PROJEKT DECYZJI DO KONSULTACJI

Warszawa, 2025 r.

PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ

Freenet Telecom sp. z o.o.
al. Armii Ludowej 28
00-609 Warszawa

(dalej „Operator")

Develia S.A.
ul. gen. Romualda Traugutta 45
50-416 Wrocław

(dalej „Udostępniający")

DECYZJA DR.WWM.6171.98.2024

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 8 listopada 2024 r. (data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE") - dnia 8 listopada 2024 r., zmodyfikowanego pismem z dnia 11 lutego 2025 r. (dalej „Wniosek"), w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Siennickiej 48 i 50, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA6M/00304023/7 (dalej odpowiednio „Nieruchomość" lub „KW"), w tym do wznoszonych na Nieruchomości budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i lokalem usługowym (dalej „Budynki"), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach,

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, z późn. zm., 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 2025 r. poz. 311, dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju") oraz na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 1, 3, 4 i 5 oraz ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju 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 „Przepisy wprowadzające Pke") oraz 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 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 2025 r. poz. 418, dalej „Pb"), przy czym przez termin Budynki należy rozumieć także Budynki w trakcie budowy, w stosunku do których nie wydano decyzji o pozwoleniu

na użytkowanie albo nie zezwolono ostatecznie na ich użytkowanie zgodnie z art. 54 ust. 1 Pb.

2. Przedmiotem decyzji w pkt I jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości i wznoszonych na niej Budynków polegającego na umożliwieniu doprowadzenia do Budynków szybkiej sieci telekomunikacyjnej w technologii światłowodowej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktów styku oraz korzystania z 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 odpowiednio „Abonenci" lub „Abonent").

3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością 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 pkt I sentencji decyzji dostęp do Nieruchomości i do Budynków, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:

   1) doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktów styku poprzez doprowadzenie do punktów styku linii kablowej światłowodowej, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4 (dalej łącznie „Szybka sieć"),

   2) korzystania z punktów styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, w tym połączenia Szybkiej sieci z okablowaniem światłowodowym wraz z powiązanymi zasobami[1], znajdującym się w Budynkach i stanowiącym części składowe Nieruchomości i Budynków (dalej „Okablowanie"), pomiędzy zakończeniami sieci w Budynkach a fizycznym punktem, w którym możliwe jest zapewnienie dostępu do Okablowania (dalej „Punkt Dystrybucji"), który to Punkt Dystrybucji znajduje się w punktach styku lub można go w tych punktach styku umieścić, z uwzględnieniem warunków określonych w § 6 ust. 8,

   3) utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii elementów Szybkiej sieci, o której mowa w pkt 1 powyżej, w tym kanalizacji kablowej, jeśli Operator wykona ją na zasadach określonych w § 4 niniejszej decyzji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych, w tym do wymiany okablowania i pozostałych elementów Szybkiej sieci, o ile nie będzie to skutkować zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych,

   4) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-3.

2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynków, oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości, w tym do Budynków,

[1] 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.

a także nie może prowadzić do utraty gwarancji udzielonych w ramach budowy Budynków oraz związanych z nią robót budowlanych na Nieruchomości.

3. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości oraz Budynków do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem Szybkiej sieci oraz etapem budowy Budynków.
4. Operator jest zobowiązany wykonywać prace, do których jest uprawniony na podstawie decyzji tak, aby nie zaburzać i nie ingerować w prace budowlane prowadzone na Nieruchomości i w Budynkach, nie utrudniać pracy innym podmiotom pracującym na terenie budowy i nie opóźniać odbioru Budynków, w stopniu wyższym aniżeli jest to konieczne dla prawidłowej, zgodnej z treścią decyzji realizacji uprawnień, o których mowa w ust. 1. Operator zobowiązany jest stosować się do zaleceń i poleceń kierownika budowy.
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 Nieruchomości 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 sprzątanie 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. 2-12,
    2) zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w ust. 1, w szczególności kosztów energii elektrycznej zużytej przez Operatora oraz kosztów wynikających

z udostępnienia Operatorowi dokumentacji, o której mowa w § 5 ust. 4 pkt 2, w formie wybranej przez Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcę.

14. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 13, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
15. Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
16. 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, w szczególności do:
   1) zapewnienia współpracy kierownika budowy z Operatorem,
   2) przekazania Operatorowi, w terminie 7 dni od dnia doręczenia Udostępniającemu decyzji, informacji o terminie planowanego: wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków lub zawiadomienia o zakończeniu budowy Budynków,
   3) przekazywania Operatorowi informacji o każdej zmianie planowanego terminu: wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków lub zawiadomienia o zakończeniu budowy Budynków, nie później niż na 3 miesiące przed upływem nowego terminu,
   4) przekazywania Operatorowi, na jego wniosek, informacji na temat aktualnego etapu prowadzonych prac, planowanych terminach wykonania poszczególnych robót, jak i na temat planowanego terminu: wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków lub zawiadomienia o zakończeniu budowy Budynków.
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.

