



**PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

Warszawa,

2025 r.

Enter T&T sp. z o.o.

ul. Grunwaldzka 104
60-307 Poznań

(dalej „Operator”)

**Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-
Własnościowa „Słowianin”**

ul. Niedziałkowskiego 9
72-600 Świnoujście

(dalej „Udostępniający”)

DECYZJA DR.WWM.6171.99.2023

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 30 maja 2023 r., który wpłynął do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE”) - dnia 6 czerwca 2023 r. (dalej „Wniosek”), w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości, w tym posadowionych na nich budynków, dla których Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:

1. SZ1W/00012553/3 - budynki przy ul. Bohaterów Września 48, 49, 50 i 51 i ul. Bolesława Chrobrego 16, 18, 20, 22 i 24;
2. SZ1W/00013570/5 - budynki przy ul. Fryderyka Chopina 3A, 5A i 5B;
3. SZ1W/00011858/4 - budynki przy ul. Fryderyka Chopina 14A i 14B;
4. SZ1W/00038226/0 - budynki przy ul. Bolesława Chrobrego 19;
5. SZ1W/00043468/6 - budynki przy ul. Gdyńska 23 i 23A;
6. SZ1W/00038504/3 - budynki przy ul. Gdyńska 25 i 25A;
7. SZ1W/00012448/4 - budynki przy ul. Gdyńska 27D i 27E;
8. SZ1W/00038231/8 - budynki przy ul. Grunwaldzka 22;
9. SZ1W/00038495/6 - budynki przy ul. Grunwaldzka 24;
10. SZ1W/00008965/3 - budynki przy ul. Grunwaldzka 25, 25A, 25B, 25C, 25D, 25E, 25F, 25G i 25H;
11. SZ1W/00038470/5 - budynki przy ul. Grunwaldzka 26;
12. SZ1W/00038494/9 - budynki przy ul. Grunwaldzka 27, 27A, 27B, 27C, 27D, 27E, 27F i 27G;
13. SZ1W/00038605/1 - budynki przy ul. Grunwaldzka 66;
14. SZ1W/00038606/8 - budynki przy ul. Grunwaldzka 68;
15. SZ1W/00038607/5 - budynki przy ul. Grunwaldzka 70;
16. SZ1W/00014268/2 - budynki przy ul. Grunwaldzka 98 i 99;
17. SZ1W/00038206/4 - budynki przy ul. Kołtątaja 1A;
18. SZ1W/00006964/2 - budynki przy ul. Konstytucji 3 Maja 8, 8A i 8B;
19. SZ1W/00006963/5 - budynki przy ul. Konstytucji 3 Maja 10, 10A i 10B;

