

## PROJEKT DECYZJI DO KONSULTACJI



**PREZES**

**URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

Warszawa, dnia 2025 r.

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

ul. Marynarska 12

02-674 Warszawa

(dalej „Operator”)

**Devin Investments sp. z o. o.**

ul. Łopuszańska 22

02-220 Warszawa

(dalej „Udostępniający”)

### **DECYZJA DR.WWM.6171.169.2023**

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 16 listopada 2023 r., który wpłynął do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE”) dnia 16 listopada 2023 r. (dalej „Wniosek”), o wydanie decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łopuszańskiej 22, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00282562/1 (dalej odpowiednio „Nieruchomość” lub „KW”), w tym do posadowionego na Nieruchomości budynku (dalej „Budynek”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budyńku,

**I. na podstawie art. 182 ust. 1 i ust. 6 oraz art. 185 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 lipca 2024 r. Prawo komunikacji elektronicznej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1221, dalej „Pke”) w związku z art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 604, z późn. zm., dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju”) oraz na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 1, 3, 4 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572, dalej „kpa”) w związku z art. 440 ust. 1 Pke, ustalam warunki dostępu Operatora do Nieruchomości i Budyńku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budyńku:**

#### **§ 1. Postanowienia ogólne**

1. Pojęcia i terminy użyte w decyzji rozumie się zgodnie z Pke, ustawą o wspieraniu rozwoju oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.).
2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości i do Budyńku polegającego

na umożliwieniu doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami w technologii światłowodowej aż do punktu styku, a także korzystania z punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych osobom, z którymi Operator zawarł umowę o świadczenie usług telekomunikacyjnych (dalej „Abonenci”).

3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością i Budynkiem, 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 Budynku, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:
  - 1) doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami aż do punktu styku w Budynku poprzez doprowadzenie do punktu styku linii kablowej światłowodowej, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4 (dalej łącznie „Szybka sieć”),
  - 2) korzystania z punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, w tym połączenia Szybkiej sieci z okablowaniem wraz z powiązаныmi zasobami, znajdującym się pomiędzy zakończeniami sieci a punktem dystrybucji, który to punkt dystrybucji znajduje się w punkcie styku lub można go w tym punkcie styku umieścić, z uwzględnieniem warunków określonych w § 6 ust. 7,
  - 3) utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Szybkiej sieci, w tym kanalizacji kablowej, jeśli Operator wykona ją na podstawie niniejszej decyzji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych,
  - 4) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i do Budynku, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-3.
2. Wykonywanie uprawnień określonych w decyzji nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynku oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości i Budynku.
3. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynku oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem Szybkiej sieci.
4. 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 Nieruchomości i w Budynku, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.
5. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
6. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.

7. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac związanych z realizacją decyzji.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
9. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Szybkiej sieci przed ingerencją osób nieuprawnionych.
10. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Szybkiej sieci, nie rzadziej niż raz w roku.
11. Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia, Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.
12. Zobowiązuje się Operatora do:
  - 1) ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem uprawnień określonych w ust. 1, w tym kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 2-11,
  - 2) zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w ust. 1, w szczególności kosztów energii elektrycznej zużytej przez Operatora oraz kosztów wynikających z udostępnienia Operatorowi dokumentacji, o której mowa w § 5 ust. 4 pkt 2, w formie wybranej przez Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcę.
13. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 12, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
14. Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
15. Operator zobowiązany jest do przestrzegania procedur wstępu i poruszania się na terenie Budynku i Nieruchomości, jeżeli zostały one określone w regulaminie wewnętrznym Budynku (dalej „Regulamin”). Na żądanie Operatora, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, Udostępniający umożliwi Operatorowi zapoznanie się z treścią Regulaminu. W przypadku zmiany treści Regulaminu Udostępniający zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tych zmianach Operatora, w przeciwnym razie zmiany te należy uznać za niewiążące dla Operatora. Operator nie jest związany postanowieniami Regulaminu, które uniemożliwiałyby lub istotnie utrudniały wykonywanie uprawnień i realizację obowiązków przewidzianych decyzją, a także tych, które byłyby sprzeczne z zasadą nieodpłatności dostępu.

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

1. Udostępniający jest zobowiązany do zapewnienia Operatorowi możliwości wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania decyzji.

2. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o:
  - 1) przypadkach naruszenia integralności Szybkiej sieci przez osoby nieuprawnione oraz awariach mogących mieć wpływ na Szybką sieć – 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 Szybką sieć – co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.
3. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Szybkiej sieci, 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 Szybkiej sieci 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 istniejącej na Nieruchomości, w tym w Budynku, infrastruktury technicznej**

