9/4,
65. BY1B/00138417/9, w tym do budynku przy ul. Spokojnej 9/5,
66. BY1B/00138672/4, w tym do budynku przy ul. Szarych Szeregów 1,
67. BY1B/00138673/1, w tym do budynku przy ul. Szarych Szeregów 2A,
68. BY1B/00138674/8, w tym do budynku przy ul. Szarych Szeregów 2B,
69. BY1B/00138675/5, w tym do budynku przy ul. Szarych Szeregów 2C,
70. BY1B/00134544/0, w tym do budynku przy ul. Szarych Szeregów 3,
71. BY1B/00138676/2, w tym do budynku przy ul. Szarych Szeregów 4,
72. BY1B/00134545/7, w tym do budynku przy ul. Szarych Szeregów 5,
73. BY1B/00138677/9, w tym do budynku przy ul. Szarych Szeregów 6,
74. BY1B/00138679/3, w tym do budynku przy ul. Szarych Szeregów 7,
75. BY1B/00138678/6, w tym do budynku przy ul. Szarych Szeregów 8,
76. BY1B/00134546/4, w tym do budynku przy ul. Szarych Szeregów 9,
77. BY1B/00138305/1, w tym do budynku przy ul. Szpitalnej 1,
78. BY1B/00138306/8, w tym do budynku przy ul. Szpitalnej 3,
79. BY1B/00138307/5, w tym do budynku przy ul. Szpitalnej 5,
80. BY1B/00138308/2, w tym do budynku przy ul. Szpitalnej 7,

81. BY1B/00138309/9, w tym do budynku przy ul. Szpitalnej 9,
82. BY1B/00102765/2, w tym do budynku przy ul. Techników 1,
83. BY1B/00138302/0, w tym do budynku przy ul. Walecznych 5,
84. BY1B/00138303/7, w tym do budynku przy ul. Walecznych 6,
85. BY1B/00138304/4, w tym do budynku przy ul. Walecznych 8,
86. BY1B/00138418/6, w tym do budynku przy ul. Wojska Polskiego 22,
87. BY1B/00134543/3, w tym do budynku przy ul. Wojska Polskiego 24,
88. BY1B/00138419/3, w tym do budynku przy ul. Wojska Polskiego 26,
89. BY1B/00138420/3, w tym do budynku przy ul. Wojska Polskiego 28,
90. BY1B/00130813/9, w tym do budynku przy ul. Wojska Polskiego 30,
91. BY1B/00138421/0, w tym do budynku przy ul. Wojska Polskiego 32,
92. BY1B/00138422/7, w tym do budynku przy ul. Wojska Polskiego 34,
93. BY1B/00157850/5, w tym do budynku przy ul. Wojska Polskiego 36,
94. BY1B/00161647/0, w tym do budynku przy ul. Wojska Polskiego 38,

(dalej odpowiednio „Nieruchomości I” lub „Budynki I”);

- II. nieruchomości położonej w Bydgoszczy, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze BY1B/00030743/6, w tym do budynku przy ul. Szarych Szeregów 2D (dalej odpowiednio „Nieruchomość II” lub „Budynek II”);

(dalej Nieruchomości I i Nieruchomość II oraz Budynki I i Budynek II łącznie odpowiednio jako „Nieruchomości” lub „Budynki”);

- III. nieruchomości położonych w Bydgoszczy, dla których Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:
 1. BY1B/00048869/4, w tym budynku przy ul. Bernarda Śliwińskiego 20,
 2. BY1B/00086215/3, w tym do budynku przy ul. Bohaterów Kragujewca 9,
 3. BY1B/00058811/6, w tym do budynku przy ul. Noakowskiego 3
 4. BY1B/00102971/9, w tym do budynku przy ul. Kanałowej 8,

(dalej odpowiednio „Nieruchomości III” lub „Budynki III”);

celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach i Budynkach III,

- I. **na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 2, 3 lit. b, 5 i 6 oraz ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775, 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 2024 r. poz. 34, dalej „Pt”), ustalam warunki dostępu Operatora do Nieruchomości i Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach:**

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Pojęcia i terminy użyte w decyzji rozumie się zgodnie z Pt, ustawą o wspieraniu rozwoju oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.).

