Warszawa, 2026 r.

PROJEKT DECYZJI DO KONSULTACJI

PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ

Netia S.A.
ul. Poleczki 13
02-822 Warszawa

(dalej „Operator")

Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Beli Bartoka 8
ul. Beli Bartoka 8
02-787 Warszawa

(dalej „Udostępniający")

DECYZJA DR.WWM.6171.137.2023.

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 31 lipca 2023 r. (data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE") – dnia 7 sierpnia 2023 r., dalej „Wniosek") w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Beli Bartoka 8 (dalej „Nieruchomość"), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze [redacted] (dalej odpowiednio „Nieruchomość" lub „KW"), w tym do posadowionego na Nieruchomości budynku (dalej „Budynek"), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, oraz w sprawie dostępu do okablowania wraz z powiązanymi zasobami pomiędzy zakończeniami sieci a najbliższym punktem dystrybucji, o którym mowa w art. 173 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 lipca 2024 r. Prawo komunikacji elektronicznej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1221, z późn. zm., dalej „Pke"), znajdującego się w Budynku i stanowiącego własność Udostępniającego,

I. **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, 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 na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1691, dalej „kpa") w związku z art. 440 ust. 1 Pke, określam warunki dostępu Operatora do będącego własnością Udostępniającego światłowodowego okablowania wraz z powiązanymi zasobami (tj. Okablowania) na odcinku pomiędzy zakończeniami sieci w Budynku a najbliższym punktem dystrybucji:**

DEFINICJE:

Abonent – użytkownik, który jest stroną umowy o świadczenie usług komunikacji elektronicznej zawartej z dostawcą usług komunikacji elektronicznej.

Decyzja – niniejsza decyzja.

Okablowanie – okablowanie światłowodowe wraz z powiązanymi zasobami, znajdujące się w Budynku i stanowiące części składowe Nieruchomości i Budynku.

Powiązane zasoby - 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.

Prezes UKE – Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

Punkt Dystrybucji – fizyczny punkt, w którym możliwe jest zapewnienie dostępu do Okablowania[1].

Szybka sieć - sieć telekomunikacyjna zdolna do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s wykonana w technologii światłowodowej aż do punktu styku, wraz z Powiązanymi zasobami.

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Pojęcia i terminy użyte w pkt I sentencji Decyzji rozumie się zgodnie z Pke, ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 311, z późn. zm., dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju" oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm., dalej „Pb").
2. Przedmiotem Decyzji w pkt I sentencji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Okablowania, znajdującego się w Budynku i stanowiącego części składowe Nieruchomości i Budynku, na odcinku od Punktu Dystrybucji do zakończeń sieci w Budynku, w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom.

§ 2. Prawa i obowiązki Operatora

1. W oparciu o uzyskany mocą pkt I sentencji Decyzji dostęp do Okablowania, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych w pkt I 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 Budynku,
   2) połączenia swojej Szybkiej sieci z Okablowaniem w Punkcie Dystrybucji,
   3) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym do Budynku, 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.

[1] definicja zgodna z art. 2 pkt 47 Pke.

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 I sentencji Decyzji.
2. Udostępniający w ciągu 7 dni od dnia doręczenia Decyzji poinformuje Operatora o umiejscowieniu Punktu Dystrybucji umożliwiającego korzystanie z Okablowania w Budynku.
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.

§ 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 Budynku.

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 Budynku, 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 Operatorem i Udostępniającym, numeru telefonu kontaktowego, adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej, numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami.
3. W przypadku braku realizacji tego obowiązku, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy:
   1) w przypadku Operatora – wskazany w dokumentach rejestrowych Operatora,
   2) w przypadku Udostępniającego – adres wskazany w niniejszej decyzji,

   zaś świadczenia pieniężne spełniane będą za pokwitowaniem do rąk drugiej Strony.
4. Strony są zobowiązane niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, do przekazania sobie informacji o wszelkich zmianach danych, o których mowa w ust. 2.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 4, przyjmuje się, że korespondencja wysłana na dotychczasowy adres została doręczona, a przelew środków pieniężnych dokonany na dotychczasowy numer rachunku bankowego został zrealizowany.

Na podstawie art. 440 ust. 4 w związku z art. 440 ust. 2 pkt 6 lit. d Pke Decyzja w pkt I sentencji 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. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 3 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju w związku z art. 102 ust. 1 ustawy wprowadzającej Pke oraz art. 104 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 Pke, ustalam warunki dostępu Operatora do Nieruchomości i Budynku, polegającego na umożliwieniu korzystania z punktu styku na Nieruchomości (w którym znajduje się Punkt Dystrybucji), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku.