6. Decyzja jest wiążąca dla następców prawnych Udostępniającego oraz kolejnych właścicieli Nieruchomości i Budynków, w tym wspólnoty mieszkaniowej, jaka powstanie na Nieruchomości, oraz innych podmiotów władających Nieruchomością.

§ 4. Wykorzystanie istniejącej na Nieruchomości, w tym w Budynkach, infrastruktury technicznej

1. Operator może umieścić linie kablowe, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
   1) w istniejącej na Nieruchomości kanalizacji kablowej (dalej „KK"), do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, z zastrzeżeniem ust. 2,
   2) w KK, którą Operator wybuduje – o ile:
      a) na Nieruchomości nie ma KK, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu, a jeśli doprowadzenie Szybkiej sieci do punktów styku nastąpi dopiero po zakończeniu budowy Budynków – także należącej 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 Systemie Informacyjnym o Dostępie do Usług Stacjonarnego Internetu Szerokopasmowego (dalej „SIDUSIS"), albo
      b) uzyskanie dostępu do KK, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu, a jeśli doprowadzenie Szybkiej sieci do punktów styku nastąpi dopiero po zakończeniu budowy Budynków - także należącej 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, 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 Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, jest niedostępna,
   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 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 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, 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. Operator może sporządzić jeden Projekt dla jednego bądź większej liczby Budynków.

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 § 4 ust. 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. 4.

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) przekaże Operatorowi informacje na temat tego, komu według jego wiedzy przysługuje tytuł prawny do KK na Nieruchomości,

   2) udostępni Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy, w wybranej przez nich formie, znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynków, w tym harmonogram prac prowadzonych na placu budowy, w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Szybkiej sieci i korzystania z punktów styku, 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 oraz korzystania z punktów 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 możliwości istotnego odstępstwa od projektu budowlanego Budynków zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę,

3) dotyczące uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków,

4) dotyczące niespełnienia wymogów, o których mowa w ust. 2 powyżej, § 4 ust. 1 pkt 2,

5) dotyczące możliwości utraty gwarancji,

6) te, które uzna za zasadne,

udzielając wyjaśnień, i przekaże ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.

§ 6. Wykonanie Szybkiej sieci i korzystanie z punktów styku

1. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, po uzgodnieniu Projektu, w terminie uzgodnionym z Udostępniającym, a w przypadku nieuzgodnienia tego terminu po upływie 7 dni od dnia powiadomienia Udostępniającego o planowanych pracach.

2. Warunkiem przystąpienia do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 jest, zgodnie z wyborem dokonanym przez Operatora:

   1) zawarcie i posiadanie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywania uprawnień wskazanych w § 2 ust. 1 pkt 1, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejszą niż 150 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), albo

   2) wpłacenie na rzecz Udostępniającego kaucji 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. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, Operator przed rozpoczęciem prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, przedstawi Udostępniającemu dokument ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, a także, na wniosek Udostępniającego, dowody zapłaty składek ubezpieczeniowych.

4. Jeżeli, pomimo zawarcia umowy o wykorzystanie KK albo wstępnego stwierdzenia możliwości skorzystania z KK, do której 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.

5. 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.

6. W przypadku, gdy w terminie 7 dni od dnia przedstawienia protokołu, o którym mowa w ust. 5, 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.

7. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2 pkt 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa w ust. 5, a w przypadku, o którym mowa w ust. 6, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia przez Operatora 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.

8. Poza doprowadzeniem Szybkiej sieci do punktów styku, Operator w ramach korzystania z punktów styku uprawniony jest do ustanowienia i utrzymywania połączenia Szybkiej sieci z Okablowaniem znajdującym się pomiędzy zakończeniami sieci a Punktem Dystrybucji, udostępnionym Operatorowi na podstawie pkt II sentencji niniejszej decyzji.

§ 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 skutkować zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych i nie wymaga zmiany Projektu, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu jego rozpoczęcia, a w przypadku nieuzgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.

2. Warunkiem przystąpienia do prac, o których mowa ust. 1 powyżej, jest zgodnie z wyborem dokonanym przez Operatora:

   1) zawarcie i posiadanie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywania uprawnień wskazanych w ust. 1, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejszą niż 150 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), albo

   2) wpłacenie na rzecz Udostępniającego kaucji 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. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, Operator przed rozpoczęciem prac, o których mowa w ust. 1, przedstawi Udostępniającemu dokument ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, a także, na wniosek Udostępniającego, dowody zapłaty składek ubezpieczeniowych.