1. Operator może umieścić linię kablową, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
  - 1) w istniejącej na Nieruchomości kanalizacji kablowej (dalej „KK”) należącej do Udostępniającego lub innego podmiotu, z zastrzeżeniem ust. 2,
  - 2) w KK, którą Operator wybuduje – o ile:
    - a) na Nieruchomości nie ma KK albo
    - b) uzyskanie dostępu do KK, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, który został wskazany przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w Systemie Informacyjnym o Dostępie do Usług Szerokopasmowego Internetu (dalej „SIDUSIS”), stanowi trudną do ominięcia przeszkodę.
2. Skorzystanie z KK, do której Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, jest możliwe pod warunkiem zawarcia odrębnej umowy lub uzyskania decyzji administracyjnej w tym zakresie.
3. Uznaje się, że uzyskanie dostępu do KK stanowi trudną do ominięcia przeszkodę, jeśli:
  - 1) na podstawie informacji zebranych na zasadach określonych w § 5 ust. 4 Operator ustali, że KK, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu jest niedostępna,
  - 2) pomimo wystąpienia z wnioskiem o udostępnienie KK na potrzeby realizacji niniejszej decyzji do podmiotu, który został wskazany przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS:
    - a) podmiot ten w sposób wyraźny odmówił jej udostępnienia lub

- b) w terminie 60 dni od dnia złożenia przez Operatora wniosku o jej udostępnienie umowa w tym zakresie nie została zawarta,
- 3) stan prawny KK jest przedmiotem sporu lub nie można go jednoznacznie ustalić w oparciu o oświadczenia:
- a) Udostępniającego, złożone zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1,
  - b) podmiotów wskazanych przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 oraz
  - c) podmiotów deklarujących świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS,
- bądź w związku z nieudzieleniem Operatorowi odpowiedzi przez te podmioty.

### **§ 5. Uzgodnienie projektu wykonawczego Szybkiej sieci**

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy Szybkiej sieci (dalej „Projekt”), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Szybkiej sieci.
2. Jeżeli ze względu na brak możliwości skorzystania z KK, do której Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, Operator zamierza wykonać KK, to przekazując Udostępniającemu Projekt do uzgodnienia Operator jest obowiązany załączyć dokumentację potwierdzającą spełnienie przesłanek, o których mowa w § 4 ust. 3 pkt 2 lub 3.
3. Projekt przewidujący wykorzystanie przez Operatora istniejącej KK może przewidywać alternatywne wykonanie KK przez Operatora na wypadek sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 3.
4. W celu sporządzenia Projektu Udostępniający na wniosek Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcy, nieodpłatnie i bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku:
  - 1) przekaze Operatorowi informacje na temat tego, komu według jego wiedzy przysługuje tytuł prawny do KK na Nieruchomości,
  - 2) udostępni Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy, w wybranej przez nich formie, znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynku w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Szybkiej sieci oraz do eksploatacji punktu styku, oraz
  - 3) umożliwi Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy dostęp do Nieruchomości i do Budynku, celem zebrania informacji koniecznych do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Szybkiej sieci oraz do eksploatacji punktu styku.
5. Udostępniający najpóźniej w terminie 14 dni od dnia otrzymania Projektu akceptuje go albo przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany przedstawionego Projektu.
6. Projekt uznaje się za uzgodniony, gdy Udostępniający w terminie, o którym mowa w ust. 5, nie wyrazi stanowiska, zaakceptuje Projekt albo gdy Operator rozpatrzy stanowisko Udostępniającego, uwzględniając zgłoszone przez Udostępniającego uwagi:

- 1) dotyczące możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów, ze wskazaniem tych przepisów,
  - 2) dotyczące uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budyńku,
  - 3) dotyczące niespełnienia wymogów, o których mowa § 4 ust. 1 pkt 2,
  - 4) te, które uzna za zasadne,
- udzielając wyjaśnień i przekaże ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.

### **§ 6. Wykonanie Szybkiej sieci**

1. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, po uzgodnieniu Projektu, informując Udostępniającego o terminie rozpoczęcia prac na 7 dni przed ich planowanym rozpoczęciem.
2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 4 000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych).
3. Jeżeli, pomimo zawarcia umowy o wykorzystanie KK albo wstępnego stwierdzenia możliwości skorzystania z KK, do których Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, w toku prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, okaże się, że z przyczyn technicznych nie jest możliwe wykorzystanie tej KK, Operator może wykonać własną KK, o ile zgodnie z § 5 ust. 3 uzgodniony Projekt to przewidywał lub Operator uzupełni Projekt w tym zakresie. Zmiany w Projekcie są uzgadniane na zasadach określonych w § 5 ust. 5-6, z tym że termin na akceptację uzupełnionego Projektu lub przedstawienia do niego uzasadnionego stanowiska wynosi 7 dni.
4. Po wykonaniu Szybkiej sieci, 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 Szybkiej sieci, 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.
7. Poza doprowadzeniem Szybkiej sieci do punktu styku, Operator w ramach korzystania z punktu styku uprawniony jest do wykonania i utrzymywania połączenia Szybkiej sieci z okablowaniem wraz z powiązаныmi zasobami, znajdującym się pomiędzy zakończeniami sieci a punktem dystrybucji:

- a. własnym – wybudowanym przez Operatora w Budynku w oparciu o posiadany tytuł prawny lub za zgodą i wiedzą Udostępniającego,
- b. obcym – stanowiącym własność innego niż Operator podmiotu, pod warunkiem zawarcia przez Operatora odrębnej umowy z właścicielem tego okablowania.