§ 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 Nieruchomości, w tym do posadowionego na niej Budynku, polegającego na umożliwieniu Operatorowi korzystania z punktu styku, tj. miejsca, w którym znajduje się Punkt Dystrybucji[2] lub

[2] zgodnie z art. 2 pkt 47 Pke punkt dystrybucji to fizyczny punkt, w którym możliwe jest zapewnienie dostępu telekomunikacyjnego wymagającego połączenia elementów sieci telekomunikacyjnej

w którym można umieścić taki punkt, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom.

§ 2. Prawa i obowiązki Operatora

1. W oparciu o uzyskany mocą Decyzji dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych w pkt II sentencji Decyzji, uprawniony jest do:
   1) korzystania z punktu styku w Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, w tym połączenia swojej Szybkiej sieci z Okablowaniem, znajdującym się pomiędzy zakończeniami sieci w Budynku a punktem dystrybucji, który to punkt dystrybucji znajduje się w punkcie styku lub można go w tym punkcie styku umieścić, z uwzględnieniem warunków określonych w § 4 pkt II sentencji Decyzji,
   2) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i Budynku, w celu realizacji uprawnienia, o którym mowa w pkt 1.
2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynku, oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości, w tym do Budynku.
3. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości oraz Budynku do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem uprawnień wynikających z Decyzji w pkt II sentencji.
4. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1, w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości i w Budynku, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.
5. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
6. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane w ramach korzystania z punktu styku urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
7. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie korzystania z punktu styku w Budynku.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją Decyzji.
9. Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 niezwłocznie, nie później niż w

---

przedsiębiorcy telekomunikacyjnego z elementami sieci telekomunikacyjnej lub powiązanymi zasobami znajdującymi się między tym punktem a zakończeniami sieci;

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.

10. 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. 2-9,
    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.
11. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora wydatków, 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.

§ 3. Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. Udostępniający jest zobowiązany do zapewnienia Operatorowi możliwości wykonywania uprawnienia określonego 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 zaplanowanych pracach inwestycyjnych lub remontowych mogących mieć wpływ na punkt styku, w szczególności umieszczone w nim urządzenia telekomunikacyjne, co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.
3. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w punkcie styku, 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.
5. Obowiązek przekazywania informacji, o których mowa w ust. 4 powyżej, nie dotyczy tych informacji, które zostały już uprzednio przekazane Udostępniającemu, pod warunkiem, że ich treść nie uległa zmianie.

§ 4. Korzystanie z punktu styku

1. Operator w ramach korzystania z punktu styku uprawniony jest do wykonania i utrzymywania połączenia swojej Szybkiej sieci z okablowaniem wraz z powiązanymi zasobami, znajdującym się pomiędzy zakończeniami sieci a punktem dystrybucji:
    a) stanowiącym własność Udostępniającego, udostępnionym na podstawie pkt I sentencji Decyzji (tj. Okablowaniem),
    b) własnym – wybudowanym przez Operatora w Budynku w oparciu o posiadany tytuł prawny lub za zgodą i wiedzą Udostępniającego,
    c) obcym – stanowiącym własność innego niż Operator lub Udostępniający podmiotu, pod warunkiem zawarcia przez Operatora odrębnej umowy z właścicielem tego okablowania.

2. Operator przystąpi do realizacji uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, informując Udostępniającego o terminie rozpoczęcia korzystania z punktu styku na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem jego wykorzystania.

§ 5. Katalog usług

Operator może korzystać z punktu styku w celu świadczenia wszelkich usług telekomunikacyjnych (w szczególności usług telefonicznych, dostępu do sieci Internet oraz transmisji radiofonicznych i telewizyjnych) na rzecz Abonentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6. 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. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

§ 7. 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: danych kontaktowych osoby wyznaczonej do kontaktu z Operatorem i Udostępniającym, numeru telefonu kontaktowego, adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej. W przypadku braku realizacji tego obowiązku, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy:
   1) w przypadku Operatora – wskazany w dokumentach rejestrowych Operatora,
   2) w przypadku Udostępniającego – adres wskazany w Decyzji,

   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.

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

UZASADNIENIE

1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

Zważywszy, że postępowanie z Wniosku toczy się od dnia 7 sierpnia 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 powyższym:

a) 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 obowiązany właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości".