4. Operator przekaże 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.

5. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2 pkt 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 4, 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, 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. 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 w pkt I podlega natychmiastowemu wykonaniu.

II. Na podstawie art. 182 ust. 1 i ust. 6 oraz art. 185 ust. 1 pkt 1 Pke w związku z art. 173 ust. 1 i 2 Pke oraz na podstawie art. 104 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 Pke w związku z art. 102 ust. 1 Przepisów wprowadzających Pke, określam warunki dostępu Operatora do będącego własnością Udostępniającego okablowania światłowodowego wraz z powiązanymi zasobami (tj. Okablowania) na odcinku pomiędzy zakończeniami sieci w Budynkach a najbliższym punktem dystrybucji:

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Pojęcia i terminy użyte w pkt II sentencji decyzji rozumie się zgodnie z Pke, ustawą o wspieraniu rozwoju oraz Pb.
2. Przedmiotem decyzji w pkt II sentencji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Okablowania począwszy od Punktu Dystrybucji aż do zakończeń sieci w Budynkach, w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom.

§ 2. Prawa i obowiązki Operatora

1. W oparciu o uzyskany mocą pkt II sentencji decyzji dostęp do Okablowania, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych w pkt II sentencji decyzji, uprawniony jest do:
   1) korzystania z Okablowania, a także usuwania, w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 1, awarii Okablowania, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych w Budynkach,
   2) połączenia swojej Szybkiej sieci z Okablowaniem w Punkcie Dystrybucji,
   3) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1 i 2.
2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Okablowania oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Okablowania.
3. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1, w sposób:
   1) niekolidujący z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania,
   2) umożliwiający innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym korzystanie z Okablowania w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych ich Abonentom.
4. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
5. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane przez siebie urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
6. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac związanych z realizacją decyzji.

7. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
8. 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.
9. 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. 2-8,
   2) ponoszenia proporcjonalnej części ponoszonych przez Udostępniającego kosztów utrzymania udostępnionego Okablowania.
10. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 9, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
11. Operator może powierzyć wykonanie prac związanych z realizacją uprawnień, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2, wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.

§ 3. Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. Udostępniający jest zobowiązany do zapewnienia Operatorowi możliwości wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania uprawnień przyznanych w pkt II sentencji decyzji.
2. Udostępniający w ciągu 7 dni od dnia doręczenia decyzji poinformuje Operatora o umiejscowieniu Punktu Dystrybucji.
3. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o:
   1) przypadkach naruszenia integralności Okablowania przez osoby nieuprawnione oraz awariach mogących mieć wpływ na Okablowanie - 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 Okablowanie – co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.
4. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe po stronie Operatora wynikające z przerwy w pracy Okablowania lub zakłóceń w jego funkcjonowaniu, będących następstwem działań Operatora lub osób trzecich, chyba że co innego wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.
5. Decyzja jest wiążąca dla następców prawnych Udostępniającego oraz kolejnych właścicieli Nieruchomości i Budynków, w tym wspólnoty mieszkaniowej, jaka powstanie na Nieruchomości, oraz innych podmiotów władających Nieruchomością.

§ 4. Korzystanie z Okablowania

1. Przed przystąpieniem do realizacji uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1, Operator poinformuje Udostępniającego:

a) o planowanym terminie połączenia swojej Szybkiej Sieci z Okablowaniem w Punkcie Dystrybucji, na 7 dni roboczych przed tym terminem,

b) każdorazowo o planowanym terminie rozpoczęcia korzystania z Okablowania na odcinku od Punktu Dystrybucji do zakończenia sieci Abonenta, na 7 dni roboczych przed tym terminem, każdorazowo wskazując Udostępniającemu datę zawarcia umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych z tym Abonentem w Budynkach.

2. Jeżeli skorzystanie przez Operatora z Okablowania na odcinku od Punktu Dystrybucji do zakończenia sieci Abonenta nie jest możliwe, w szczególności ze względów technicznych z uwagi na jej zajętość, Udostępniający jest zobowiązany do poinformowania o tym fakcie Operatora w ciągu 3 dni roboczych od otrzymania od Operatora informacji o planowanym terminie rozpoczęcia korzystania z Okablowania, o którym mowa w punkcie 1 lit. b powyżej. Udostępniający każdorazowo wskazuje w tej informacji przyczynę braku możliwości skorzystania z Okablowania na wskazanym przez Operatora odcinku.

3. W przypadku gdy w terminie wskazanym w ust. 2, Operator nie otrzyma od Udostępniającego informacji o braku możliwości skorzystania z Okablowania, przyjmuje się, że to Okablowanie jest wolne i nie ma przeszkód do skorzystania z niego przez Operatora, przy czym Udostępniający ponosi ryzyko związane z brakiem poinformowania Operatora o braku możliwości skorzystania z Okablowania.