- | | | |
|-----|-----------------|--|
| 20. | SZ1W/00038671/4 | - budynki przy ul. Konstytucji 3 Maja 17, 17A i 17B; |
| 21. | SZ1W/00038450/9 | - budynki przy ul. Konstytucji 3 Maja 44; |
| 22. | SZ1W/00038449/9 | - budynki przy ul. Konstytucji 3 Maja 45; |
| 23. | SZ1W/00038448/2 | - budynki przy ul. Konstytucji 3 Maja 46A, 46B, 46C, 46D; |
| 24. | SZ1W/00038447/5 | - budynki przy ul. Konstytucji 3 Maja 47A, 47B, 47C, 47D; |
| 25. | SZ1W/00038446/8 | - budynki przy ul. Konstytucji 3 Maja 48A, 48B, 48C, 48D; |
| 26. | SZ1W/00038445/1 | - budynki przy ul. Konstytucji 3 Maja 49A, 49B, 49C, 49D; |
| 27. | SZ1W/00038444/4 | - budynki przy ul. Konstytucji 3 Maja 51; |
| 28. | SZ1W/00038443/7 | - budynki przy ul. Konstytucji 3 Maja 52; |
| 29. | SZ1W/00038442/0 | - budynki przy ul. Konstytucji 3 Maja 53; |
| 30. | SZ1W/00009571/1 | - budynki przy ul. Kujawska 2, 2A i 2B; |
| 31. | SZ1W/00009586/9 | - budynki przy ul. Kujawska 3, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 3H; |
| 32. | SZ1W/00038644/6 | - budynki przy ul. Kujawska 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G; |
| 33. | SZ1W/00038367/0 | - budynki przy ul. Markiewicza 2, 4, 6 i 8; |
| 34. | SZ1W/00053713/2 | - budynki przy ul. Markiewicza 34A i 34B; |
| 35. | SZ1W/00038304/1 | - budynki przy ul. Matejki 1C; |
| 36. | SZ1W/00038693/4 | - budynki przy ul. Matejki 8A, 8B, 8C, 8D, 8E i 8F; |
| 37. | SZ1W/00038451/6 | - budynki przy ul. Matejki 10; |
| 38. | SZ1W/00038673/8 | - budynki przy ul. Matejki 12; |
| 39. | SZ1W/00038674/5 | - budynki przy ul. Matejki 12A; |
| 40. | SZ1W/00038675/2 | - budynki przy ul. Matejki 12B; |
| 41. | SZ1W/00038676/9 | - budynki przy ul. Matejki 12C; |
| 42. | SZ1W/00039155/8 | - budynki przy ul. Matejki 37, 37A, 37B, 37C, 37D; |
| 43. | SZ1W/00039156/5 | - budynki przy ul. Matejki 39, 39A, 39B, 39C, 39D; |
| 44. | SZ1W/00039157/2 | - budynki przy ul. Matejki 40, 40A, 40B, 40C, 40D; |
| 45. | SZ1W/00039158/9 | - budynki przy ul. Matejki 43; |
| 46. | SZ1W/00039159/6 | - budynki przy ul. Matejki 44 i 44A; |
| 47. | SZ1W/00039160/6 | - budynki przy ul. Matejki 45 i 45A; |
| 48. | SZ1W/00039161/3 | - budynki przy ul. Matejki 46, 46A, 46B, 46C, 46D; |
| 49. | SZ1W/00016031/6 | - budynki przy ul. Monte Cassino 6 i ul. Bohaterów Września 52, 53 i 54; |
| 50. | SZ1W/00039207/8 | - budynki przy ul. Niedziałkowskiego 5A, 5B i 5C; |
| 51. | SZ1W/00043463/1 | - budynki przy ul. Piastowska 21, 22, 23 i 24; |
| 52. | SZ1W/00005011/0 | - budynki przy ul. Rybaki 22, 23, 24 i 25; |
| 53. | SZ1W/00038493/2 | - budynki przy ul. Sikorskiego 4A, 4B, 4C i 4D; |
| 54. | SZ1W/00004144/4 | - budynki przy ul. Staszica 2; |
| 55. | SZ1W/00003967/2 | - budynki przy ul. Staszica 4; |
| 56. | SZ1W/00026532/1 | - budynki przy ul. Staszica 26, 28 i 30; |
| 57. | SZ1W/00012615/6 | - budynki przy ul. Szkolna 11A i 11B; |
| 58. | SZ1W/00038396/2 | - budynki przy ul. Wielkopolska 1; |
| 59. | SZ1W/00038395/5 | - budynki przy ul. Wielkopolska 1B; |
| 60. | SZ1W/00038302/7 | - budynki przy ul. Witosa 6, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F, 6G i 6H; |
| 61. | SZ1W/00038303/4 | - budynki przy ul. Witosa 8, 8A i 8B; |

- | | | |
|-----|-----------------|---|
| 62. | SZ1W/00043413/6 | - budynki przy ul. Witosza 9; |
| 63. | SZ1W/00013607/4 | - budynki przy ul. Wybrzeże Władysława IV 25; |
| 64. | SZ1W/00001466/6 | - budynki przy ul. Wyspiańskiego 36; |
| 65. | SZ1W/00039206/1 | - budynki przy ul. Wyspiańskiego 43; |
| 66. | SZ1W/00039205/4 | - budynki przy ul. Wyspiańskiego 44; |
| 67. | SZ1W/00039204/7 | - budynki przy ul. Wyspiańskiego 45; |
| 68. | SZ1W/00012900/1 | - budynki przy ul. Wyszyńskiego 3 i 4; |

(dalej odpowiednio „Nieruchomości” lub „Budynki”),

na podstawie art. 182 ust. 1 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, 2, 4 i 5 w związku z ust. 5f ustawy o wspieraniu rozwoju oraz na podstawie art. 104 § 1 i art. 62 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. 102 ust. 1 ustawy z dnia 12 lipca 2024 r. - Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo komunikacji elektronicznej (Dz. U. poz. 1222, dalej „ustawa wprowadzająca Pke”) oraz w związku z art. 440 ust. 1 Pke, ustalam warunki dostępu Operatora do **Nieruchomości i Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach:**