2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostęp do Nieruchomości polegającego na możliwości doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych w technologii światłowodowej aż do punktów styku w Budynkach oraz na umożliwieniu wykonania światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w Budynku II, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, tj. w celu świadczenia w Budynkach 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 1-3.

§ 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) wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku II poprzez wykonanie okablowania z kabli światłowodowych wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi pomiędzy punktem styku w Budynku II a lokalami Abonentów, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4;
 - 2) wykonania przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków poprzez doprowadzenie do punktów styku w Budynkach linii kablowych światłowodowych, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4;
 - 3) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii elementów instalacji telekomunikacyjnej Budynku II oraz przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków, o których mowa w pkt 1 i 2, w tym kanalizacji kablowej lub kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku II, jeśli Operator wykona je na podstawie niniejszej decyzji (dalej „Infrastruktura”), w zakresie niezbędnym do świadczenia usług telekomunikacyjnych, w tym do:
 - a) wymiany okablowania i pozostałych elementów Infrastruktury, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych,
 - b) instalowania elementów Infrastruktury służących do przyłączenia nowych Abonentów w miarę ich pozyskiwania przez Operatora,jeżeli nie wymaga to zmiany projektu, o którym mowa w § 5 ust. 1;
 - 4) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-3.
2. Decyzja w zakresie Budynku II nie uprawnia Operatora do instalowania, eksploataowania lub wymiany elementów Infrastruktury w lokalu Abonenta bez uzyskania zgody Abonenta.
3. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynków, powinno uwzględnić stan techniczny i estetyczny Budynków oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości i Budynków.
4. 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.

5. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomościach i w Budynkach, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.
6. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
7. 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.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac związanych z realizacją decyzji.
9. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
10. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych.
11. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku.
12. 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.
13. Zobowiązuje się Operatora do:
 - 1) ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem uprawnień określonych w ust. 1, w tym kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 4-12,
 - 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.
14. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 13, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
15. Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
16. Infrastruktura nie może być wykorzystywana przez Operatora w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w Budynkach, w szczególności nie może być wykorzystywana przez Operatora do zapewnienia telekomunikacji na innych nieruchomościach.

§ 3. Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. Udostępniający jest zobowiązany do zapewnienia Operatorowi możliwości wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania decyzji.
2. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o:
 - 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 § 2 ust. 1, oraz realizowania obowiązków określonych w decyzji, a także faktu udostępnienia Infrastruktury innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.
5. Obowiązek przekazywania informacji, o których mowa w ust. 4 powyżej, nie dotyczy tych informacji, które zostały już uprzednio przekazane Udostępniającemu, pod warunkiem, że ich treść nie uległa zmianie.

§ 4. Wykorzystanie infrastruktury technicznej

1. Operator może umieścić okablowanie, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
 - 1) w kanalizacji telekomunikacyjnej Budynku II (dalej „KTB”), do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - 2) w KTB, którą Operator wybuduje – o ile:
 - a) w Budynku II nie ma KTB albo
 - b) uzyskanie dostępu do KTB, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, który został wskazany przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynku II zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w Systemie Informacyjnym o Dostępie do Usług Stacjonarnego Internetu Szerokopasmowego (dalej „SIDUSIS”), stanowi trudną do ominięcia przeszkodę.
2. Operator może umieścić linie kablowe, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2:
 - 1) w kanalizacji kablowej przyłączy telekomunikacyjnych (dalej „KK”), do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - 2) w KK, które Operator wybuduje – o ile:
 - a) na Nieruchomościach 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 SIDUSIS, stanowi trudną do omińnięcia przeszkodę.

3. Skorzystanie z KTB lub KK, do której Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, jest możliwe pod warunkiem zawarcia odrębnej umowy lub uzyskania decyzji administracyjnej w tym zakresie.
4. Uznaje się, że uzyskanie dostępu do KTB lub KK stanowi trudną do omińnięcia przeszkodę, jeśli:
 - 1) na podstawie informacji zebranych na zasadach określonych w § 5 ust. 4 Operator ustali, że KK lub KTB, do których tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu, są niedostępne,
 - 2) pomimo wystąpienia z wnioskiem o udostępnienie KK lub KTB 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 lub KTB jest przedmiotem sporu lub nie można go jednoznacznie ustalić w oparciu o oświadczenia:
 - a) Udostępniającego, złożone zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1,
 - b) podmiotów wskazanych przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 oraz
 - c) podmiotów deklarujących świadczenie usług w Budynkach zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS,

bądź w związku z nieudzieleniem Operatorowi odpowiedzi przez te podmioty.