4. Wszelkie prace związane z realizacją uprawnień Operatora, o których mowa w § 2 ust. 1, w szczególności związane z połączeniem Szybkiej Sieci Operatora z Okablowaniem w Punkcie Dystrybucji oraz zestawieniem i odłączeniem Okablowania w relacji do zakończenia sieci Abonenta, mogą być wykonywane przez Operatora wyłącznie pod nadzorem Udostępniającego.

5. Terminem wykonania prac, o których mowa w ust. 1 lit. a i b oraz ust. 7, o ile strony nie uzgodnią inaczej, jest termin wskazany przez Operatora w zawiadomieniu. Każda ze stron ma obowiązek stawienia się w wyżej określonym terminie w celu wykonania prac, tj. Operator w celu wykonania zgłoszonych prac, a Udostępniający w celu wykonywania nadzoru nad pracami. Niestawienie się Udostępniającego w celu wykonywania nadzoru nie uniemożliwia Operatorowi wykonania zgłoszonych prac.

6. Każdorazowo po zakończeniu prac, o których mowa w ust. 4 i 5 powyżej, Operator oraz Udostępniający potwierdzą fakt ich wykonania w protokole podpisanym przez każdą ze stron. Odmowa podpisania protokołu przez którąkolwiek ze stron lub niestawienie się Udostępniającego w celu wykonywania nadzoru nad pracami, zostanie opisane w tym protokole odpowiednio: z podaniem przyczyny odmowy lub informacją o niestawieniu się Udostępniającego.

7. Operator po zakończeniu umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych z Abonentem zobowiązany jest do niezwłocznego zaprzestania korzystania z Okablowania na odcinku od Punktu Dystrybucji do zakończenia sieci Abonenta, nie później niż w terminie 14 dni od zakończenia tej umowy.

8. Operator każdorazowo po zakończeniu umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych z Abonentem niezwłocznie, nie później niż w ciągu 7 dni od zakończenia tej umowy, poinformuje Udostępniającego o tym fakcie, wskazując Udostępniającemu datę, w której zaprzestanie korzystania z Okablowania (odłączenie

Abonenta), która to data nie może przypadać później niż na 14 dzień od daty zakończenia umowy z Abonentem.

9. W przypadku zaprzestania korzystania przez Operatora z Okablowania, Operator jest zobowiązany zwrócić je Udostępniającemu w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnego użytkowania.

§ 5. Usuwanie awarii

1. Strony są obowiązane do współdziałania przy usuwaniu awarii Okablowania rozumianej jako stan techniczny Okablowania uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, w szczególności zaś Udostępniający powinien umożliwić Operatorowi każdorazowy dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu usunięcia awarii Okablowania, o ile Udostępniający sam nie usunie awarii w terminie 24 godzin od jej wystąpienia.
2. O fakcie wystąpienia awarii Okablowania 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.

§ 6. Katalog usług

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

§ 7. 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. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 2 ust. 11, 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.

§ 8. 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 6 lit. d Pke decyzja w pkt II sentencji podlega natychmiastowemu wykonaniu.

III. Na podstawie art. 105 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 i art. 182 ust. 6 Pke, umarzam postępowanie w części dotyczącej umożliwienia Operatorowi wykorzystywania okablowania należącego do Udostępniającego na odcinku przyłącza telekomunikacyjnego.

UZASADNIENIE

1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

Zważywszy, że postępowanie z Wniosku toczy się od dnia 8 listopada 2024 r. w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 102 ust. 1 Przepisów wprowadzających Pke. Niniejszy 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 powyższym:

a) w odniesieniu do żądania zapewnienia dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju:

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. 2 ust. 7 lit. a i b Pke, dostęp telekomunikacyjny oznacza „udostępnianie zasobów na rzecz przedsiębiorcy komunikacji elektronicznej na potrzeby świadczenia usług komunikacji elektronicznej, w szczególności: a) sieci telekomunikacyjnych i powiązanych zasobów, w tym infrastruktury technicznej (…) oraz b) nieruchomości, w tym budynków (…)".

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".

Ponadto, art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju określa, że „Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, jest niezależny od tego, czy budynek został ukończony i czy rozpoczęto jego użytkowanie, choćby w budynku istniała lub była wykonywana inna szybka sieć telekomunikacyjna wraz z powiązanymi zasobami".

Z przytoczonych powyżej przepisów 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, w zakresie określonym art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju (dalej „Dostęp"), niezależnie od tego, czy dla budynku została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, czy budowa budynku została zakończona, a nawet niezależnie od tego czy w budynku jest już wykonana szybka sieć telekomunikacyjna wraz z powiązanymi zasobami. Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu.

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

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

b) w odniesieniu do żądania zapewnienia dostępu do Okablowania, o którym mowa w art. 173 ust. 1-2 Pke:

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 zobowiązany właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości".