Z przytoczonych powyżej przepisów art. 173 ust. 1 i 2 Pke wynika obowiązek zapewnienia dostępu do okablowania wraz z powiązanymi zasobami pomiędzy zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji (dalej „Dostęp do Okablowania"). Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu do Okablowania.

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, zgodnie z art. 173 ust. 3 Pke w związku z art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Stosownie zaś 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 30 dni od dnia wystąpienia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego z wnioskiem o jej zawarcie.

b) 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 obowiązany 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,
3) utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami będących własnością tego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
4) 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 powyżej przepisu wynika obowiązek zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku, w zakresie określonym w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju (dalej „Dostęp"). Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu.

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

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.

Biorąc pod uwagę powyższe, warunki Dostępu a także 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 w związku z art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Każda ze stron sporu może zwrócić się do Prezesa UKE z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu lub Dostępu do Okablowania w przypadku, gdy:

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

Stosownie do art. 185 ust. 1 pkt 1 Pke, Prezes UKE, rozstrzygając spór dotyczący dostępu telekomunikacyjnego, w tym m.in. Dostępu lub Dostępu do Okablowania, może określić treść stosunku zobowiązaniowego zastępującego umowę o Dostępie lub 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 związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 Pke).

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 232, dalej „ustawa o własności lokali”): „Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana”. W wyroku z dnia 17 marca 2010 r. (sygn. akt II OSK 539/09, LEX nr 597676) Naczelny Sąd Administracyjny (dalej „NSA”) stwierdził, iż „wspólnota mieszkaniowa, co do zasady może być stroną w postępowaniu administracyjnym mimo, że nie posiada osobowości prawnej (...)”. Również w wyroku z dnia 7 września 2023 r. (sygn. akt II OSK 3007/20, LEX nr 3734934) NSA wyraził stanowisko, iż „w postępowaniu administracyjnym do reprezentowania interesu podmiotu zbiorowego - ogółu właścicieli odrębnych lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową - co do zasady legitymację ma wspólnota

mieszkaniowa, a nie poszczególni członkowie tej wspólnoty, co wynika z art. 6 u.w.l." Podobnie o legitymacji wspólnoty mieszkaniowej do reprezentowania ogółu właścicieli wyraził się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 6 lutego 2020 r. (sygn. akt II SA/Lu 548/19, LEX nr 3010151): „w postępowaniu w sprawach (...) mających związek z nieruchomością wspólną, legitymację do reprezentowania interesu podmiotu zbiorowego - ogółu właścicieli lokali, ma utworzona przez nich wspólnota mieszkaniowa. Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy bowiem - zgodnie z cytowanym art. 6 ustawy o własności lokali - wspólnotę mieszkaniową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. W sprawach tego rodzaju, interes właścicieli poszczególnych lokali chroniony jest zatem przez wspólnotę mieszkaniową, która to występuje wówczas w postępowaniu jako strona.".

Prezes UKE ustalił, że:

1. Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 6).
2. Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).
3. Nieruchomość i Budynek stanowią własność członków wspólnoty mieszkaniowej, tj. Udostępniającego. Budynek jest Budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 1 września 2023 r., informacje dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z KW – dostęp z dnia 17 marca 2026 r.).
4. Pismem z dnia 24 maja 2023 r., Operator zwrócił się do Udostępniającego z wnioskiem o zapewnienie dostępu do Nieruchomości i Budynku. Pismo zostało doręczone Udostępniającemu w dniu 29 maja 2023 r. Do pisma Operator załączył projekt umowy (dowód: Wniosek wraz z załącznikami).
5. Ze względu na niezawarcie umowy o dostępie do Nieruchomości i Budynku, Operator pismem z dnia 31 lipca 2023 r. wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem o określenie w decyzji administracyjnej warunków dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku. We Wniosku Operator wskazał, że żądany przez niego dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku, ma polegać na:
   - zapewnieniu możliwości wykorzystania istniejącej światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej Budynku, stanowiącej własność Udostępniającego,
   - umożliwieniu korzystania z punktu styku w Budynku.
6. Na Nieruchomości, w tym w Budynku istnieje światłowodowa infrastruktura telekomunikacyjna wybudowana przez Udostępniającego. Sieć Udostępniającego obejmuje kable światłowodowe poprowadzone z szafy RACK do 9 skrzynek usytuowanych w Budynku. Punkt styku znajduje się w pomieszczeniu portierni w szafie RACK (dowód: pisma Udostępniającego z dnia 1 września 2023 r., 21 stycznia 2026 r. oraz Uchwała Udostępniającego nr 4/2021 z dnia 29 kwietnia 2021 r., protokół z oględzin Nieruchomości - przeprowadzonych w dniu 4 lutego 2026 r. przez przedstawicieli UKE w celu identyfikacji infrastruktury telekomunikacyjnej należącej do Udostępniającego, przy udziale osób reprezentujących Strony (dalej „Protokół")).

