



**PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

Warszawa,

2024 r.

Enter T&T sp. z o.o.

ul. Grunwaldzka 104
60-307 Poznań

(dalej „Operator”)

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierze”
w Olsztynie**

ul. Kołobrzeska 13
10-444 Olsztyn

(dalej „Udostępniający”)

DECYZJA DR.WWM.6171.48.2023.

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 16 lutego 2023 r., który wpłynął do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE”) dnia 22 lutego 2023 r., uzupełnionego pismem z dnia 24 marca 2023 r., które wpłynęło do UKE dnia 30 marca 2023 r. (dalej „Wniosek”), o wydanie decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości położonych w Olsztynie, dla których Sąd Rejonowy W Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:

1. OL10/00131568/9, w tym do budynku przy ul. Kościuszki 81
2. OL10/00008963/7, w tym do budynku przy ul. Kopernika 10 A, Kopernika 10 B
3. OL10/00134996/9, w tym do budynku przy ul. Kopernika 12 A, Kopernika 12 B
4. OL10/00117660/0, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeskiej 14 A
5. OL10/00025665/3, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeskiej 14 C, D, E
6. OL10/00119786/3, w tym do budynku przy ul. Głowackiego 4 A, B
7. OL10/00117215/6, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeskiej 13 A, B, C, D
8. OL10/00117216/3, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeskiej 13 E, F
9. OL10/00117218/7, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeskiej 13 H, I, K, L
10. OL10/00029753/5, w tym do budynków przy ul. Piłsudskiego 55 A, B, Grotha 27
11. OL10/00117659/0, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 36
12. OL10/00128618/1, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 34
13. OL10/00127755/6, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 40
14. OL10/00128118/6, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 42
15. OL10/00127944/8, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 44

16. OL10/00127909/1, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 50
17. OL10/00117938/0, w tym do budynku przy ul. Żołnierskiej 19 A
18. OL10/00129909/5, w tym do budynku przy ul. Żołnierskiej 33
19. OL10/00128346/3, w tym do budynku przy ul. Żołnierskiej 35
20. OL10/00128382/7, w tym do budynku przy ul. Żołnierskiej 31
21. OL10/00128742/9, w tym do budynku przy ul. Żołnierskiej 29
22. OL10/00128317/1, w tym do budynku przy ul. Żołnierskiej 21
23. OL10/00127622/5, w tym do budynku przy ul. Żołnierskiej 23
24. OL10/00127734/3, w tym do budynku przy ul. Żołnierskiej 25
25. OL10/00061640/6, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 48 A
26. OL10/00117931/1, w tym do budynków przy ul. Żołnierskiej 41 i Dworcowej 54
27. OL10/00133189/2, w tym do budynków przy ul. Dworcowej 58
28. OL10/00127616/0, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 66
29. OL10/00127878/4, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 64
30. OL10/00127610/8, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 62
31. OL10/00127614/6, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 70
32. OL10/00127761/1, w tym do budynku przy ul. Pstrowskiego 19
33. OL10/00127664/1, w tym do budynku przy ul. Pstrowskiego 17
34. OL10/00130321/9, w tym do budynku przy ul. Pstrowskiego 9
35. OL10/00130557/2, w tym do budynku przy ul. Pstrowskiego 11
36. OL10/00128740/5, w tym do budynku przy ul. Pstrowskiego 13
37. OL10/00126656/5, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 15
38. OL10/00126655/8, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 17
39. OL10/00126949/6, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 19
40. OL10/00127008/5, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 3
41. OL10/00129478/4, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 5
42. OL10/00112191/6, w tym do budynków przy ul. Dworcowej 11, 13, 21, Pana Tadeusza 1
43. OL10/00012520/1, w tym do budynków przy ul. Kołobrzeskiej 21, 23
44. OL10/00117940/7, w tym do budynku przy ul. Świtezianki 6
45. OL10/00117939/7, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 7
46. OL10/00126412/3, w tym do budynku przy ul. Świtezianki 1
47. OL10/00126256/1, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 9
48. OL10/00126419/2, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 11
49. OL10/00126425/7, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 13
50. OL10/00125886/9, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 15