§ 5. Uzgodnienie projektu wykonawczego Infrastruktury

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy Infrastruktury (dalej „Projekt”), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Infrastruktury. Operator może sporządzić jeden Projekt dla jednego bądź większej liczby Budynków.
2. Jeżeli ze względu na brak możliwości skorzystania z KK lub KTB, do której Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, Operator zamierza wykonać KK lub KTB, to przekazując Udostępniającemu Projekt do uzgodnienia Operator jest obowiązany załączyć dokumentację potwierdzającą spełnienie przesłanek, o których mowa w § 4 ust. 4.
3. Projekt przewidujący wykorzystanie przez Operatora istniejącej KK lub KTB może przewidywać alternatywne wykonanie KK lub KTB przez Operatora na wypadek sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 3.
4. W celu sporządzenia Projektu Udostępniający na wniosek Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcy, nieodpłatnie i bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku:

- 1) przekaze Operatorowi informacje na temat tego, komu wedlug jego wiedzy przysluguje tytul prawny do KK na Nieruchomosciach lub KTB w Budynku II,
 - 2) udostepni Operatorowi lub upowaznionemu przez niego wykonawcy, w wybranej przez nich formie, znajdujaca sie w jego posiadaniu dokumentacje techniczna Budynkow w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury oraz
 - 3) umozliwi Operatorowi lub upowaznionemu przez niego wykonawcy dostep do Nieruchomosci i do Budynkow, celem zebrania informacji koniecznych do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury.
5. Udostepniajacy najpозniej w terminie 14 dni, a w przypadku gdy przedmiotem projektu bedzie takze wykonanie instalacji telekomunikacyjnej w Budynku II – w terminie 30 dni od dnia otrzymania Projektu, akceptuje go albo przedstawia uzasadnione stanowisko, w ktorym zgłosi uwagi lub zażada od Operatora dodatkowych wyjasnień lub zmiany przedstawionego Projektu.
6. Projekt uznaje sie za uzgodniony, gdy Udostepniajacy w terminie, o ktorym mowa w ust. 5, nie wyrazi stanowiska, zaakceptuje Projekt albo gdy Operator rozpatrzy stanowisko Udostepniajacego, uwzgledniajac zgłoszone przez Udostepniajacego uwagi:
- 1) dotyczace mozliwosci naruszenia powszechnie obowiazujacych przepisow, ze wskazaniem tych przepisow,
 - 2) dotyczace uniemozliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomosci, w tym z Budynkow,
 - 3) dotyczace niespeelnienia wymogow, o ktorych mowa w ust. 2 powyzej, § 4 ust. 1 pkt 2 i § 4 ust. 2 pkt 2,
 - 4) te, ktore uzna za zasadne,
- udzielajac wyjasnień i przekaze ostateczna wersje Projektu Udostepniajacemu.

§ 6. Wykonanie Infrastruktury

1. Operator przystapi do prac, o ktorych mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, po uzgodnieniu Projektu, informujac Udostepniajacego o terminie rozpoczecia prac na 7 dni przed ich planowanym rozpoczeciem.
2. Przed przystapieniem do prac, o ktorych mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, Operator wpłaci na rzecz Udostepniajacego kaucje z tytuluzabezpieczenia nalezytego wykonania prac w kwocie 4 000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych) za kazdy Budynek, w ktorym jednoczesnie prowadzone beda prace.
3. Jezeli, pomimo zawarcia umowy o wykorzystanie KK lub KTB albo wstepnego stwierdzenia mozliwosci skorzystania z KK lub KTB, do ktorej Udostepniajacemu przysluguje tytul prawny, w toku prac, o ktorych mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 okaze sie, ze z przyczyn technicznych nie jest mozliwe wykorzystanie tej KK lub KTB, Operator ma mozliwosc wykonania wlasnej KK lub KTB, o ile, zgodnie z § 5 ust. 3, uzgodniony Projekt to przewidywal lub Operator uzupełni Projekt w tym zakresie. Zmiany w Projekcie sa uzgadniane na zasadach okreslonych w § 5 ust. 5-6, z tym ze termin na akceptacje uzupełnionego Projektu lub przedstawienia do niego uzasadnionego stanowiska wynosi w przypadku prac w Budynkach I - 7 dni, a w przypadku prac w Budynku II - 14 dni.