### **§ 7. Remont Szybkiej sieci**

1. Operator może przeprowadzić remont Szybkiej sieci, w tym dokonać wymiany okablowania i pozostałych elementów Szybkiej sieci, 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).
3. Operator przekaze każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Szybkiej sieci 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.

### **§ 8. Usuwanie awarii**

1. W przypadku wystąpienia awarii Szybkiej sieci rozumianej jako stan techniczny Szybkiej sieci lub jej elementów zlokalizowanych w punkcie styku, uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy niezwłoczny dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do usunięcia awarii.
2. O fakcie wystąpienia awarii Szybkiej sieci 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 Szybkiej sieci 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 Szybkiej sieci, w tym jej elementów i urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora

na podstawie decyzji. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 2 ust. 14, informacji niezbędnych do realizacji swoich uprawnień. Operator odpowiada za zachowanie w tajemnicy informacji przekazanych tym podmiotom. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

### **§ 11. Postanowienia końcowe**

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją decyzji będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy ustalone przez Strony.
2. W terminie 7 dni od dnia doręczenia decyzji każda ze Stron jest zobowiązana do przekazania drugiej Stronie informacji w zakresie: osoby wyznaczonej do kontaktu z Operatorem i Udostępniającym, numeru telefonu kontaktowego, adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej, numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami.
3. W razie braku realizacji tego obowiązku, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy wskazane w dokumentach rejestrowych Stron, zaś świadczenia pieniężne spełniane będą za pokwitowaniem do rąk drugiej Strony.
4. 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.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 4, 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. 440 ust. 4 w związku z art. 440 ust. 2 pkt 7 lit. f Pke decyzja w pkt I podlega natychmiastowemu wykonaniu.**

**II. Na podstawie art. 105 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 i art. 182 ust. 6 Pke umarzam postępowanie w części dotyczącej zapewnienia Operatorowi dostępu do okablowania wraz z powiązаныmi zasobami, stanowiącego części składowe Nieruchomości.**

### **UZASADNIENIE**

#### **1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku**

Zważywszy, że postępowanie z Wniosku toczy się od dnia 16 listopada 2023 r. w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 102 ust. 1 ustawy z dnia 12 lipca 2024 r. Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo komunikacji elektronicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, dalej „ustawa wprowadzająca Pke”). Wspomniany przepis określa, że do postępowań wszczętych m.in. na podstawie art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju i niezakończonych przed dniem wejścia w życie Pke, stosuje się przepisy Pke, z wyjątkiem art. 182 ust. 4 Pke oraz przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu obowiązującym od dnia 10 listopada 2024 r. W związku z tym zgodnie z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w brzmieniu obowiązującym od dnia 10 listopada 2024 r.), do zapewnienia dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, stosuje się przepisy działu III rozdziału 3 Pke – Koordynacja dostępu telekomunikacyjnego.

Zgodnie z art. 182 ust. 6 Pke „Prezes UKE może wydać decyzję, o której mowa w ust. 1, gdy przedmiot sporu między przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi albo między przedsiębiorcą



komunikacji elektronicznej a podmiotem zobowiązanym do zapewnienia dostępu telekomunikacyjnego, dotyczy obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, obowiązku, o którym mowa w art. 173 lub decyzji Prezesa UKE nakładającej obowiązek dostępowy symetryczny lub obowiązek regulacyjny, o ile realizacja tych obowiązków wymaga zawarcia umowy o dostępie pomiędzy tymi samymi stronami. W przypadku gdy przewidziane są różne terminy na złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się termin najdłuższy.”.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju: „Właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest zobowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp telekomunikacyjny do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, polegający na umożliwieniu:

- 1) doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku,
- 2) wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, jeżeli:
  - a) nie istnieje taka sieć lub
  - b) istniejąca sieć nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
- 3) korzystania z punktu styku,
- 4) utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami będących własnością tego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
- 5) wejścia na teren nieruchomości, w tym do budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu, o którym mowa w pkt 1-4 i ust. 3

- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku”.

Zgodnie z art. 173 ust. 1 Pke: „Przedsiębiorca telekomunikacyjny, a także podmiot niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, o ile jest właścicielem okablowania pomiędzy zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji – z wyjątkiem użytkownika rządowego, o którym mowa w art. 2 pkt 87 lit. a, b, d, e, g oraz h – na wniosek przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, jest obowiązany zapewnić dostęp do tego okablowania wraz z powiązanymi zasobami, jeżeli powielenie tego okablowania byłoby ekonomicznie nieefektywne lub technicznie niewykonalne.”.

Zgodnie z art. 173 ust. 2 Pke „Jeżeli okablowanie wraz z powiązanymi zasobami, o których mowa w ust. 1, stanowi części składowe nieruchomości, do zapewnienia dostępu jest obowiązany właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości.”.