Z przytoczonych powyżej przepisów art. 173 ust. 1 i ust. 2 Pke wynika obowiązek zapewnienia dostępu do okablowania wraz z powiązanymi zasobami[2] pomiędzy

[2] 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,

zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym[3] a najbliższym punktem dystrybucji (dalej „Dostęp do Okablowania”). Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu do Okablowania[4].

Warunki Dostępu do Okablowania powinna określać umowa zawarta między wnioskującym przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio:

1) przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, o ile jest właścicielem okablowania pomiędzy zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji, lub
2) innym podmiotem niebędącym 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 Pke, lub
3) właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, jeżeli okablowanie wraz z powiązanymi zasobami, o których mowa w art. 173 ust. 1 Pke, stanowi część składową nieruchomości (zawarcie tej umowy stanowi czynność zwykłego zarządu art. 173 ust. 3 Pke w zw. z art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Stosownie do art. 173 ust. 3 Pke, jeżeli okablowanie wraz z powiązanymi zasobami, o których mowa w ust. 1, stanowi części składowe nieruchomości, 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 stanowiącego część składową nieruchomości powinna określać umowa zawarta między przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości. Zawarcie tej umowy stanowi czynność zwykłego zarządu (art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 173 ust. 3 Pke).

Zgodnie z art. 182 ust. 2 Pke, każda ze stron może zwrócić się do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „Prezes UKE”) z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu lub Dostępu do Okablowania w przypadku:

1) gdy 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) niezawarcia umowy o Dostępie lub umowy o Dostępie do Okablowania pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia wniosku o Dostęp lub o Dostęp do Okablowania

---

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.

[3] zgodnie z art. 3 pkt 1 Pb, obiekt budowlany to budynek, budowla bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

[4] 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.

(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 umowę o Dostępie do Okablowania.

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.”.

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 zw. z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 Pke).

Prezes UKE ustalił, że:

1) Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 12893).

2) Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych).

3) Nieruchomość stanowi własność skarbu państwa. Udostępniający jest użytkownikiem wieczystym Nieruchomości (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 21 stycznia 2025 r., dane ujawnione w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych dla KW).

4) Udostępniający realizuje na Nieruchomości inwestycję, polegającą na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i lokalem usługowym wznoszonych na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Warszawa o pozwoleniu na budowę nr 66/PRD/2022 z dnia 11 kwietnia 2022 r. (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 21 stycznia 2025 r., pomocniczo: dane dla Nieruchomości zawarte na platformie udostępnianej przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego „Wyszukiwarka Rejestru Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń w sprawach budowlanych” na stronie internetowej: https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl).

5) Budynki są wyposażone w infrastrukturę telekomunikacyjną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225, z późn. zm., dalej „Rozporządzenie budynkowe”) (dowód: pisma Udostępniającego z dnia 21 stycznia 2025 r. i z dnia 28 maja 2025 r.).

6) Pismem z dnia 21 maja 2024 r. Operator wystąpił do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy udostępnienia Nieruchomości i Budynków. Wniosek wraz z projektem umowy został doręczony Udostępniającemu w dniu 3 czerwca 2024 r. (dowód: Wniosek wraz z załącznikami).

7) Pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia przez Operatora wniosku o zawarcie umowy w sprawie dostępu do Nieruchomości, umowa między Stronami nie została zawarta (bezsporne).

8) Ze względu na niezawarcie umowy, Operator wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem (data wpływu do UKE - dnia 8 listopada 2024 r.), załączając do Wniosku wniosek do Udostępniającego o wszczęcie negocjacji w przedmiocie dostępu do Nieruchomości z dnia 21 maja 2024 r. i negocjowany projekt umowy. We wniosku o wszczęcie negocjacji, Operator wskazał, że: „Niniejszy dostęp polega na doprowadzeniu przez PT przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku, wykonania w Budynku instalacji światłowodowej przy wykorzystaniu infrastruktury telekomunikacyjnej (kanalizacja kablowa) należącej do Udostępniającego, o ile znajduje się - a jeśli nie do wybudowania własnej kanalizacji telekomunikacyjnej oraz możliwości wykorzystywania instalacji telekomunikacyjnej Budynku, kabla telekomunikacyjnego, a w przypadku braku takiej możliwości wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku przez PT.”.

9) Zgodnie z treścią Wniosku (zmodyfikowanego pismem z dnia 11 lutego 2025 r.), Operator wniósł o ustalenie warunków Dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, poprzez:

   – zapewnienie możliwości wykorzystywania należącego do Udostępniającego przyłącza telekomunikacyjnego wykonanego w technologii światłowodowej,

   – zapewnienie możliwości wykorzystywania należącej do Udostępniającego instalacji telekomunikacyjnej budynku wykonanej w technologii światłowodowej,

   – umożliwienie doprowadzenia światłowodowego przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku, w celu jego dalszej eksploatacji z prawem przebudowy lub remontu,

   – umożliwienie korzystania z punktu styku,

   – umożliwienie wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w zakresie niezbędnym do korzystania z ww. dostępu.