7. Operator „posiada na Nieruchomości oraz w Budynku odcinek sieci telekomunikacyjnej wybudowany na podstawie Umowy z dnia 12.02.2019 r. zawartej z Udostępniającym." oraz że „Ww. odcinek sieci telekomunikacyjnej Operatora składa się z kabla światłowodowego na odcinku przyłącza. W Budynku kabel światłowodowy został poprowadzony w kanalizacji wewnątrzbudynkowej do dwóch lokali. Operator posiada też mufę światłowodową i szafę telekomunikacyjną w Budynku. (...) Jednocześnie Operator wskazuje, odpowiadając na pytanie z wezwania, że kabel nie został doprowadzony do punktu styku w Budynku i Operator nie ma wiedzy gdzie się on znajduje." (dowód: pismo Operatora z dnia 20 czerwca 2025 r.).

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (jako ogół właścicieli Nieruchomości i Budynku oraz właściciel Okablowania) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie oraz umowy o Dostępie do Okablowania.
2. Złożenie przez Operatora Wniosku po upływie 30 dni od wystąpienia do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy 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 i art. 173 ust. 3 Pke w zw. z art. 30 ust. 5 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju).
3. Postępowanie z Wniosku zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie Pke. W związku z powyższym, Prezes UKE zakwalifikował żądania Operatora zawarte we Wniosku do odpowiednich form dostępu przewidzianych w Pke oraz w ustawie o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym przez art. 39 ustawy wprowadzającej Pke, a warunki Dostępu określił, mając na względzie brzmienie art. 30 ust. 1c i ust. 5 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju nadane przez art. 39 ustawy wprowadzającej Pke.
4. Podstawą żądań Operatora zawartych we Wniosku są zatem:
   - art. 173 ust. 1 i 2 Pke (w zakresie zapewnienia Dostępu do Okablowania, którego właścicielem jest Udostępniający, jeżeli powielenie tego Okablowania byłoby ekonomicznie nieefektywne lub technicznie niewykonalne).
   - art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia korzystania z punktu styku w Budynku),
   - art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z Dostępu),
5. Pomimo różnych podstaw prawnych żądań Operatora zawartych 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 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 punkcie I i II sentencji decyzji

2.1. Umożliwienie korzystania z Okablowania

Operator zawarł we Wniosku żądanie wykorzystania instalacji światłowodowej telekomunikacyjnej istniejącej w Budynku, stanowiącej 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 okablowania wraz z powiązanymi zasobami lub 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 ustalaniu, 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 Budynku przy wykorzystywaniu istniejącego światłowodowego Okablowania należącego do Udostępniającego (dowód: Wniosek);
2) Budynek został wyposażony w infrastrukturę telekomunikacyjną wraz z powiązanymi zasobami, m.in. w Okablowanie na odcinku pomiędzy zakończeniami sieci w Budynku a najbliższym punktem dystrybucji, wykonane w technologii światłowodowej (dowód: pismo z dnia 1 września 2023 r., pismo Udostępniającego z dnia 21 stycznia 2026 r., uchwała Udostępniającego nr 4/2021 z dnia 29 kwietnia 2021 r., Protokół).

Udostępniający, w piśmie z dnia 1 września 2023 r. wskazał, że „Sieć została wykonana i sfinansowana przez członków wspólnoty mieszkaniowej. Budowa została rozpoczęta w 2020 r. Sieć serwisowana przez właściciela. Właściciel ponosi koszty poboru energii elektrycznej. Sieć składa się z: routera brzegowego WM, sieci promieniowej po całym budynku (..).”. Udostępniający nie podał parametrów dotyczących przepustowości posiadanego Okablowania w Budynku, powołując się na brak certyfikowanych pomiarów. W ocenie Udostępniającego nie ma możliwości wykorzystania przez Operatora istniejącego Okablowania w Budynku, ze względów technicznych, „gdyż celem budowy przez Wspólnotę przyłącza Internetu symetrycznego było zapewnienie prawidłowego funkcjonowania wszystkich instalacji technicznych w budynku”, a „działanie sieci wewnątrz budynku nie jest gwarantowane przez Wspólnotę” (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 1 września 2023 r.).