Z przytoczonych przepisów wynika obowiązek właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości, niebędącego przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu telekomunikacyjnego<sup>1</sup>, tj. w szczególności

---

<sup>1</sup> zgodnie z art. 2 pkt 7 lit. a i b Pke przez dostęp telekomunikacyjny rozumie się udostępnianie zasobów na rzecz przedsiębiorcy komunikacji elektronicznej na potrzeby świadczenia usług komunikacji elektronicznej, w szczególności sieci telekomunikacyjnych i powiązanych zasobów, w tym infrastruktury technicznej, lokalnej pętli abonenckiej oraz obiektów i usług niezbędnych do obsługi lokalnej pętli abonenckiej oraz nieruchomości, w tym budynków.

dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku (dalej „Dostęp”), a także dostępu do okablowania wraz z powiązаныmi zasobami<sup>2</sup>, znajdującego się pomiędzy zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji i stanowiącego części składowe nieruchomości (dalej odpowiednio „Okablowanie” lub „Dostęp do Okablowania”). Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu lub Dostępu do Okablowania.

W myśl art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju „Zawarcie umowy o dostępie, o którym mowa w ust. 1 i 3, stanowi czynność zwykłego zarządu”.

Zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju termin zawarcia umowy o Dostęp wynosi 30 dni od dnia wystąpienia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego z wnioskiem o jej zawarcie.

Stosownie zaś do art. 173 ust. 3 Pke, do Dostępu do Okablowania stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 4, ust. 5 pkt 5 i ust. 5d ustawy o wspieraniu rozwoju, przy czym termin zawarcia umowy o Dostępie do Okablowania został określony w art. 173 ust. 5 Pke i wynosi – podobnie jak w przypadku Dostępu - 30 dni od dnia wystąpienia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego z wnioskiem o jej zawarcie.

Biorąc pod uwagę powyższe, warunki Dostępu lub Dostępu do Okablowania 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 oraz art. 173 ust. 3 Pke).

Każda ze stron sporu może zwrócić się do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „Prezes UKE”) z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu lub Dostępu do Okablowania<sup>3</sup> w przypadku, gdy:

- 1) jedna ze stron odmówiła zapewnienia Dostępu lub Dostępu do Okablowania (art. 182 ust. 2 pkt 1 Pke oraz art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju),
- 2) nie doszło do zawarcia umowy o Dostępie lub Dostępie do Okablowania pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia wniosku o Dostęp lub Dostęp do Okablowania (art. 182 ust. 2 pkt 2 Pke w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 173 ust. 5 Pke).

Stosownie do art. 185. ust. 1 pkt 1 Pke, Prezes UKE, rozstrzygając spór dotyczący dostępu telekomunikacyjnego, może m.in. określić treść stosunku zobowiązaniowego zastępującego umowę o Dostępie lub Dostępie do Okablowania.

---

<sup>2</sup> zgodnie z art. 2 pkt 38 Pke, powiązane zasoby to powiązane usługi, infrastruktura techniczna, okablowanie między zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji, anteny i urządzenia, powiązane z siecią telekomunikacyjną lub usługami komunikacji elektronicznej, które umożliwiają lub wspierają dostarczanie usług za pośrednictwem tych sieci lub usług, mogących służyć do tego celu.

<sup>3</sup> Okablowanie zalicza się do kategorii powiązanych zasobów zdefiniowanych w art. 2 pkt 38 Pke, które obejmują m.in. okablowanie pomiędzy zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji (tak: S. Piątek, Prawo Komunikacji Elektronicznej. Komentarz, Warszawa 2025, Legalis, komentarz do art. 173). Dostęp do Okablowania mieści się zatem w pojęciu „dostępu telekomunikacyjnego” zdefiniowanego w art. 2 pkt 7 Pke, w związku z czym mają do niego zastosowanie przepisy działu III rozdziału 3 Pke – Koordynacja dostępu telekomunikacyjnego.

Postępowanie przed Prezesem UKE jest prowadzone na podstawie przepisów kpa ze zmianami wynikającymi z Pke oraz ustawy o wspieraniu rozwoju (art. 440 ust. 1 Pke). Załatwienie spraw objętych Wnioskiem następuje więc w drodze wydania decyzji (na podstawie art. 182 ust. 1 i 6 oraz art. 185 ust. 1 pkt 1 Pke w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 Pke, a także na podstawie art. 105 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 i art. 182 ust. 6 Pke).

Prezes UKE ustalił, że:

1. Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (dowód: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 4).
2. Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).
3. Nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i została oddana w użytkowanie wieczyste Udostępniającemu, a posadowiony na niej Budynek stanowi odrębną od gruntu nieruchomość i jest własnością Udostępniającego (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych, (dalej „CIKW”) z KW – dostęp z dnia 3 grudnia 2024 r., pismo Udostępniającego z dnia 21 grudnia 2023 r.).
4. Na Nieruchomości posadowiony jest budynek handlowo-usługowy, w którym zlokalizowane jest centrum handlowe pn. „Centrum Łopuszańska 22” (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez CIKW z KW, pismo Udostępniającego z dnia 21 grudnia 2023 r., strona internetowa: Centrum Łopuszańska 22 - Warszawa, butiki, sklepy odzieżowe, dom mody ([www.centrumlopuszanska22.pl](http://www.centrumlopuszanska22.pl))).
5. Pismem z dnia 14 września 2023 r. Operator wystąpił do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy o Dostępie do Nieruchomości i Budynku w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku oraz Dostępie do Okablowania. Do pisma Operator załączył projekt umowy. Wniosek wraz z projektem umowy został doręczony Udostępniającemu w dniu 20 września 2023 r. (dowód: Wniosek wraz z załącznikami).
6. W terminie 30 dni od dnia doręczenia wniosku do Udostępniającego Strony nie zawarły umowy o Dostępie oraz o Dostępie do Okablowania.
7. Ze względu na niezawarcie umowy, pismem z dnia 16 listopada 2023 r. (data wpływu do UKE - dnia 16 listopada 2023 r.), Operator wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem (dowód: Wniosek).