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Pojęcia i terminy użyte w decyzji rozumie się zgodnie z 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, w tym Budynków, polegającego na umożliwieniu doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej w technologii światłowodowej wraz z powiązаныmi zasobami aż do punktów styku oraz wykonania na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, szybkiej sieci telekomunikacyjnej w technologii światłowodowej wraz z powiązаныmi zasobami dalej niż do punktów styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, 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 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 na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami dalej niż do punktów styku, z wykorzystaniem okablowania światłowodowego na odcinku pomiędzy punktami styku a lokalami Abonentów, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
 - 2) doprowadzenia do Nieruchomości, w tym Budynków, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami aż do punktów styku poprzez

doprowadzenie do punktów styku linii kablowej światłowodowej, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,

- 3) utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami, będących własnością Operatora, o których mowa w pkt 1 i 2 powyżej (dalej „Szybka sieć”), w tym kanalizacji kablowych na Nieruchomościach lub kanalizacji telekomunikacyjnych Budynków, jeśli Operator wykona je na podstawie niniejszej decyzji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych, w tym do:
 - a) wymiany okablowania i pozostałych elementów Szybkiej sieci, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych,
 - b) instalowania elementów Szybkiej sieci służących do przyłączenia nowych Abonentów w miarę ich pozyskiwania przez Operatora,
 - 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 Szybkiej sieci 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 Szybkiej sieci.
 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 Szybkiej sieci urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
 8. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacyjnych dotyczących Szybkiej sieci.
 9. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątnięcie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
 10. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Szybkiej sieci przed ingerencją osób nieuprawnionych.

11. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Szybkiej sieci, nie rzadziej niż raz w roku.
12. Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.
13. Zobowiązuje się Operatora do:
 - 1) ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem uprawnień określonych w ust. 1, w tym kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 4-12,
 - 2) zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w ust. 1, w szczególności kosztów energii elektrycznej zużytej przez Operatora oraz kosztów wynikających z udostępnienia Operatorowi dokumentacji, o której mowa w § 5 ust. 4 pkt 2, w formie wybranej przez Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcę.
14. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora wydatków, o których mowa w ust. 13, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
15. Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
16. Szybka sieć 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 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 o fakcie udostępnienia Szybkiej sieci 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 istniejącej na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, infrastruktury technicznej

1. Operator może umieścić okablowanie światłowodowe, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
 - 1) w kanalizacjach telekomunikacyjnych Budynków (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 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 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 światłowodowe, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2:
 - 1) w istniejących na Nieruchomościach kanalizacjach kablowych (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 Szybkiej sieci

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 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. Projekt nie musi obejmować ani w części opisowej, ani rysunkowej okablowania w lokalach Abonentów. Operator może sporządzić jeden Projekt dla jednej bądź większej liczby Nieruchomości oraz Budynków.
2. Jeżeli ze względu na brak możliwości skorzystania z KK lub KTB, do których Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, Operator zamierza wykonać KK lub KTB, to przekazując Udostępniającemu Projekt do uzgodnienia Operator jest obowiązany załączyć dokumentację potwierdzającą spełnienie przesłanek, o których mowa § 4 ust. 4 pkt 2 lub 3.
3. Projekt przewidujący wykorzystanie przez Operatora istniejącej KK lub KTB może przewidywać alternatywne wykonanie KK lub KTB przez Operatora na wypadek sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 3.
4. W celu sporządzenia Projektu Udostępniający na wniosek Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcy, nieodpłatnie i bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku:
 - 1) przekaze Operatorowi informacje na temat tego, komu według jego wiedzy przysługuje tytuł prawny do KK na Nieruchomościach lub KTB w Budynkach,
 - 2) udostępni Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy, w wybranej przez nich formie, znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynków w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Szybkiej sieci, 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 Szybkiej sieci.
5. Udostępniający najpóźniej 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 Szybkiej sieci

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 14 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 w ust. 4, a w przypadku, o którym mowa w ust. 5, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającemu, chyba że wraz z przekazaniem Udostępniającemu protokołu Operator oświadczy, że zwracana kwota powinna być zaliczona na poczet kaucji za następny Budynek, w którym wykonywane będą prace.