4. Po wykonaniu Infrastruktury Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac w protokole podpisanym przez każdą ze Stron, zaś Operator prześle Udostępniającemu, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu.
5. W przypadku, gdy w terminie 7 dni od dnia przedstawienia protokołu, o którym mowa w ust. 4, nie dojdzie do jego podpisania przez obie Strony, albo jeśli w tym terminie Udostępniający nie zgłosi uwag do tego protokołu, uznaje się, że protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń. Niepodpisanie protokołu przez obie Strony w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie uniemożliwia Operatorowi utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Infrastruktury, przy czym Operator ponosi ryzyko związane z nieuwzględnieniem zgłoszonych przez Udostępniającego uwag.
6. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa w ust. 4, a w przypadku, o którym mowa w ust. 5, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającemu, 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 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, 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 prowadzone będą prace.
3. Operator prześle 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 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 Infrastruktury rozumianej jako stan techniczny Infrastruktury, lub ich elementów, a także stan techniczny urządzeń w punktach styku, 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.

§ 9. Katalog usług

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

§ 10. Poufność

Zobowiązuje się Strony do zachowania w tajemnicy, nieudostępniania osobom trzecim bez zgody drugiej Strony i niewykorzystywania w inny sposób niż do celów realizacji decyzji, jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem decyzji. Dotyczy to zwłaszcza obowiązku zachowania przez Udostępniającego w tajemnicy danych dotyczących Infrastruktury, w tym instalacji i urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie decyzji. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 2 ust. 15, informacji niezbędnych do realizacji swoich uprawnień. Operator odpowiada za zachowanie w tajemnicy informacji przekazanych tym podmiotom. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją decyzji będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy ustalone przez Strony.
2. W terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji każda ze Stron jest zobowiązana do przekazania drugiej Stronie informacji w zakresie: osoby wyznaczonej do kontaktu z Operatorem i Udostępniającym, numeru telefonu kontaktowego, adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej, numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami. W przypadku braku realizacji tego obowiązku, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy wskazane w dokumentach rejestrowych Stron, zaś świadczenia pieniężne spełniane będą za pokwitowaniem do rąk drugiej Strony.
3. Strony są zobowiązane niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, do przekazania sobie informacji o wszelkich zmianach danych, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3, przyjmuje się, że korespondencja wysłana na dotychczasowy adres została doręczona, a przelew środków pieniężnych dokonany na dotychczasowy numer rachunku bankowego został zrealizowany.

Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja 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 I, w tym do Budynków I, polegającego na umożliwieniu wykonania światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach I, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach I.**

III. Na podstawie art. 105 § 1 kpa w związku z art. 206 ust. 1 i 1a Pt, umarzam postępowanie w części dotyczącej umożliwienia Operatorowi zapewnienia Dostępu do Nieruchomości III i Budynków III, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach III.