10) Pismem z dnia 26 listopada 2024 r. Prezes UKE poinformował Operatora i Udostępniającego o wszczęciu postępowania w przedmiocie rozpoznania Wniosku, wskazując jednocześnie Stronom, że podstawę prawną rozpoznania żądań zawartych we Wniosku stanowi art. 182 Pke w związku z art. 185 ust. 1 i 2 Pke, art. 173 ust. 1 i 2 Pke oraz art. 30 ust. 1 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (użytkownik wieczysty Nieruchomości i właściciel Budynków) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości, w tym do będących w budowie na niej Budynków, oraz umowy o Dostępie do Okablowania.

2. Złożenie przez Operatora Wniosku skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE. Stronami postępowania prowadzonego przez Prezesa UKE są Operator i Udostępniający (art. 173 ust. 3 Pke i 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, mając

na uwadze art. 102 ust. 1 Przepisów wprowadzających Pke, Prezes UKE zakwalifikował żądania Operatora zawarte we Wniosku:

a) do odpowiednich form Dostępu przewidzianych w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym przez art. 39 Przepisów wprowadzających 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 Przepisów wprowadzających Pke, oraz

b) jako Dostęp do Okablowania określony w art. 173 ust. 1-2 Pke.

4. Podstawą rozpoznania 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 telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),
- 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 Budynków, w zakresie niezbędnym do korzystania z Dostępu),
- art. 30 ust.1b ustawy o wspieraniu rozwoju (żądanie dotyczy Budynków w budowie),
- art. 173 ust. 1 i 2 Pke (w zakresie wykorzystywania światłowodowego okablowania pomiędzy zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji, którego właścicielem jest Udostępniający (we Wniosku zakres okablowania został określony jako: przyłącze telekomunikacyjne i instalacja telekomunikacyjna budynku).

5. Pomimo różnych podstaw prawnych rozpoznania 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 i II sentencji decyzji

2.1. Umożliwienie doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku.

Doprowadzenie przez Operatora szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu 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 powiązanymi zasobami aż do punktu styku wynika wprost z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. Obowiązek ten zgodnie z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju jest niezależny od tego, czy Budynki zostały ukończone i czy rozpoczęto ich użytkowanie, choćby w Budynkach istniała lub była wykonywana inna szybka sieć telekomunikacyjna wraz z powiązanymi zasobami. W aktualnym stanie prawnym na Udostępniającym ciąży obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi 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 we Wniosku i negocjowanym z Udostępniającym, sposobem wykonania, tj. przy wykorzystaniu kabli światłowodowych.

2.2. Korzystanie z punktów styku.

Korzystanie przez Operatora z punktów 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). Natomiast, punkt dystrybucji to fizyczny punkt, w którym możliwe jest zapewnienie dostępu telekomunikacyjnego wymagającego połączenia elementów sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorcy telekomunikacyjnego z elementami sieci telekomunikacyjnej lub powiązanymi zasobami znajdującymi się między tym punktem a zakończeniami sieci (art. 2 pkt 47 Pke). Obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie korzystania przez Operatora z punktów styku, zgodnie z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju jest niezależny od tego, czy Budynki zostały ukończone i czy rozpoczęto ich użytkowanie, choćby w Budynkach istniała lub była wykonywana inna szybka sieć telekomunikacyjna wraz z powiązanymi zasobami.

Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości polegającego na umożliwieniu korzystania z punktów 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. Umożliwienie korzystania z Okablowania

Operator zawarł we Wniosku żądanie wykorzystania istniejących w Budynkach światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych, stanowiących własność Udostępniającego.

Umożliwienie Operatorowi korzystania z Okablowania stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 173 ust 1 i 2 Pke.

Z art. 173 ust. 1 i 2 Pke wynika, że zapewnienie przez właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcę nieruchomości dostępu do okablowania wraz z powiązanymi zasobami, stanowiącego części składowe nieruchomości jest obowiązkowe, jeżeli powielenie takiej instalacji byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe.

Przy ustaleniu, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi korzystania z Okablowania, Prezes UKE ustalił, że:

1) celem Operatora jest świadczenie na rzecz Abonentów usług telekomunikacyjnych w Budynkach przy wykorzystywaniu istniejącego Okablowania (w technologii światłowodowej) należącego do Udostępniającego (dowód: Wniosek, zmodyfikowany pismem z dnia 11 lutego 2025 r.);

2) Budynki zostały wyposażone w infrastrukturę telekomunikacyjną wraz z powiązanymi zasobami, tj. w Okablowanie pomiędzy zakończeniami sieci w Budynkach a najbliższym punktem dystrybucji (dowód: pisma Udostępniającego z dnia 21 stycznia 2025 r. i z dnia 28 maja 2025 r.).