51. OL10/00125889/0, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 17
52. OL10/00125884/5, w tym do budynku przy ul. Westerplatte 10
53. OL10/00127596/3, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 14
54. OL10/00127607/4, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 12
55. OL10/00127348/0, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 10
56. OL10/00127795/8, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 16
57. OL10/00127221/4, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 18
58. OL10/00119243/5, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeskiej 18
59. OL10/00011010/6, w tym do budynku przy ul. Westerplatte 4
60. OL10/00127740/8, w tym do budynku przy ul. Westerplatte 12
61. OL10/00127736/7, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeskiej 20
62. OL10/00130420/3, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeskiej 22
63. OL10/00127746/0, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeskiej 28
64. OL10/00128821/7, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeskiej 26
65. OL10/00130661/4, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeskiej 24
66. OL10/00128395/1, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 20
67. OL10/00128020/2, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 20 A
68. OL10/00123553/2, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 2
69. OL10/00128715/1, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 4
70. OL10/00127905/3, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 8
71. OL10/00128485/9, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 10
72. OL10/00134520/2, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 12
73. OL10/00129649/4, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 14
74. OL10/00128713/7, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 16
75. OL10/00128392/0, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 18
76. OL10/00128600/2, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 20
77. OL10/00119645/3, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 27
78. OL10/00119646/0, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 29
79. OL10/00119647/7, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 29A
80. OL10/00020035/3, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 41, 41 A
81. OL10/00032447/1, w tym do budynków przy ul. Czeskiej 23 i 25
82. OL10/00026878/6, w tym do budynków przy ul. Czeskiej 18, 20, 22, 24 i 26
83. OL10/00160646/2, w tym do budynku przy ul. Piłsudskiego 52
84. OL10/00127940/0, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 47
85. OL10/00127612/2, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 53

86. OL10/00127601/2, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 57
87. OL10/00128260/6, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 45
88. OL10/00128348/7, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 49
89. OL10/00128494/5, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 51
90. OL10/00127971/6, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 55
91. OL10/00127598/7, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 59
92. OL10/00179557/7, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 59 łącznik
93. OL10/00128361/4, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 61
94. OL10/00128683/7, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 63
95. OL10/00128177/7, w tym do budynku przy ul. Wyszyńskiego 2
96. OL10/00128343/2, w tym do budynku przy ul. Wyszyńskiego 4
97. OL10/00128373/1, w tym do budynku przy ul. Wyszyńskiego 6
98. OL10/00128331/5, w tym do budynku przy ul. Wyszyńskiego 8
99. OL10/00127797/2, w tym do budynku przy ul. Wyszyńskiego 10
100. OL10/00128337/7, w tym do budynku przy ul. Wyszyńskiego 12
101. OL10/00117899/4, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 65
102. OL10/00127764/2, w tym do budynku przy ul. Żołnierskiej 20
103. OL10/00127605/0, w tym do budynku przy ul. Żołnierskiej 22
104. OL10/00117936/6, w tym do budynków przy ul. Dworcowej 67, 69, 71 i 73
105. OL10/00117901/2, w tym do budynków przy ul. Pstrowskiego 25, Wyszyńskiego 24, 26, i 28
106. OL10/00117945/2, w tym do budynku przy ul. Pstrowskiego 27, 29
107. OL10/00117943/8, w tym do budynku przy ul. Pstrowskiego 33
108. OL10/00117154/0, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 83
109. OL10/00117155/7, w tym do budynków przy ul. Dworcowej 75, 77, 79 i 81
110. OL10/00119242/8, w tym do budynków przy ul. Dywizjonu 303 7 i 9
111. OL10/00119241/1, w tym do budynku przy ul. Dywizjonu 303 6
112. OL10/00159362/7, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeskiej 7 A
113. OL10/00117913/9, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeskiej 7
114. OL10/00117925/6, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeskiej 13
115. OL10/00117151/9, w tym do budynku przy ul. Dworcowej 68
116. OL10/00117921/8, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeska 27-27 A
117. OL10/00117933/5, w tym do budynku przy ul. Dworcowa 35
118. OL10/00113528/5, w tym do budynków przy ul. Piłsudskiego 54 i 54 A
119. OL10/00117907/4, w tym do budynków przy ul. Żołnierskiej 43, i 45-45 A