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 2023 r. poz. 438, z późn. zm., 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 telekomunikacyjnych).
3. Udostępniający wraz z właścicielami wyodrębnionych i niewyodrębnionych w Budynkach lokali jest współwłaścicielem Nieruchomości i posadowionych na nich Budynków, z wyjątkiem Nieruchomości położonych przy:
 - ul. Prezydenta L. Kaczyńskiego 38 i Szarych Szeregów 2D, które stanowią własność Gminy Bydgoszcz i są w użytkowaniu wieczystym Udostępniającego,
 - ul. Baczyńskiego 31 i ul. Wojska Polskiego 30, które stanowią współwłasność Gminy Bydgoszcz, Udostępniającego i właścicieli wyodrębnionych lokali,(dowód: dane publicznie z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, dalej „CIKW”).
4. Udostępniający wykonuje z mocy ustawy zarząd częścią wspólną Nieruchomości, w tym Budynków, zgodnie z art. 27 ust. 2 usm (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez CIKW, pismo Udostępniającego z dnia 8 września 2022 r.).
5. Operator, pismem z dnia 21 lutego 2022 r., wystąpił do Udostępniającego z wnioskiem o Dostęp do Nieruchomości i Budynków oraz Nieruchomości III i Budynków III. Wniosek został doręczony Udostępniającemu w dniu 23 lutego 2022 r. Do wniosku Operator załączył projekt umowy (dowód: załączniki do Wniosku).
6. Pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia wniosku o Dostęp do Udostępniającego umowa pomiędzy Stronami nie została zawarta.
7. Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie, Operator wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem (data doręczenia do UKE – dnia 18 sierpnia 2022 r.). We Wniosku Operator wskazał, że żądany przez niego Dostęp do Nieruchomości i Nieruchomości III, w tym do Budynków i Budynków III, ma polegać na:
 - 1) umożliwieniu doprowadzenia do Budynków i Budynków III światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych, aż do punktów styku w Budynkach i Budynkach III, a następnie ich utrzymania, eksploatacji, przebudowy lub remontu,
 - 2) umożliwieniu wykonania światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach i Budynkach III, a następnie ich utrzymania, eksploatacji, przebudowy lub remontu, oraz
 - 3) umożliwieniu wejścia na teren Nieruchomości i Nieruchomości III, w tym do Budynków i Budynków III, w zakresie niezbędnym do korzystania z Dostępu(dowód: Wniosek).

8. Udostępniający w piśmie z dnia 8 września 2022 r. wskazał, że nie wyraża zgody na zawarcie umowy kompleksowej dotyczącej wszystkich budynków w zasobach Udostępniającego. Zdaniem Udostępniającego, ustawa o wspieraniu rozwoju ma charakter wyjątkowy i należy ją interpretować ściśle, a przepis art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju, jednoznacznie wskazuje, że umowę o Dostęp zawiera się dla danej nieruchomości, zatem brak jest podstaw do żądania zawarcia jednej umowy kompleksowej dla wszystkich budynków w zasobach Udostępniającego.

Prezes UKE zauważa, że zgodnie z art. 22 ust. 5 w zw. z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju decyzja w sprawie Dostępu w zakresie nią objętym zastępuje umowę o tym Dostępie. Prezes UKE wyjaśnia, że 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. Interpretacja art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju dokonana przez Udostępniającego jest zatem nieprawidłowa. Prezes UKE wydawał wiele decyzji dotyczących zapewnienia Dostępu do kilku nieruchomości i budynków np. <https://bip.uke.gov.pl/konsultacje-i-wyniki-konsultacji/konsultacje-projektu-decyzji-prezesa-uke-dla-orange-polska-s-a-,1888.html>.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (współwłaściciel lub użytkownik wieczysty i zarządca Nieruchomości) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości i do Budynków.
2. W ocenie Prezesa UKE, złożenie przez Operatora Wniosku skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE, którego stronami są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5b ustawy o wspieraniu rozwoju).
3. Podstawą żądania Operatora są:
 - art. 30 ust. 1 pkt 2 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia doprowadzenia do Budynków przyłączy telekomunikacyjnych, a następnie ich utrzymania, eksploatacji, przebudowy lub remontu),
 - art. 30 ust. 1 pkt 3 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków, a następnie ich utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu),
 - art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie, w jakim wykonanie powyższych uprawnień będzie wymagało wejścia na Nieruchomości i do Budynków).

2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt I sentencji decyzji

2.1. Umożliwienie doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków

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

Obowiązek Udostępniającego w zakresie umożliwienia Operatorowi doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych wynika 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 budynków (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

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

2.2. Umożliwienie wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku II

Umożliwienie Operatorowi wykonania światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej Budynku II stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju. Obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia wykonania instalacji 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).

Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku II zapewniającej transmisję przy wykorzystaniu kabli światłowodowych (dowód: Wniosek).

Oceniając, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku II, Prezes UKE ustalił, że w Budynku II nie znajdują się instalacje telekomunikacyjne przystosowane do dostarczenia usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s wykonane w technologii światłowodowej (dowód: dane z SIDUSIS z dnia 19 stycznia 2024 r., pismo Orange Polska S.A. z dnia 20 lutego 2023 r.).