§ 7. Remont 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 jego rozpoczęcia, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 1, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy Budynek, w którym jednocześnie będą prowadzone te prace.
3. Operator prześle każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Szybkiej sieci, zaistniałych na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 1, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.
4. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 3, chyba że wraz z przekazaniem Udostępniającemu tej dokumentacji Operator oświadczy, że zwracana kwota powinna być zaliczona na poczet kaucji za następny Budynek, w którym wykonywane będą prace.

§ 8. Usuwanie awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii Szybkiej sieci rozumianej jako stan techniczny Szybkiej sieci 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 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, niedostępiania 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. 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 drugą Stroną, numeru telefonu kontaktowego, adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej, numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami. W przypadku braku realizacji tego obowiązku, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy wskazane w dokumentach rejestrowych Stron, zaś świadczenia pieniężne spełniane będą za pokwitowaniem do rąk drugiej Strony.
3. Strony są zobowiązane niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, do przekazania sobie informacji o wszelkich zmianach danych, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3, przyjmuje się, że korespondencja wysłana na dotychczasowy adres została doręczona, a przelew środków pieniężnych dokonany na dotychczasowy numer rachunku bankowego został zrealizowany.

Na podstawie art. 440 ust. 4 w związku z art. 440 ust. 2 pkt 7 lit. f Pke decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu.

UZASADNIENIE

1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

Zważywszy, że postępowanie z Wniosku toczy się od dnia 6 czerwca 2023 r. w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 102 ust. 1 ustawy wprowadzającej 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. 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 powiązаныmi 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”.

Z przytoczonego przepisu wynika obowiązek właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości, niebędącego przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu telekomunikacyjnego 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.

Natomiast zgodnie z art. 30 ust. 5f ustawy o wspieraniu rozwoju, Dostęp, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, jest obowiązany zapewnić także właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości będący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym. Do powyższego obowiązku stosuje się przepisy ust. art. 30 ust. 1a-1f i 3a-5d ustawy o wspieraniu rozwoju.

Zgodnie z art. 2 pkt 7 Pke przez dostęp telekomunikacyjny rozumie się „udostępnianie zasobów na rzecz przedsiębiorcy komunikacji elektronicznej na potrzeby świadczenia usług komunikacji elektronicznej, w szczególności: (...) b) nieruchomości, w tym budynków (...)”.

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

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

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

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

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 Pke w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz na podstawie art. 185 ust. 1 pkt 1 Pke, art. 104 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 Pke).

Stosownie do art. 30 ust. 5 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, Prezes UKE określając w decyzji warunki Dostępu zobowiązany jest kierować się potrzebą jak najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej znajdującej się na nieruchomości, w tym w budynku.

W myśl art. 62 kpa, w sprawach, w których prawa lub obowiązki stron wynikają z tego samego stanu faktycznego oraz z tej samej podstawy prawnej i w których właściwy jest ten sam organ administracji publicznej, można wszcząć i prowadzić jedno postępowanie dotyczące więcej niż jednej strony.

Prezes UKE stwierdza, że skierowanie Wniosku do Prezesa UKE, w którym Operator żądał określenia warunków Dostępu do wielu Nieruchomości będących w zarządzie Udostępniającego, spełnia przesłanki określone w art. 62 kpa, gdyż:

- 1) Operator prowadził jedne negocjacje z Udostępniającym w przedmiocie Dostępu do wszystkich Nieruchomości i wystąpił do Prezesa UKE z jednym Wnioskiem (przesłanka tożsamości stanu faktycznego),
- 2) Operator żądał zapewnienia Dostępu do każdej z Nieruchomości na podstawie art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju (przesłanka tożsamości podstawy prawnej),
- 3) organem właściwym do rozpoznania wszystkich spraw wskazanych w pkt 2 jest Prezes UKE (przesłanka tożsamości organu właściwego do rozpoznania spraw).

W związku z powyższym, Prezes UKE jest uprawniony do prowadzenia jednego postępowania dotyczącego określenia warunków Dostępu do wszystkich Nieruchomości i wydania jednej decyzji administracyjnej w tym zakresie.

Zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 558, dalej „usm”), zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony.

Prezes UKE ustalił, że:

- 1) Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 10688).
- 2) Udostępniający jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 2018).
- 3) Udostępniający wraz z właścicielami wyodrębnionych w Budynkach lokali jest współwłaścicielem Nieruchomości i posadowionych na nich Budynków, z wyjątkiem Nieruchomości położonej przy ul. Markiewicza 34A i 34B, które współwłaścicielami są właściciele wyodrębnionych w tym Budynku lokali; jednocześnie współwłaściciele tej Nieruchomości podjęli uchwałę o powierzeniu Udostępniającemu zarządu nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), (dowód: dane ujawnione w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych – ekw.ms.gov.pl).
- 4) Udostępniający wykonuje z mocy ustawy zarząd częściami wspólnymi Nieruchomości, w tym Budynków (z wyłączeniem Nieruchomości położonej przy ul. Markiewicza 34A i 34B), zgodnie z art. 27 ust. 2 usm (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych).
- 5) Operator pismem z dnia 5 września 2022 r. zwrócił się do Udostępniającego z wnioskiem o Dostęp do Nieruchomości i Budynków. Pismo wraz z projektem umowy zostało

doręczone Udostępniającemu dnia 8 września 2022 r. Udostępniający nie udzielił odpowiedzi Operatorowi na wniosek o zapewnienie Dostępu (dowód: Wniosek wraz z załącznikami).

- 6) Pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia wniosku o Dostęp, umowa między Stronami nie została zawarta (bezsporne).
- 7) Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie, Operator wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem (data wpływu do UKE - dnia 6 czerwca 2023 r.), załączając do Wniosku negocjowany projekt umowy.
- 8) Zgodnie z treścią Wniosku, Operator wniósł o ustalenie warunków Dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, poprzez:
 - 1) doprowadzenie światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków,
 - 2) budowę instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach za pomocą kabli światłowodowych,
 - 3) umożliwienie wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w zakresie niezbędnym do korzystania z ww. dostępu.
- 9) Pismem z dnia 15 czerwca 2023 r. Prezes UKE poinformował Operatora i Udostępniającego o wszczęciu postępowania w przedmiocie rozpoznania Wniosku.
- 10) Pismem z dnia 20 listopada 2024 r. Prezes UKE zawiadomił Strony o zakwalifikowaniu żądań Operatora zawartych we Wniosku do odpowiednich form dostępu przewidzianych w ustawie o wspieraniu rozwoju, w brzmieniu nadanym przez ustawę wprowadzającą Pke, w związku z art. 102 ust. 1 ustawy wprowadzającej Pke.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (przedsiębiorca telekomunikacyjny będący zarządcą oraz współwłaścicielem Nieruchomości i Budynków) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości, w tym do posadowionych na nich Budynków.
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).
3. Postępowanie z Wniosku zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie Pke, który przypadł na dzień 10 listopada 2024 r. 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 art. 30 ust. 1 ustawy 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 żądania Operatora są zatem:
 - art. 30 ust. 1 pkt 1 i 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia doprowadzenia do Nieruchomości, w tym do Budynków, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami aż do punktów styku, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),

- art. 30 ust. 1 pkt 2 i 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykonania na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami dalej niż do punktów styku, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),
- art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w zakresie niezbędnym do korzystania z Dostępu).

2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia sentencji decyzji

2.1. Umożliwienie doprowadzenia do Nieruchomości, w tym do Budynków, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami aż do punktów styku

Doprowadzenie przez Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami aż do punktów styku 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 telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami aż do punktu styku 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 telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami aż do punktu styku 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 w projekcie umowy przekazany Udostępniającemu sposobem wykonania, tj. przy wykorzystaniu kabli światłowodowych.

2.2. Umożliwienie wykonania na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami dalej niż do punktu styku

Umożliwienie Operatorowi wykonania na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami dalej niż do punktów styku za pomocą kabli światłowodowych stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. Obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami dalej niż do punktu styku aktualizuje się wówczas, gdy nie istnieje taka sieć (art. 30 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o wspieraniu rozwoju) lub istniejąca sieć nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego (art. 30 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju).

Zgodnie z art. 30 ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju: „Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b, uważa się za spełniony w szczególności, gdy: (...)