Udostępniający we wskazanych wyżej pismach potwierdził, że na obecnym etapie budowy Budynki zostały już wyposażone w instalacje telekomunikacyjne Budynków, zgodne z Rozporządzeniem oraz, że istnieje możliwość wykorzystania tych instalacji przez Operatora. Należy jednak zauważyć, że celem Operatora jest świadczenie w Budynkach własnych usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów z wykorzystaniem Okablowania, co będzie możliwe z chwilą pojawienia się Abonentów w Budynkach.

Zgodnie § 192e Rozporządzenia, instalację telekomunikacyjną budynku mieszkalnego wielorodzinnego stanowią w szczególności: „(…)

3) światłowodowa infrastruktura telekomunikacyjna budynku, w tym kable światłowodowe, wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi, począwszy od przełącznicy światłowodowej zlokalizowanej w punkcie połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną do zakończeń kabli w każdej telekomunikacyjnej skrzynce mieszkaniowej; (…);”.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Prezes UKE stwierdził, że istniejące w Budynkach Okablowanie składa się z elementów pozwalających Operatorowi na świadczenie usług telekomunikacyjnych w Budynkach w momencie pojawienia się użytkowników końcowych (tj. Abonentów) w Budynkach. Świadcząc usługi przy wykorzystaniu Okablowania Operator będzie więc w stanie osiągnąć ten sam cel, co w przypadku wykonania nowego Okablowania (świadczenie usług Abonentom w Budynkach), przy czym nie będzie musiał ponosić kosztów, jakie poniósłby, gdyby wykonał takie Okablowanie we własnym zakresie. Ponadto, zapewnienie Dostępu do Okablowania na podstawie art. 173 ust. 1 i 2 Pke jest nieodpłatne, przy czym Operator będzie ponosił proporcjonalną część ponoszonych przez Udostępniającego kosztów utrzymania udostępnionej infrastruktury (art. 173 ust. 6 pkt 1 Pke), co w znaczący sposób redukuje koszty zapewnienia ciągłości świadczenia usług na rzecz Abonentów.

Z tych powodów Prezes UKE uznał, że powielenie Okablowania w Budynkach byłoby ekonomicznie nieefektywne, a w konsekwencji, w świetle art. 173 Pke, na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi dostępu telekomunikacyjnego polegającego na umożliwieniu korzystania z Okablowania.

2.4. Ustalenie warunków współpracy Stron

Prezes UKE określił warunki Dostępu oraz Dostępu do Okablowania, 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. 353^1 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, oraz warunków Dostępu do Okablowania 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 oraz Dostępu do Okablowania.

Podstawowe znaczenie dla ustalenia warunków Dostępu oraz Dostępu do Okablowania 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 oraz Dostęp do Okablowania, Prezes UKE zobowiązany jest uwzględnić obowiązki nałożone na strony. W niniejszej sprawie obowiązek Udostępniającego do zapewnienia Dostępu oraz Dostęp do Okablowania wynika wprost z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, tj. art. 173 ust. 1 i 2 Pke

oraz art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, lecz nie został on zrealizowany na drodze cywilnoprawnej i dlatego określenie warunków Dostępu oraz Dostępu do Okablowania w drodze decyzji administracyjnej okazało się niezbędne.

Prezes UKE, ustalając warunki Dostępu oraz Dostęp do Okablowania, 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 do Nieruchomości i Budynków oraz Dostępu do Okablowania 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).

Natomiast zasada przejrzystości w kontekście rozstrzygnięcia regulującego warunki współpracy stron niniejszej decyzji, oznacza zastosowanie przez Prezesa UKE w decyzji ustalającej warunki Dostępu oraz Dostępu do Okablowania 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 oraz Dostępu do Okablowania w sposób przejrzysty, Prezes UKE w niniejszej decyzji określił przedmiot (zakres) Dostępu oraz Dostępu do Okablowania i ukształtował prawa i obowiązki stron, tj. wyznaczył terminy i sposób realizacji poszczególnych obowiązków i uprawnień, uregulował zasady kontaktowania się stron, w tym w sytuacjach pilnych, zasady zachowania poufności, zabezpieczenia roszczeń Udostępniającego. Wszystkie postanowienia zawarte w sentencji decyzji zostały skonstruowane w sposób mający na celu z jednej strony umożliwienie realizacji inwestycji i ciągłego oraz niezakłóconego świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencję Operatora na Nieruchomości i w Budynkach. Ustalając warunki Dostępu oraz Dostępu do Okablowania 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 oraz Dostępu do Okablowania) 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 punktów styku, korzystania z punktów styku oraz wykorzystania Okablowania, w tym w zakresie umożliwiającym mu ustanowienie i utrzymywanie połączenia Szybkiej sieci z Okablowaniem. Z drugiej strony Abonenci w Budynkach zyskają w ten sposób możliwość korzystania z usług telekomunikacyjnych świadczonych na bazie Szybkiej sieci 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 na Nieruchomości 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 cele: Dostępu, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budynkach oraz Dostępu do Okablowania, tj. zapewnienie Operatorowi możliwości świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom. 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 oraz Dostępie do Okablowania 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. Zgodnie z art. 173 ust. 6 pkt 1 Pke nieodpłatny jest także Dostęp do Okablowania. Udostępniający nie może więc pobierać żadnych opłat czy wynagrodzeń za wyrażenie zgody i umożliwienie Operatorowi realizacji przysługujących mu praw: Dostępu oraz Dostępu do Okablowania.