120. OL10/00010371/7, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeszkiej 30
121. OL10/00117927/0, w tym do budynku przy ul. Wyszyńskiego 14
122. OL10/00128327/4, w tym do budynku przy ul. Piłsudskiego 58
123. OL10/00117941/4, w tym do budynków przy ul. Pstrowskiego 21, 23 i 31
124. OL10/00117902/9, w tym do budynków przy ul. Kołobrzeszkiej 3 i 5
(dalej odpowiednio „Nieruchomości I” lub „Budynki I”),

oraz:

125. OL10/00117920/1, w tym do budynku przy ul. Kołobrzeszkiej 13 G
126. OL10/00117912/2, w tym do budynku przy ul. Żołnierskiej 19
127. OL10/00013731/0, w tym do budynku przy ul. Pana Tadeusza 6, 6 A
128. OL10/00117156/4, w tym do budynku przy ul. Dworcowa 75 A
129. OL10/00117933/5, w tym do budynku przy ul. Dworcowa 39
130. OL10/00117907/4, w tym do budynku przy ul. Żołnierska 43 A
131. OL10/00117932/8, w tym do budynku przy ul. Piłsudskiego 58 A, B, C
(dalej odpowiednio „Nieruchomości II” lub „Budynki II”),

(Nieruchomości I i nieruchomości II dalej łącznie także jako „Nieruchomości”, a Budynki I i Budynki II dalej łącznie także jako „Budynki”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach,

- 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 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”) 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 następujące warunki dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do 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 dostępu do Nieruchomości i do Budynków polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora instalacji telekomunikacyjnych Budynków II w technologii FTTH (ang. Fiber To The Home - światłowód do domu) oraz doprowadzenia do Budynków światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych, 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 1-3.

§ 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 telekomunikacyjnych Budynków II poprzez wykonanie okablowania z kabli światłowodowych wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi pomiędzy punktami styku w Budynkach II a lokalami Abonentów, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
 - 2) doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków (dalej „Przyłącza”) poprzez doprowadzenie do punktów styku linii kablowych światłowodowych, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
 - 3) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii elementów instalacji telekomunikacyjnych Budynków II oraz przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków, o których mowa w pkt 1 i 2, w tym kanalizacji kablowych lub kanalizacji telekomunikacyjnych Budynków 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 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 uwzględniać stan techniczny i estetyczny Budynków oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości oraz 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 wykonaniem Infrastruktury.
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 zobowiązany jest 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 w ramach wykonanej Infrastruktury urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów

- i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urzędzeń.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji Infrastruktury.
 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 Przyłączy, 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. 3-12,
 - 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 księgowo 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 o fakcie udostępnienia Infrastruktury innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.
5. Obowiązek przekazywania informacji, o którym mowa w ust. 4, 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 kanalizacjach telekomunikacyjnych Budynków II (dalej „KTB”), do których tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - 2) w KTB, które Operator wybuduje – o ile:
 - a) w Budynkach II nie ma KTB albo
 - b) uzyskanie dostępu do KTB, 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 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 kanalizacjach kablowych przyłączy telekomunikacyjnych (dalej „KK”), do których 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 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 SIDUSIS, stanowi trudną do ominięcia przeszkodę.
3. Skorzystanie z KK lub KTB, do których Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, jest możliwe pod warunkiem zawarcia odrębnej umowy lub uzyskania decyzji administracyjnej w tym zakresie.
4. Uznaje się, że uzyskanie dostępu do KK lub KTB stanowi trudną do ominięcia przeszkodę, jeśli:

- 1) na podstawie informacji zebranych na zasadach określonych w § 5 ust. 4 Operator ustali, że KTB lub KK, do których Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, są niedostępne,
 - 2) pomimo wystąpienia do innego 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 z wnioskiem o udostępnienie KK lub KTB na potrzeby realizacji niniejszej decyzji:
 - a) adresat wniosku w sposób wyraźny odmówił jej udostępnienia lub
 - b) w terminie 60 dni od dnia złożenia przez Operatora wniosku o jej udostępnienie umowa w tym zakresie nie została zawarta,
 - 3) stan prawny KK 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

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. Projekt nie musi obejmować ani w części opisowej, ani rysunkowej instalacji telekomunikacyjnych w lokalach Abonentów. Operator może sporządzić jeden Projekt dla jednego bądź większej liczby Nieruchomości oraz Budynków.
2. Jeżeli ze względu na brak możliwości skorzystania z KK lub KTB, Operator zamierza wykonać KK lub KTB, to przekazując Udostępniającemu Projekt do uzgodnienia Operator jest obowiązany załączyć dokumentację potwierdzającą spełnienie przesłanek, o których mowa § 4 ust. 4.
3. Projekt przewidujący wykorzystanie przez Operatora istniejącej KK lub KTB może przewidywać alternatywne wykonanie KK lub KTB przez Operatora na wypadek sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 3.
4. W celu sporządzenia Projektu Udostępniający na wniosek Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcy, 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 Nieruchomościach lub KTB w Budynkach II,
 - 2) udostępni Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy, w wybranej przez nich formie, znajdującej się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynków w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury, oraz

- 3) umożliwi Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy dostęp do Nieruchomości i do Budynków, celem zebrania informacji w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury.
5. Udostępniający najpóźniej w terminie 14 dni, a w przypadku gdy przedmiotem projektu będzie także wykonanie instalacji telekomunikacyjnych Budynków II - w terminie 30 dni, od dnia otrzymania Projektu akceptuje go albo przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany przedstawionego Projektu.
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 w ust. 2 powyżej, § 4 ust. 1 pkt 2 lub § 4 ust. 2 pkt 2,
 - 4) te, które uzna za zasadne,

udzielając wyjaśnień, i przekaże ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.

§ 6. Wykonanie Infrastruktury

1. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, 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 1-2, 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 te prace.
3. Jeżeli, pomimo zawarcia umowy o wykorzystanie KK lub KTB albo wstępnego stwierdzenia możliwości skorzystania z KK lub KTB, do której Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, w toku prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, okaże się, że z przyczyn technicznych nie jest możliwe wykorzystanie tej KK lub KTB, Operator może wykonać własne KK lub KTB o ile, zgodnie z § 5 ust. 3, uzgodniony Projekt to przewidywał lub Operator uzupełni Projekt w tym zakresie. Zmiany w Projekcie są uzgadniane na zasadach określonych w § 5 ust. 5-6, z tym że termin na akceptację uzupełnionego Projektu lub przedstawienia do niego uzasadnionego stanowiska wynosi:
 - a) 14 dni - gdy Projekt będzie obejmował prace wskazane w § 2 ust. 1 pkt 1-2,
 - b) 7 dni - gdy Projekt będzie obejmował tylko prace wskazane w § 2 ust. 1 pkt 2.
4. Po wykonaniu Infrastruktury, Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac w protokole podpisanym przez każdą ze Stron, zaś Operator przekaże Udostępniającemu, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu.
5. W przypadku, gdy w terminie 7 dni od dnia przedstawienia protokołu, o którym mowa w ust. 4, nie dojdzie do jego podpisania przez obie Strony, albo jeśli w tym terminie

Udostępniający nie zgłosi uwag do tego protokołu, uznaje się, że protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń. Niepodpisanie protokołu przez obie Strony w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie uniemożliwia Operatorowi utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Infrastruktury, przy czym Operator ponosi ryzyko związane z nieuwzględnieniem zgłoszonych przez Udostępniającego uwag.

6. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa 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 będą prowadzone te 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 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 Budynków I, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach I.**

UZASADNIENIE

1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

Zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju: „Właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany

zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, polegający na:

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

- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku”.