We Wniosku Operator wskazał, że żądany przez niego dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku, ma polegać na:

- a) doprowadzeniu przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku w Budynku w celu jego dalszej eksploatacji z prawem przebudowy lub remontu,
- b) zapewnieniu możliwości wykorzystywania istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynku należącej do Udostępniającego,
- c) umożliwieniu korzystania z punktu styku,
- d) umożliwieniu wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu.

8. Pismem z dnia 24 listopada 2023 r. Prezesa UKE poinformował Operatora i Udostępniającego o wszczęciu postępowania w przedmiocie rozpoznania Wniosku.
9. Udostępniający w piśmie z dnia 21 grudnia 2023 r. wniósł o „umorzenie postępowania w sprawie, z uwagi na fakt, że Operator nie dopełnił warunków formalnych i nie wykonał czynności niezbędnych dla złożenia do Prezesa UKE wniosku o wydanie decyzji administracyjnej ustalającej warunki dostępu do budynku, a w szczególności nie złożył właścicielowi budynku skutecznego i formalnie poprawnego wniosku o ustalenie warunków dostępu.”.

W tym miejscu Prezes UKE wyjaśnia, iż na dzień wpływu Wniosku do UKE, tj. 16 listopada 2023 r., Wniosek zawierał wszystkie niezbędne do jego rozpatrzenia dokumenty określone w art. 21 ust. 2a ustawy o wspieraniu rozwoju. Jednocześnie, Prezes UKE wyjaśnia, iż pomimo, że przepis art. 21 ustawy o wspieraniu rozwoju został uchylony w związku z wejściem w życie przepisów Pke i od dnia 10 listopada 2024 r. przepisem określającym wymagania dotyczące złożenia wniosku do Prezesa UKE jest art. 182 ust. 4 Pke, to z uwagi na dyspozycję zawartą w art. 102 ustawy wprowadzającej Pke, do postępowań wszczętych przed 10 listopada 2024 r. stosuje się uchylony przepis art. 21 ustawy o wspieraniu rozwoju. Mając na uwadze powyższe, w wyniku analizy Wniosku oraz załączonych do niego dokumentów Prezes UKE stwierdził, że Wniosek spełniał przesłanki, o których mowa w art. 21 ust. 2 i 2a w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu obowiązującym przed 10 listopada 2024 r., tj. upłynęło 30 dni od dnia doręczenia Udostępniającemu wniosku o zawarcie umowy w przedmiocie Dostępu.

Tym samym, Prezes UKE nie widzi podstaw do umorzenia prowadzonego w sprawie postępowania.

10. Udostępniający w piśmie z dnia 21 grudnia 2023 r. wyjaśnił, że w Budynku znajduje się instalacja telekomunikacyjna przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s będąca własnością Udostępniającego, z której Operator może skorzystać (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 21 grudnia 2023 r.).
11. W dniach 17 kwietnia 2024 r. – 17 maja 2024 r. Prezes UKE przeprowadził postępowanie konsultacyjne dotyczące projektu decyzji, który uwzględniał stan faktyczny ustalony na podstawie oświadczenia Udostępniającego zawartego w piśmie z dnia 21 grudnia 2023 r., tj. fakt, że w Budynku istnieje instalacja telekomunikacyjna Udostępniającego o przepustowości co najmniej 30 Mb/s wykonana w technologii zgodnej z zapotrzebowaniem Operatora i istnieje możliwość jej wykorzystania przez Operatora.
12. Po zakończeniu postępowania konsultacyjnego Udostępniający poinformował Prezesa UKE, że nie jest właścicielem światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej znajdującej się w Budynku, a co tym idzie, warunki zapewnienia Operatorowi Dostępu do Nieruchomości, w tym Budynku, określone w projekcie decyzji nie mogą zostać zrealizowane. Udostępniający wskazał, że instalacja telekomunikacyjna w Budynku nie stanowi jego własności i nie może nią swobodnie dysponować (dowód: pisma Udostępniającego z dnia 20 maja 2024 r. i 19 lipca 2024 r.).
13. W piśmie z dnia 9 września 2024 r. Udostępniający potwierdził, że jest uprawniony do zapewnienia Operatorowi dostępu do punktu styku. Udostępniający wskazał, że: „W Budynku znajduje się jeden punkt styku, w którym możliwe jest połączenie sieci

telekomunikacyjnej Operatora ze wszystkimi instalacjami telekomunikacyjnymi istniejącymi w Budynku, zlokalizowany w Pomieszczeniu LO 009 — Pomieszczeniu instalacji niskoprądowych.”.