Jednocześnie Prezes UKE ustalił, iż w Budynku II istnieją instalacje telekomunikacyjne wykonane w technologiach innych niż technologia światłowodowa (dowód: dane z SIDUSIS z dnia 19 stycznia 2024 r.).

Na podstawie zebranych informacji Prezes UKE stwierdził, że Operator nie ma możliwości skorzystania z istniejących instalacji telekomunikacyjnych Budynku II, albowiem istniejące w nim instalacje telekomunikacyjne, nawet jeśli są przystosowane do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s, to nie odpowiadają zapotrzebowaniu Operatora ze względu na technologię świadczenia usług telekomunikacyjnych (art. 30 ust. 1a pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju). Żadna z instalacji telekomunikacyjnych, w które wyposażony jest Budynek II (instalacje wykonane w technologii miedzianej bądź radiowej), nie pozwoli Operatorowi na świadczenie usług zgodnie z jego zapotrzebowaniem wskazanym we Wniosku (technologia światłowodowa).

Reasumując, Prezes UKE uznał za zasadne stwierdzenie, że na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi Dostępu polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku II za pomocą kabli światłowodowych (art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju).

2.3. Ustalenie warunków współpracy Stron

Prezes UKE określił warunki Dostępu, mając na względzie to, że decyzja zastępuje umowę między Stronami, czyli jest rozstrzygnięciem administracyjnym, które kształtuje stosunek zobowiązaniowy. Treść tego stosunku nie może sprzeciwiać się naturze tego stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, z późn. zm.)). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, Prezes UKE wziął pod uwagę przedstawione w toku postępowania stanowiska, kierując się jednocześnie kryteriami

określonymi w art. 22 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. koniecznością zapewnienia niedyskryminacyjnych i proporcjonalnych warunków Dostępu.

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

Realizacja wymogu zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków dostępu wiąże się z tym, by Prezes UKE nie ustalał warunków dostępu w sposób zasadniczo odmienny od tych, jakie są ustalone w innych podobnych przypadkach (tak: S. Piątek, Prawo telekomunikacyjne. Komentarz, Warszawa 2019, Legalis, komentarz do art. 28, teza 7). Stosując się do tej zasady warunki Dostępu zostały sformułowane w decyzji w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach, z uwzględnieniem interesów obu stron postępowania (projekty decyzji publikowane są na stronie: bip.uke.gov.pl/konsultacje-i-wyniki-konsultacji).

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

Prezes UKE wyjaśnia, że:

- 1) Wykonywanie decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najpełniej realizować cel Dostępu, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budynkach. Strony powinny być względem siebie lojalne, nie stosować wobec siebie nieuczciwych praktyk oraz nie postępować sprzecznie z zasadami 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. Operator jest zobowiązany zwrócić Udostępniającemu wydatki, 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 Infrastruktury, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w § 2 ust. 1 pkt I sentencji decyzji w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budziły wątpliwości ani Operatora, ani Udostępniającego. Szczegółowe rozwiązania techniczne powinny zostać uzgodnione przy ustalaniu, zgodnie z postanowieniami decyzji, treści projektu wykonawczego Infrastruktury (tj. Projektu).

- 5) 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 Budynku. Kaucja została określona w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.
- 6) Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja w zakresie pkt I sentencji podlega natychmiastowemu wykonaniu. Oznacza to, że pomimo ewentualnego złożenia przez którąkolwiek ze Stron odwołania zgodnie z poniższym pouczeniem, decyzja będzie podlegała wykonaniu, a więc na jej podstawie Operator będzie mógł podejmować czynności, które przewiduje decyzja. Wstrzymanie wykonalności decyzji może nastąpić wyłącznie w trybie art. 479⁶³ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 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, 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 polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach I.

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.