Z przytoczonego przepisu wynika obowiązek właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości, niebędącego przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku (dalej „Dostęp”).

Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu.

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

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

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

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

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 wszczęć 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 jest, wraz z właścicielami wyodrębnionych i niewyodrębnionych w Budynkach lokali, współwłaścicielem Nieruchomości i posadowionych na nich Budynków, wymienionych w preambule decyzji pod numerami 1-113 (dalej „Nieruchomości M”). Na Nieruchomościach M posadowione są budynki mieszkalne wielorodzinne (dalej „Budynki W”) (dowód: dane ujawnione z KW prowadzonych dla Nieruchomości M w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych (dalej „CIKW”), pismo Udostępniającego z dnia 26 kwietnia 2023 r.).
4. Nieruchomości wymienione w preambule decyzji pod numerami 114-131 (dalej „Nieruchomości UW”), stanowią własność Gminy Olsztyn i zostały oddane w użytkowanie wieczyste Udostępniającemu, a posadowione na Nieruchomościach UW budynki handlowo – usługowe stanowią odrębne od gruntu nieruchomości, będące własnością Udostępniającego (dalej „Budynki H”) (dowód: dane ujawnione z KW prowadzonych dla Nieruchomości UW w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez CIKW, pismo Udostępniającego z dnia 26 kwietnia 2023 r.).
5. Udostępniający wykonuje z mocy ustawy, zgodnie z art. 27 ust. 2 usm, zarząd częściami wspólnymi Nieruchomości M, w tym Budynków W (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez CIKW dla Nieruchomości M, pismo Udostępniającego z dnia 26 kwietnia 2023 r.).
6. Pismem z dnia 6 września 2022 r. Operator wystąpił do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy udostępnienia Nieruchomości i Budynków. Pismo zostało doręczone Udostępniającemu dnia 8 września 2022 r. (dowód: Wniosek wraz z załącznikami).
7. Negocjacje trwały ponad 30 dni i nie zakończyły się zawarciem między Stronami umowy o Dostępie (bezsporne).
8. Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie, Operator złożył do Prezesa UKE Wniosek (dowód: Wniosek).

We Wniosku Operator wskazał, że jego celem jest:

- doprowadzenie do Budynków przyłączy telekomunikacyjnych aż do punktów styku w Budynkach, a następnie ich utrzymanie, eksploatacja, przebudowa lub remont,
- wykonanie w Budynkach instalacji światłowodowych, a następnie ich utrzymanie, eksploatacja, przebudowa lub remont, 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.

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 Nieruchomości oraz do Budynków).

2. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (współwłaściciel i zarządca Nieruchomości M i Budynków W oraz użytkownik wieczysty Nieruchomości UW i właściciel Budynków H), byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie 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 utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu

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. Umożliwienie wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków II

Umożliwienie Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków II za pomocą kabli światłowodowych 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).

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

4) przedsiębiorca telekomunikacyjny świadczy usługi w innej technologii niż instalacja telekomunikacyjna w budynku”.

Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości polegającego w szczególności na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków w technologii FTTH za pomocą kabli światłowodowych (dowód: Wniosek).

Oceniając, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynków, Prezes UKE ustalił, że w Budynkach II znajdują się instalacje telekomunikacyjne wykonane w technologii FTTH, z których Operator mógłby skorzystać (dowód: dane z SIDUSIS z dnia 14 marca 2024 r., Wniosek, pismo Udostępniającego z dnia 26 kwietnia 2023 r., pismo Orange Polska S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Orange”) z dnia 16 października 2023 r., pismo Intelly J. Niski sp.j. z siedzibą w Olsztynie (dalej „Intelly”) z dnia 2 stycznia 2024 r., pismo Udostępniającego z dnia 13 lutego 2024 r.).

Na podstawie zebranych informacji Prezes UKE stwierdził, że Operator nie ma możliwości skorzystania z istniejących instalacji telekomunikacyjnych Budynków II, albowiem istniejące w Budynkach II 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). Z tego względu na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi dostępu polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków II wykorzystujących kable światłowodowe jako medium transmisyjne (art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju).