W oparciu o te ustalenia Prezes UKE stwierdził, że:

1. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (użytkownik wieczysty Nieruchomości i właściciel Budynku), byli uprawnieni do zawarcia umowy o dostępie do Nieruchomości i do Budynku, obejmującej Dostęp oraz Dostęp do Okablowania.
2. Złożenie przez Operatora Wniosku skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE. Stronami postępowania prowadzonego przez Prezesa UKE są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 173 ust. 3 Pke).
3. Postępowanie z Wniosku zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie Pke. W związku z powyższym, działając na podstawie art. 102 ust. 1 ustawy wprowadzającej Pke, Prezes UKE zakwalifikował żądania Operatora zawarte we Wniosku do odpowiednich form dostępu przewidzianych w Pke oraz w ustawie o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym przez art. 39 ustawy wprowadzającej Pke, a warunki Dostępu określił, mając na względzie brzmienie art. 30 ust. 1c i ust. 5 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju nadane przez art. 39 ustawy wprowadzającej Pke.
4. Podstawą żądań Operatora zawartych we Wniosku są zatem:
  - art. 30 ust. 1 pkt 1 i 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia doprowadzenia Szybkiej sieci do Budynku, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),
  - art. 173 ust. 1 i 2 Pke (w zakresie zapewnienia Dostępu do Okablowania, jeżeli powielenie tego Okablowania byłoby ekonomicznie nieefektywne lub technicznie niewykonalne),
  - art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia korzystania z punktu styku),
  - art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z Dostępu).
5. Pomimo różnych podstaw prawnych żądań Operatora zgłoszonych we Wniosku (art. 173 ust. 1 i 2 Pke oraz art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju), Prezes UKE, działając na podstawie art. 182 ust. 6 Pke, rozpoznał wszystkie żądania w niniejszej decyzji, ponieważ realizacja tych żądań dotyczy wykonania obowiązków dostępowych wymagających zawarcia umowy o Dostępie oraz umowy o Dostępie do Okablowania pomiędzy tymi samymi stronami.

## **2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt I sentencji decyzji**

### **2.1. Umożliwienie doprowadzenia Szybkiej sieci**

Doprowadzenie przez Operatora Szybkiej sieci stanowi realizację Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. Obowiązek Udostępniającego w zakresie umożliwienia Operatorowi doprowadzenia Szybkiej sieci wynika wprost z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. W aktualnym stanie prawnym na Udostępniającym ciąży

obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia doprowadzenia Szybkiej sieci bez konieczności badania, czy jest możliwe wykorzystanie szybkiej sieci telekomunikacyjnej doprowadzonej do budynku przez innego przedsiębiorcę telekomunikacyjnego (art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju).

W konsekwencji, Prezes UKE zobowiązany był uwzględnić Wniosek w tym zakresie, zgodnie ze wskazanym we Wniosku i piśmie wszczynającym negocjacje z Udostępniającym sposobem wykonania, tj. przy wykorzystaniu kabli światłowodowych.

## **2.2. Umożliwienie korzystania z punktu styku**

Umożliwienie korzystania przez Operatora z punktu styku jest równoznaczne z wykonywaniem Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju. Punktem styku jest miejsce, w którym znajduje się punkt dystrybucji lub w którym można umieścić taki punkt (art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy o wspieraniu rozwoju). Punktem dystrybucji jest natomiast fizyczny punkt, w którym możliwe jest zapewnienie dostępu telekomunikacyjnego wymagającego połączenia elementów sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorcy telekomunikacyjnego z elementami sieci telekomunikacyjnej lub powiązаныmi zasobami znajdującymi się między tym punktem a zakończeniami sieci (art. 2 pkt 47 Pke).

Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu polegającego również na umożliwieniu korzystania z punktu styku, a obowiązki Udostępniającego w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju. Zapewnienie tej formy Dostępu także nie zostało uzależnione od konieczności spełnienia szczególnych przesłanek.

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

## **2.3. Ustalenie warunków współpracy stron**

Prezes UKE określił warunki Dostępu, mając na względzie to, że decyzja zastępuje umowę między Stronami, czyli jest rozstrzygnięciem administracyjnym, które kształtuje stosunek zobowiązaniowy. Treść tego stosunku nie może sprzeciwiać się naturze tego stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, z późn. zm.). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, Prezes UKE wziął pod uwagę przedstawione w toku postępowania stanowiska, uwzględnił nałożone na strony obowiązki, a także kierował się kryteriami określonymi w art. 185 ust. 2 Pke, tj. koniecznością zapewnienia przejrzystych i niedyskryminacyjnych warunków Dostępu.