Prezes UKE ustalił, że:

1. Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości I polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków I w technologii światłowodowej (dowód: Wniosek).
2. Oceniając, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach I, Prezes UKE ustalił, że w Budynkach I znajdują się instalacje telekomunikacyjne wykonane w technologii światłowodowej, pozwalające na świadczenie usług z przepustowością co najmniej 30 Mb/s, należące do przedsiębiorców telekomunikacyjnych, tj. do:
 - Orange Polska S.A. (Nieruchomości I, w tym Budynki I, wskazane w preambule decyzji w pkt I ppkt 1-94) (dowód: pismo Orange Polska S.A. z dnia 14 września 2022 r.),
 - Netia S.A. (Nieruchomości I, w tym Budynki I, wskazane w preambule decyzji w pkt I ppkt 4, 28, 41-60) (dowód: pismo Netia S.A. z dnia 23 stycznia 2023 r.),
 - Nexera sp. z o.o. (Nieruchomości I, w tym Budynki I, wskazane w preambule decyzji w pkt I ppkt 43-47) (dowód: pismo Nexera sp. z o.o. z dnia 22 lutego 2023 r.),
 - P4 sp. z o.o. (dawniej UPC Polska sp. z o.o.) (Nieruchomość I, w tym Budynek I, wskazany w preambule decyzji w pkt I ppkt 3) (dowód: pismo UPC Polska sp. z o.o. z dnia 19 września 2022 r.).Ww. przedsiębiorcy telekomunikacyjni oraz Udostępniający potwierdzili możliwość wykorzystania ww. instalacji przez Operatora.
3. Nie są znane żadne przyczyny pozwalające uznać instalacje telekomunikacyjne Budynków I należące do Orange Polska S.A., Netia S.A., Nexera sp. z o.o. i P4 sp. z o.o. za niedostępne dla Operatora, bądź nieodpowiadające jego zapotrzebowaniu. W ocenie Prezesa UKE, istniejące instalacje telekomunikacyjne Budynków I spełniają zapotrzebowanie Operatora w aspekcie technologicznym, a także ze względów ekonomicznych. Ponoszenie kosztu budowy własnych instalacji telekomunikacyjnych

Budynków I, w sytuacji możliwości skorzystania już z 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 I, w celu umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnej.

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

4. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt III sentencji decyzji

Zgodnie z przepisem art. 105 § 1 kpa, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części.

Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego, o której mowa w art. 105 § 1 kpa, to brak przedmiotu postępowania. Tym przedmiotem jest zaś konkretna sprawa, w której organ administracji państwowej jest władny i jednocześnie zobowiązany rozstrzygnąć na podstawie przepisów prawa materialnego o uprawnieniach lub obowiązkach indywidualnego podmiotu. Sprawa administracyjna jest więc konsekwencją istnienia stosunku administracyjnoprawnego, a więc takiej sytuacji prawnej, w której strona ma prawo żądać od organu administracyjnego skonkretyzowania jej indywidualnych uprawnień wynikających z prawa materialnego. Na stosunek materialnoprawny składają się cztery elementy:

- podmiot stosunku,
- przedmiot stosunku,
- sfera faktów mających znaczenie dla możliwości konkretyzacji stosunku,
- sfera prawna, z której wywodzi się określony stosunek prawny (interes prawny) i który przesądza o możliwości i kształcie konkretyzacji tego stosunku.

Brak któregośkolwiek z wyżej wymienionych elementów tego stosunku materialnoprawnego stanowi o bezprzedmiotowości postępowania (por. m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 marca 1998 r., sygn. akt II SA 70/98, LEXNr43205). Przesłanką umorzenia postępowania na podstawie art. 105 § 1 kpa jest bezprzedmiotowość postępowania „z jakiegokolwiek przyczyny”, czyli z każdej przyczyny powodującej brak jednego z elementów materialnego stosunku prawnego w odniesieniu do jego strony podmiotowej lub przedmiotowej (tak: uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 21 stycznia 1999 r., sygn. akt SA/Sz 1029/97, LEX Nr 36139).

W toku postępowania Udostępniający pismem z dnia 8 września 2022 r. poinformował, że na Nieruchomościach III istnieją wspólnoty mieszkaniowe administrowane przez Udostępniającego oraz, że wszelkie uzgodnienia dotyczące przebiegu instalacji należy uzgadniać bezpośrednio z zarządami wspólnot mieszkaniowych. Następnie, pismem z dnia 2 marca 2023 r. Udostępniający poinformował, że w dniu 31 października 2022 r. ustała umowa o administrowanie nieruchomością wspólną przy ul. Noakowskiego 3.