Reasumując, Prezes UKE uznał za zasadne stwierdzenie, że na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi Dostępu polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach II w technologii FTTH za pomocą kabli światłowodowych (art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b w zw. z art. 30 ust. 1a pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju).

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. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, z późn. zm., dalej „kc”). 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).

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

Mając na względzie tę wytyczną, w § 4 oraz § 6 ust. 4 pkt I sentencji decyzji Prezes UKE określił warunki wykonania przez Operatora własnej KK i KTB. Przyjęte rozwiązanie sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejących na Nieruchomościach KK lub i w Budynkach II KTB i będzie skutkowało tym, że Dostęp będzie jak najmniej dolegliwy dla Udostępniającego i mieszkańców, gdyż pozwoli uniknąć powielania KK lub KTB na Nieruchomościach i w Budynkach II.

6. Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego względem Operatora, a kaucja jest wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje więc o tym, że kwota kaucji nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów działających w Budynkach. Kaucja została określona w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.

We Wniosku Operator żądał „ustalenia zabezpieczenia na rzecz SM w formie przedłożenia ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej Enter”. Ponadto, w piśmie z dnia 4 grudnia 2023 r. (dalej „Pismo”), w zakresie kaucji, Operator wskazał, że „posiada on umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywania uprawnień związanych z budową przyłączy telekomunikacyjnych oraz instalacji telekomunikacyjnych w wysokości powyżej 50 tys. zł.”. Z tego względu, Operator postulował wprowadzenie do projektu decyzji Prezesa UKE zapisu o możliwości zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego względem Operatora w oparciu o posiadane przez Operatora ubezpieczenie, zamiast zapisów o kaucji. Udostępniający w Piśmie zwrócił również uwagę, że „Prezes UKE wprowadza taką regulację dla niektórych operatorów w zakresie regulacji dostępu dla nich do budynków wielomieszkańczych.”

W odniesieniu do ww. propozycji uregulowania w decyzji Prezesa UKE kwestii zabezpieczenia roszczeń Udostępniającego, Prezes UKE wskazuje, iż rozstrzygnięcie w tym zakresie jest analogiczne jak w innych podobnych sprawach. Prezes UKE stoi na stanowisku, że ze względu na zakres prac, jaki będzie towarzyszył wykonaniu decyzji, kaucja w określonej w decyzji wysokości jest właściwą w tym wypadku formą zabezpieczenia prac.

Zabezpieczenie w postaci obowiązku posiadania polisy OC nie gwarantuje takiego poziomu ochrony dysponenta nieruchomości jak kaucja (tak: wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „SOKiK”) z dnia 20 marca 2019 r., sygn. akt XVII AmT 57/16). W związku z tym jej stosowanie może być uzasadnione tylko wówczas, gdy obie strony tego się domagają lub po obu stronach występują podmioty, dla których prowadzenie działalności gospodarczej jest podstawowym celem funkcjonowania, a ponadto wybór formy zabezpieczenia nie będzie miał wpływu na inne podmioty zainteresowane (np. członków wspólnoty mieszkaniowej, czy członków spółdzielni mieszkaniowej).

Wysokość kaucji została ustalona w tej samej wysokości co w innych podobnych sprawach, co stanowi ugruntowaną praktykę regulacyjną Prezesa UKE w zakresie dostępu do budynków, wypełniającą przesłankę niedyskryminacji. Prezes UKE zwraca przy tym uwagę, że kaucja określona w sentencji decyzji jest wpłacana Udostępniającemu na określony czas, tj. na okres wykonania prac, o których mowa

w § 2 ust. 1 pkt I sentencji decyzji, po którym podlega zwrotowi. Praktyczne zastosowanie kaucji w określonych decyzją wysokościach nie wiąże się więc z nieproporcjonalną uciążliwością dla którejkolwiek ze Stron. Kaucja w polskim prawie cywilnym traktowana jest jako zabezpieczenie wykonania zobowiązania i odszkodowanie w razie jego niewykonania bądź nienależytego wykonania. Należy jednak pamiętać, że poza kaucją ustaloną przez Prezesa UKE, Udostępniający ma do dyspozycji instrumenty prawne opisane w kc, przy pomocy których może dochodzić naprawy wszelkich szkód powstałych w trakcie realizacji inwestycji, o ile wysokość szkód przewyższa wysokość kaucji określonej przez Prezesa UKE.