Podstawowe znaczenie dla ustalenia warunków Dostępu w niniejszej decyzji ma okoliczność, że zgodnie z art. 185 ust. 1 Pke w decyzji rozstrzygającej spór o dostęp telekomunikacyjny, w tym także spór o Dostęp, Prezes UKE zobowiązany jest uwzględnić obowiązki nałożone na Strony. W niniejszej sprawie obowiązek Udostępniającego do zapewnienia Dostępu wynika wprost z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, tj. art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, lecz nie został on zrealizowany na drodze cywilnoprawnej i dlatego określenie warunków Dostępu w drodze decyzji administracyjnej okazało się niezbędne.

Prezes UKE ustalając warunki Dostępu uwzględnił kryteria zapewnienia przejrzystych i niedyskryminacyjnych warunków, które wynikają z prawodawstwa Unii Europejskiej, w szczególności z Traktatu o Unii Europejskiej, co oznacza, że powinny być stosowane z uwzględnieniem prawodawstwa oraz dorobku doktryny i orzecznictwa unijnego.

W tym zakresie zauważyć należy, że realizacja wymogu zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków dostępu wiąże się z tym, by Prezes UKE ustalał warunki zapewniające równe traktowanie podmiotów zapewniających dostęp i korzystających z dostępu w porównywalnych sytuacjach. Niedyskryminacyjne warunki zapewniają równe traktowanie, według takiej samej miary wobec wszystkich zainteresowanych, ocenianie ich sytuacji według tych samych kryteriów oraz poświęcanie równej wagi ich potrzebom i interesom (tak: S. Piątek, Prawo Komunikacji Elektronicznej. Komentarz, Warszawa 2025, Legalis, komentarz do art. 185 Pke, teza 8). Stosując się do tej zasady warunki Dostępu zostały sformułowane w decyzji w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach, z uwzględnieniem interesów obu stron postępowania (projekty decyzji publikowane są na stronie: [bip.uke.gov.pl/konsultacje-i-wyniki-konsultacji](http://bip.uke.gov.pl/konsultacje-i-wyniki-konsultacji)).

Natomiast zasada przejrzystości w kontekście rozstrzygnięcia regulującego warunki współpracy stron niniejszej decyzji, oznacza zastosowanie przez Prezesa UKE w decyzji ustalającej warunki Dostępu jasnych, zrozumiałych i niebudzących wątpliwości dla Stron mechanizmów, zapewniających przewidywalność zachowań stron oraz skutków tych zachowań na gruncie procedur ujętych w rozstrzygnięciu, które będą stosowane przez Strony podczas realizacji decyzji.

Stosując się zatem do ww. kryterium określania warunków Dostępu w sposób przejrzysty, Prezes UKE w niniejszej decyzji 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 ingerencją Operatora na Nieruchomość i w Budynku. Ustalając warunki Dostępu Prezes UKE dobrał zatem takie środki, które z jednej strony będą gwarantowały realizację uprawnień przysługujących Operatorowi, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego.

Ponadto, Prezes UKE wskazuje, że działając na podstawie art. 185 ust. 1 Pke, przy wydawaniu decyzji rozstrzygającej spór dotyczący dostępu telekomunikacyjnego (w tym Dostępu) zobowiązany jest zapewnić zgodność rozstrzygnięcia z celami polityki regulacyjnej przewidzianymi w art. 412 ust. 2 Pke. Poniżej wskazano przypadki relewantne w niniejszej sprawie:

- 1) wspieranie konkurencji, w tym konkurencji opartej na infrastrukturze, w zakresie świadczenia usług komunikacji elektronicznej, dostarczania sieci telekomunikacyjnych oraz powiązanych zasobów, w tym efektywne inwestowanie w dziedzinie infrastruktury (art. 412 ust. 2 pkt 1 lit. c Pke);
- 2) wspieranie rozwoju rynku wewnętrznego, w tym usuwanie istniejących barier na rynku komunikacji elektronicznej (art. 412 ust. 2 pkt 2 lit. a Pke) oraz zapewnienie równego traktowania oraz niedyskryminacji przedsiębiorców komunikacji elektronicznej (art. 412 ust. 2 pkt 2 lit. c Pke);
- 3) zagwarantowanie neutralności technologicznej (art. 412 ust. 2 pkt 7 Pke).

Stwierdzić zatem należy, że niniejsza decyzja przyczyni się do realizacji ww. celów z art. 412 ust. 2 Pke. Na podstawie decyzji Operator uzyskuje bowiem uprawnienie do doprowadzenia

szybkiej sieci telekomunikacyjnej do punktu styku w Budynku oraz korzystania z punktu styku. Z drugiej strony Abonenci w Budynku zyskują w ten sposób możliwość korzystania z usług telekomunikacyjnych świadczonych przez Operatora. Powyższe okoliczności gwarantują zatem realizację uprawnień Operatora przewidzianych w przepisach prawa, a zarazem przekładają się na rozwój konkurencji w Budynku oraz likwidację zidentyfikowanych przeszkód i barier wejścia na rynek. Realizacja decyzji wpłynie także korzystnie na rozwój i wykorzystanie nowoczesnej szybkiej sieci telekomunikacyjnej oraz zapewnienie neutralności technologicznej m.in. poprzez efektywne wykorzystanie istniejących zasobów oraz skrócenie procesu inwestycyjnego związanego z podłączeniem nowego użytkownika.