4) przedsiębiorca telekomunikacyjny świadczy usługi w innej technologii niż technologia, w której została wykonana istniejąca w budynku szybka sieć telekomunikacyjna wraz z powiązаныmi zasobami”.

Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości polegającego w szczególności na umożliwieniu wykonania w Budynkach szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami dalej niż do punktów styku w technologii światłowodowej (dowód: Wniosek).

Oceniając, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykonania na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami dalej niż do punktów styku, Prezes UKE ustalił, że na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, nie znajdują się szybkie sieci telekomunikacyjne wraz z powiązаныmi zasobami zrealizowane w technologii światłowodowej dalej niż do punktu styku, z których Operator mógłby skorzystać w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach (dowód: pismo Orange Polska S.A. z dnia 28 czerwca 2024 r., pismo Netia S.A. z dnia 23 października 2023 r., pismo RFC Internet sp. z o.o. z dnia 29 maja 2024 r., pisma Multimedia Polska sp. z o.o. z dnia 11 października 2023 r. i z dnia 18 czerwca 2024 r., pismo Vectra S.A. z dnia 19 czerwca 2024 r., pismo Polkomtel sp. z o.o. z dnia 26 października 2023 r., pismo AC Systemy sp. z o.o. z dnia 9 października 2023 r., pismo P4 sp. z o.o. z dnia 17 czerwca 2024 r.).

Reasumując, Prezes UKE uznał za zasadne stwierdzenie, że na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi Dostępu polegającego na umożliwieniu wykonania na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązаныmi zasobami dalej niż do punktów styku w technologii światłowodowej (art. 30 ust. 1 pkt 2 lit. b w zw. z art. 30 ust. 5f ustawy o wspieraniu rozwoju).

2.3. Ustalenie warunków współpracy Stron

Prezes UKE określił warunki Dostępu, mając na względzie to, że decyzja zastępuje umowę między Stronami, czyli jest rozstrzygnięciem administracyjnym, które kształtuje stosunek zobowiązaniowy. Treść tego stosunku nie może sprzeciwiać się naturze tego stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061, z późn. zm.). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, 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 oraz decyzje publikowane są na stronie: 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 Nieruchomościach i w Budynkach. 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 do Nieruchomości, w tym Budynków, szybkiej sieci telekomunikacyjnej do punktów styku oraz wykonania na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, szybkiej sieci telekomunikacyjnej dalej niż do punktów styku. Z drugiej strony Abonenci w Budynkach 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 Budynkach 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 Budynkach. Strony powinny być względem siebie lojalne, nie stosować wobec siebie nieuczciwych praktyk oraz nie postępować sprzecznie z zasadami współzycia 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 Nieruchomościach i w Budynkach, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budziły wątpliwości ani Operatora, ani Udostępniającego. Szczegółowe rozwiązania techniczne powinny zostać uzgodnione przy ustalaniu, zgodnie z postanowieniami decyzji, treści projektu wykonawczego 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 Nieruchomościach, w tym w Budynkach, a stosownie do art. 30 ust. 1 c 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 Budynków, przewidują, że Operator wykonując swoje uprawnienia z decyzji w pierwszej kolejności powinien wykorzystać infrastrukturę techniczną istniejącą już na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, a uprawnienie do wykonania własnej infrastruktury technicznej – KK lub KTB (stanowiącej element powiązanych zasobów) aktualizuje się dopiero po spełnieniu warunków wskazanych w § 4 oraz § 6 ust. 4 sentencji decyzji. Przyjęte rozwiązanie sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, infrastruktury technicznej i nie ogranicza Operatora w jego uprawnieniach do wykonania szybkiej sieci wraz z powiązanymi zasobami, 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 Nieruchomościach, w tym w Budynkach.

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 Budynkach. 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 podlega natychmiastowemu wykonaniu. Oznacza to, że pomimo ewentualnego złożenia przez którąkolwiek ze Stron odwołania zgodnie z poniższym pouczeniem, decyzja będzie podlegała wykonaniu, a więc na jej podstawie Operator będzie mógł podejmować czynności, które przewiduje decyzja. Wstrzymanie wykonalności decyzji może nastąpić wyłącznie w trybie art. 479⁶³ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 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 zastępuje umowę o Dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju.

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. 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 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.