Odnosząc się natomiast do wskazanego w Piśmie twierdzenia Operatora, „(...) że Prezes UKE wprowadza taką regulację dla niektórych operatorów (...)”, Prezes UKE wyjaśnia, że rozstrzygnięcia, w których operator może wybrać jeden ze sposobów zabezpieczenia w postaci obowiązku posiadania polisy OC lub wpłaty kaucji, dotyczą innego stanu faktycznego oraz innego stanu prawnego, tj. wykonywania prac w nieużytkowanych jeszcze budynkach, tzw. „budynkach w budowie”. Zgodnie z art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju przedsiębiorca telekomunikacyjny jest obowiązany do korzystania z dostępu, o którym mowa w ust. 1 i 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla właściciela, użytkownika wieczystego oraz osób, którym przysługują inne prawa do nieruchomości, z uwzględnieniem przeznaczenia budynku oraz jego stanu technicznego i estetycznego. Ustawodawca dopuścił zatem różnicowanie sposobu wykonywania dostępu, w tym także zabezpieczenia wykonywanych prac, w zależności m.in. od stanu technicznego budynków, do których zapewniany jest dostęp.

Ponadto, w przypadku gdy stroną postępowania jest spółdzielnia mieszkaniowa – podmiot zbiorowy, zasadnym jest zastosowanie kaucji jako zabezpieczenia ewentualnych roszczeń, a nie umowy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej, aby możliwie jak najszybciej uzyskać odszkodowanie.

W związku z powyższym, Prezes UKE nie przychylił się do wniosku Operatora dotyczącego uregulowania kwestii zabezpieczenia roszczeń w oparciu o ubezpieczenie Operatora.

7. 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 Infrastruktury. 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 SOKiK, wydanym na wniosek Strony, która wniosła odwołanie, o ile zachodzi niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków.
8. 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 do Budynków I 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 polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków w technologii światłowodowej (dowód: Wniosek);
- 2) oceniając, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach, Prezes UKE ustalił,

że w Budynkach I znajdują się światłowodowe instalacje telekomunikacyjne pozwalające na świadczenie usług z przepustowością co najmniej 30 Mb/s, których właścicielami są Orange oraz Udostępniający. Ww. instalacje, zgodnie z oświadczeniami Orange i Udostępniającego mogą zostać wykorzystane przez Operatora (dowód: dane z SIDUSIS z dnia 14 marca 2024 r., Wniosek, pismo Udostępniającego z dnia 26 kwietnia 2023 r., pismo Orange z dnia 16 października 2023 r., pismo Intelly z dnia 2 stycznia 2024 r., pismo Udostępniającego z dnia 13 lutego 2024 r.);

- 3) nie są znane żadne przyczyny pozwalające uznać instalacje telekomunikacyjne Budynków I należące do Orange i Udostępniającego za niedostępne dla Operatora bądź nieodpowiadające jego zapotrzebowaniu. W ocenie Prezesa UKE, instalacje telekomunikacyjne Budynków I należące do Orange i Udostępniającego spełniają zapotrzebowanie Operatora w aspekcie technologicznym, a także ze względów ekonomicznych. Ponoszenie zatem kosztu budowy własnych instalacji telekomunikacyjnych Budynków I w sytuacji możliwości skorzystania z już istniejących jest ekonomicznie niezasadne.

Tym samym, przesłanki pozwalające na uzyskanie Dostępu do Budynków I, wynikające z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, nie zostały spełnione przez Operatora.

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 telekomunikacyjnych.

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 Budynkach I.

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

POUCZENIE

Od decyzji Stronom przysługuje odwołanie do SOKiK za pośrednictwem Prezesa UKE w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji (art. 206 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 Pł w związku z art. 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.