Prezes UKE nie zidentyfikował innych niż omówione powyżej celów regulacyjnych istotnych w niniejszej sprawie w kontekście celów polityki regulacyjnej Prezesa UKE opisanych w art. 412 Pke.

Prezes UKE wyjaśnia, że:

1. Wykonywanie decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najpełniej realizować cel Dostępu, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budynku. 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. 444 ust. 2 pkt 19 Pke.
2. Z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju wprost wynika, że Dostęp jest nieodpłatny. Udostępniający nie może więc pobierać żadnych opłat czy wynagrodzeń za wyrażenie zgody i umożliwienie Operatorowi realizacji przysługującego mu prawa Dostępu.
3. Koszty podlegające zwrotowi powinny w każdym wypadku pozostawać w adekwatnym związku z prowadzeniem przez Operatora prac zarówno w zakresie przedmiotu wydatków, jak i ich wysokości, tak aby ich zwrot przez Operatora nie spowodował bezpodstawnego wzbogacenia Udostępniającego.
4. Przedmiotem decyzji nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych wykonania Szybkiej sieci na Nieruchomości oraz wykorzystania punktu styku, 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 Szybkiej sieci (tj. Projektu).
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 nieruchomości, w tym w budynku, a stosownie do art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju Operator powinien korzystać z Dostępu w sposób jak najmniej uciążliwy dla Udostępniającego. W celu realizacji ww. wymogów na gruncie niniejszej decyzji, warunki Dostępu do Nieruchomości, w tym Budynku, przewidują, że Operator wykonując swoje uprawnienia z decyzji w pierwszej kolejności powinien wykorzystać infrastrukturę techniczną istniejącą już na Nieruchomości, a uprawnienie do wykonania własnej infrastruktury technicznej – KK



(stanowiącej element powiązanych zasobów) aktualizuje się dopiero po spełnieniu warunków wskazanych w § 4 oraz § 6 ust. 3 pkt I sentencji decyzji. Przyjęte rozwiązanie sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej na Nieruchomości infrastruktury technicznej i nie ogranicza Operatora w jego uprawnieniach do wykonania Szybkiej sieci, precyzując na gruncie całokształtu regulacji zawartej w art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju, sposób wykonania przez Operatora uprawnień wynikających z tego przepisu. Jednocześnie w ocenie Prezesa UKE, wykonywanie Dostępu na określonych decyzją warunkach, będzie jak najmniej uciążliwe dla Udostępniającego i mieszkańców, gdyż pozwoli uniknąć dublowania infrastruktury technicznej już istniejącej na Nieruchomości.

6. Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego względem Operatora, a kaucja jest wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje o tym, że jego kwota nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów chcących świadczyć usługi w Budynku. Wysokość zabezpieczenia została określona w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.
7. Z art. 30 ust. 5d ustawy o wspieraniu rozwoju wynika, że decyzja jest wiążąca dla następców prawnych właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości objętych decyzją oraz innych podmiotów władających nieruchomościami.
8. Na podstawie art. 440 ust. 4 w związku z art. 440 ust. 2 pkt 7 lit. f Pke 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, które przewiduje decyzja. Wstrzymanie wykonalności decyzji może nastąpić wyłącznie w trybie art. 479<sup>63</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568, 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. 185 ust. 3 Pke 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**

Zgodnie z 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 któregokolwiek 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, LEX Nr 43205). 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).

Operator we Wniosku zwrócił się do Prezesa UKE m.in. o zapewnienie Dostępu do Okablowania (art. 173 ust. 1 i 2 Pke).

Operator, składając Wniosek, wyznaczył zakres prowadzonego postępowania administracyjnego.

Prezes UKE zbierając materiał dowodowy ustalił, że na Nieruchomości nie ma Okablowania, do którego dostęp mógłby zapewnić Udostępniający, tj. Okablowania należącego do Udostępniającego. Ze stanowiska Udostępniającego złożonego w toku postępowania wynika, iż na Nieruchomości znajduje się tylko okablowanie wraz z powiązаныmi zasobami, wybudowane i zarządzane przez przedsiębiorców telekomunikacyjnych, które nie stanowi części składowych Nieruchomości i nie jest własnością Udostępniającego (dowód: pisma Udostępniającego z dnia 20 maja 2024 r. i 19 lipca 2024 r. wraz z załącznikiem).

Z powyższego wynika, iż skoro na Nieruchomości nie istnieje Okablowanie, to nie istnieje również przedmiot, do którego Operator mógłby uzyskać dostęp w ramach żądania z art. 173 ust. 1 i 2 Pke.

W związku z powyższym, Prezes UKE zobowiązany jest umorzyć postępowanie w tym zakresie, zgodnie z art. 105 § 1 kpa (pkt II sentencji decyzji).

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 miesiąca od dnia doręczenia decyzji (art. 440 ust. 2 pkt 7 lit. f oraz ust. 5 Pke w związku z art. 479<sup>58</sup> § 1 kpc).

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 959, 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.