3. Koszty podlegające zwrotowi w związku z realizacją Dostępu oraz Dostępu do Okablowania, 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 doprowadzenia Szybkiej sieci do punktów styku, wykorzystania punktów styku

oraz połączenia Szybkiej sieci z Okablowaniem i korzystania z Okablowania, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w § 2 ust. 1 pkt I sentencji decyzji oraz § 2 ust. 1 pkt II 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 Budynków, 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. 4 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 ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej Operatora stosowane alternatywnie z kaucją są wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje więc 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 oraz z art. 173 ust. 3 Pke w związku 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 6 lit. d) oraz pkt 7 lit. f) Pke decyzja w pkt I i II 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^{63} 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 i II sentencji zastępuje umowę o Dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz umowę o Dostępie do Okablowania, o którym mowa w art. 173 ust. 1 i 2 Pke.

3. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt III sentencji decyzji

Zgodnie z przepisem art. 105 § 1 kpa, gdy postępowanie z jakiejkolwiek 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 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 oraz 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 jakiejkolwiek 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 zwrócił się do Prezesa UKE we Wniosku m.in. o ustalenie warunków dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, m.in. poprzez zapewnienie możliwości wykorzystywania należących do Udostępniającego światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych.

Operator składając Wniosek, wyznaczył zakres prowadzonego postępowania.

Prezes UKE wskazuje, że zawarte we Wniosku (zmodyfikowanym pismem z dnia 11 lutego 2025 r.) żądanie Operatora dotyczące zapewnienia Operatorowi możliwości wykorzystywania istniejących światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych należących do Udostępniającego, sformułowane w czasie gdy obowiązywał przepis art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju w poprzednim brzmieniu (tj. w brzmieniu obowiązującym do dnia 10 listopada 2024 r., przed zmianami wprowadzonymi Przepisami wprowadzającymi Pke), po zmianie przepisów, tj. uchyleniu uprzednio obowiązującego przepisu art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju i wejściu w życie art. 173 ust. 1 i 2 Pke zostało zakwalifikowane jako żądanie Dostępu do Okablowania na podstawie art. 173 Pke.

Prezes UKE pismem z dnia 26 listopada 2024 r. poinformował Strony, że powyższe żądanie Operatora będzie rozpatrzone w oparciu o art. 182 Pke w związku z art. 185 ust. 1 i 2 Pke oraz art. 173 ust. 1 i 2 Pke, uznając, że ww. zakres infrastruktury telekomunikacyjnej,

której wykorzystania domagał się Operator we Wniosku (przyłącze telekomunikacyjne), obecnie mieści się w kategorii okablowania, o którym mowa w art. 173 Pke.

Na podstawie załączonego do Wniosku, wniosku o wszczęcie negocjacji z dnia 21 maja 2024 r. i dokumentów negocjacyjnych Prezes UKE stwierdza natomiast, że Operator nie negocjował z Udostępniającym możliwości wykorzystania okablowania Udostępniającego na odcinku przyłącza telekomunikacyjnego, gdyż negocjacje prowadzone między Stronami dotyczyły jedynie wykorzystania kanalizacji kablowej Udostępniającego na odcinku przyłącza telekomunikacyjnego w celu umieszczenia w tej kanalizacji własnego okablowania światłowodowego (tj. przyłącza telekomunikacyjnego).

Uwzględniając powyższe, Prezes UKE zobowiązany jest umorzyć postępowanie w tym zakresie, zgodnie z art. 105 § 1 kpa.

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

POUCZENIE

Od decyzji Stronom przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa UKE w terminie miesiąca od dnia doręczenia decyzji (art. 440 ust. 2 pkt 6 lit. d) i pkt 7 lit. f) oraz ust. 5 Pke w związku z art. 479^{58} § 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.