Natomiast w uchwale Udostępniającego nr 4/2021 z dnia 29 kwietnia 2021 r. jako uzasadnienie inwestycji polegającej na budowie „sieci internetowej do lokali mieszkalnych i użytkowych (...)”, wskazano m.in. iż, „Zachodzi konieczność zapewnienia mieszkańcom Budynku szybkiego i stabilnego połączenia internetowego” (...) Instalacja zostanie wykonana w części wspólnej nieruchomości [od aut.: Nieruchomości] i doprowadzona do każdego lokalu w postaci pary światłowodów wraz z nakładką adaptacyjną. (...) Wspólnota będzie administratorem sieci.” (dowód: pismo Udostępniającego 21 stycznia 2026 r. oraz Uchwała Udostępniającego nr 4/2021 z dnia 29 kwietnia 2021 r.). W piśmie z dnia 21 stycznia 2026 r. Udostępniający potwierdził, że wykonał w Budynku światłowodową sieć telekomunikacyjną na podstawie uchwały z 2021 r.

Wobec powyższego, a także na podstawie Protokołu, Prezes UKE nie uznał argumentów Udostępniającego dotyczących braku możliwości korzystania przez Operatora z istniejącego w Budynku Okablowania za uzasadnione.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego, Prezes UKE stwierdził, że istniejące w Budynku Okablowanie składa się z elementów pozwalających Operatorowi na świadczenie usług telekomunikacyjnych w Budynku. Świadcząc usługi przy wykorzystaniu Okablowania Operator będzie więc w stanie osiągnąć ten sam cel, co w przypadku wykonania nowego Okablowania (świadczenie usług telekomunikacyjnych Abonentom w Budynku), przy czym nie będzie musiał ponosić kosztów, jakie by poniósł, 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 Budynku 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.

2.2. Umożliwienie korzystania z punktu styku

Umożliwienie korzystania przez Operatora z punktu styku jest równoznaczne z wykonywaniem Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Punktem styku jest miejsce, w którym znajduje się punkt dystrybucji lub, w którym można umieścić taki punkt (art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy o wspieraniu rozwoju). Punktem dystrybucji jest natomiast fizyczny punkt, w którym możliwe jest zapewnienie dostępu telekomunikacyjnego wymagającego połączenia elementów sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorcy telekomunikacyjnego z elementami sieci telekomunikacyjnej lub powiązanymi zasobami znajdującymi się między tym punktem a zakończeniami sieci (art. 2 pkt 47 Pke).

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

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

2.3. Ustalenie warunków współpracy Stron

Prezes UKE określił warunki Dostępu 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 2025r. poz. 1071, z późn. zm.). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, oraz 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 Dostępu do Okablowania wynika wprost z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, tj. art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 173 ust. 1 i 2 Pke, 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 Dostępu 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 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 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 Decyzji określił przedmiot (zakres) Dostępu do Nieruchomości 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 Budynku. Ustalając warunki Dostępu do

Nieruchomości 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 do Nieruchomości 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 Decyzja przyczyni się do realizacji ww. celów z art. 412 ust. 2 Pke. Na podstawie decyzji Operator uzyskuje bowiem uprawnienie do korzystania z punktu styku oraz wykorzystania Okablowania. Z drugiej strony Abonenci w Budynku zyskują w ten sposób możliwość korzystania z usług telekomunikacyjnych świadczonych przez Operatora. Powyższe okoliczności gwarantują zatem realizację uprawnień Operatora przewidzianych w przepisach prawa, a zarazem przekładają się na rozwój konkurencji w Budynku oraz likwidację zidentyfikowanych przeszkód i barier wejścia na rynek. Realizacja Decyzji wpłynie także korzystnie na rozwój i wykorzystanie nowoczesnej szybkiej sieci telekomunikacyjnej oraz zapewnienie neutralności technologicznej m.in. poprzez efektywne wykorzystanie istniejących zasobów oraz skrócenie procesu inwestycyjnego związanego z podłączeniem nowego użytkownika.

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

Prezes UKE wyjaśnia, że:

1. Wykonywanie decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najpełniej realizować cele: Dostępu, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budynku 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. 1 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 uprawnień: 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 wykorzystania punktu styku oraz połączenia Szybkiej sieci Operatora 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.
5. 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.
6. 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 do Okablowania, o którym mowa w art. 173 ust. 1 i 2 Pke oraz 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 6 lit. d) i pkt 7 lit. f) i 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 2025 r. poz. 1228, 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.