Pismem z dnia 18 lipca 2023 r. Udostępniający przekazał Prezesowi UKE umowy o administrowanie Nieruchomościami III wraz z aneksami zawarte pomiędzy Udostępniającym a wspólnotami mieszkaniowymi Nieruchomości III, z wyjątkiem umowy dot. ul. Noakowskiego 3 (dalej odpowiednio „Umowy” lub „Aneksy”). Pismem z dnia 29 listopada 2023 r.

Udostępniający wypowiedział się co do brakującej umowy dot. ul. Noakowskiego 3, iż aneks do umowy przewidywał analogiczne postanowienie jak w § 2 ust. 1 pkt 17 Umów zmienionych Aneksami. Zgodnie z ww. § 2 ust. 1 pkt 17 Umów „czynności administrowania nieruchomością wspólną obejmują reprezentację Wspólnoty Mieszkaniowej przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej oraz wobec osób trzecich na podstawie stosownego pełnomocnictwa”.

Prezes UKE zauważa, że w momencie wszczęcia negocjacji przez Operatora z Udostępniającym dotyczących Dostępu do Nieruchomości III i Budynków III tj. od dnia 23 lutego 2022 r. (data doręczenia Udostępniającemu wniosku o negocjacje z dnia 21 lutego 2022 r.) Udostępniający nie miał uprawnień do działania w imieniu Wspólnot Mieszkaniowych Nieruchomości III. Zgodnie z Umowami reprezentowanie poszczególnych wspólnot przez Udostępniającego wobec osób trzecich wymagało odrębnego pełnomocnictwa (§ 2 ust. 1 pkt 17 Umów, następnie zmieniony Aneksami). Zapis o konieczności udzielenia przez Wspólnoty Mieszkaniowe Nieruchomości III stosownego pełnomocnictwa Udostępniającemu obowiązywał w momencie wystąpienia z wnioskiem o Dostęp przez Operatora (dowód: Umowy wraz z Aneksami, pismo Udostępniającego z dnia 29 listopada 2023 r.).

Zgodnie z art. 30 ust. 5b ustawy o wspieraniu rozwoju stronami postępowania w sprawie wydania decyzji o dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, są przedsiębiorca telekomunikacyjny oraz właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, do którego przedsiębiorca telekomunikacyjny wystąpił z wnioskiem o zapewnienie tego dostępu.

Z pisma Udostępniającego z dnia 29 listopada 2023 r., z Umów (w tym Aneksów), jak i z bazy CIKW wynika, że Udostępniający nie sprawuje zarządu Nieruchomościami III, ani nie był umocowany do reprezentowania Wspólnot Mieszkaniowych Nieruchomości III w zakresie zapewnienia Dostępu do Nieruchomości III. Tym samym nie można uznać, że Udostępniający był podmiotem uprawnionym do dokonywania czynności zwykłego zarządu w imieniu i na rzecz właścicieli Nieruchomości III (art. 30 ust. 4 zdanie drugie ustawy o wspieraniu rozwoju).

W zaistniałym stanie faktycznym zasadnym jest uznanie, iż postępowanie w tej części jest bezprzedmiotowe (brak przeprowadzenia negocjacji z podmiotem uprawnionym do zapewnienia Dostępu do Nieruchomości III)). Operator powinien był wystąpić z wnioskiem o wszczęcie negocjacji w zakresie Dostępu bezpośrednio do Wspólnot Mieszkaniowych istniejących na Nieruchomościach III. Z uwagi na okoliczność, że Operator wystąpił z takim wnioskiem jedynie do Udostępniającego postępowanie w tym zakresie jest bezprzedmiotowe, ponieważ Udostępniający nie był w momencie wszczęcia negocjacji o Dostęp do Nieruchomości III uprawniony do reprezentowania Wspólnot Mieszkaniowych Nieruchomości III.

Z uwagi na powyższe, Prezes UKE zobowiązany jest umorzyć postępowanie w zakresie zapewnienia przez Udostępniającego nieodpłatnego Dostępu do Nieruchomości III, w tym Budynków III, zgodnie z art. 105 § 1 kpa.

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. 479⁵⁸ § 1 kpc).

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1144, 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.