Warszawa, dnia 29 kwietnia 2026 r.

Polski Światłowód Otwarty sp. z o.o.
ul. Cybernetyki 10
02-677 Warszawa
repr. przez
r. pr. Jan Wróbel

Szanowny Pan
Przemysław Kuna
Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej
ul. Giełdowa 7/9
01-211 Warszawa

Stanowisko konsultacyjne dotyczące projektu decyzji w sprawie DR.WWM.6171.35.2025

W związku ze skierowaniem w dniu 1 kwietnia br. do konsultacji[1] projektu decyzji Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „Prezes UKE") w sprawie z wniosku Polskiego Światłowodu Otwartego sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „PŚO" lub „Operator") z dnia 28 lipca 2025 r. (dalej „Wniosek") o ustalenie warunków dostępu do nieruchomości położonej przy ul. Piwnej 19, 21, 21a we Wrocławiu, w tym do posadowionego bądź będącego w budowie na nieruchomości budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową (dalej odpowiednio „Nieruchomość" i „Budynek"), realizowanego przez IG sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (dalej „Udostępniający") w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, PŚO przedstawia poniższe stanowisko konsultacyjne.

Zgodnie z pkt II sentencji projektu decyzji, Prezes UKE planuje umorzyć postępowania w części dotyczącej zapewnienia Operatorowi dostępu do będącej własnością Udostępniającego wewnątrzbudynkowej infrastruktury technicznej, stanowiącej części składowe Nieruchomości oraz w części dotyczącej zapewnienia Operatorowi dostępu do będącego własnością Udostępniającego okablowania wraz z powiązanymi zasobami pomiędzy zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji, stanowiących części składowe Nieruchomości.

Jak wynika z treści uzasadnienia projektu decyzji powodem umorzenia postępowania w części dotyczącej dostępu do okablowania / wewnątrzbudynkowej infrastruktury technicznej stanowiących wymagane przepisami obowiązkowe części składowe nieruchomości, ma być okoliczność, że – w oparciu o wyjaśnienia Udostępniającego - na obecnym etapie budowy Budynku *„aktualnie nie istnieje wewnątrzbudynkowa infrastruktura techniczna, o której mowa art. 30 ust. 3 ustawy o wspierani rozwoju, stanowiąca własność Udostępniającego"* (s. 23 projektu decyzji) oraz *„aktualnie nie istnieje okablowanie, o którym mowa art. 173 ust. 1 i ust. 2 Pke, stanowiące własność Udostępniającego i część składową Nieruchomości, do którego Operator mógłby uzyskać dostęp"* (s. 24 projektu decyzji). Tym samym Prezes UKE uznaje, ze postępowanie w tym zakresie jest bezprzedmiotowe.

[1] https://bip.uke.gov.pl/konsultacje-i-wyniki-konsultacji/konsultacje-projektu-decyzji-prezesa-uke-dla-polskiego-swiatlowodu-otwartego-sp-z-o-o-z-siedziba-w-warszawie,3730.html

W ocenie PŚO projekt rozstrzygnięcia w tym zakresie jest wadliwy, nie znajduje podstaw merytorycznych ani prawnych, jest sprzeczny z zasadniczym celem jaki przyświecał ustawodawcy wprowadzającemu obowiązek wyposażania przez inwestorów budynków w obowiązkową ogólnodostępną instalację telekomunikacyjną budynku, a przede wszystkim tworzy bardzo niepokojącą praktykę rynkową związaną z uzyskiwaniem przez operatorów dostępu do tych instalacji telekomunikacyjnych stanowiących od kilku lat obowiązkowe ustawowe wyposażenie budynku zapewniane przez inwestorów (deweloperów).

1. Zasadniczym (pierwszego wyboru) żądaniem PŚO było uzyskanie dostępu do instalacji telekomunikacyjnej Budynku stanowiącej część składową Nieruchomości, którą to Udostępniający (jako inwestor) jest zobowiązany zrealizować na mocy ciążących na nim obowiązków ustawowych

Na wstępie należy podkreślić, że w treści Wniosku jednoznacznie zostało wskazane, że *„Zasadniczym zamierzeniem inwestycyjnym PŚO jest doprowadzenie własnej sieci telekomunikacyjnej do Nieruchomości, w tym do Budynku* ***i połączenie jej z instalacją telekomunikacyjną Budynku stanowiącą część składową nieruchomości, którą to Deweloper, jako inwestor, jest zobowiązany zrealizować zgodnie z ciążącym na nim obowiązku wynikającym z art. 30 ust. 6 megaustawy****, w celu umożliwienia świadczenia usług telekomunikacyjnych”*. Na wypadek braku realizacji przez Udostępniającego jego obowiązków ustawowych związanych z wyposażeniem Budynku w obowiązkowo, wymaganą przepisami instalację telekomunikacyjną Budynku, stanowiącą część składową Nieruchomości, PŚO we Wniosku wskazało również, że: *„Ponieważ Budynek znajduje się aktualnie w fazie realizacji, PŚO zakłada że Udostępniający zrealizuje ciążące na nim, jako na inwestorze, obowiązki ustawowe wynikające z art. 30 ust. 6 megaustawy, związane z wyposażeniem Budynku w instalację telekomunikacyjną stanowiącą część składową nieruchomości, umożliwiającą przyłączenie do publicznych sieci telekomunikacyjnych wykorzystywanych do świadczenia tych usług, przy zachowaniu zasady neutralności technologicznej. Ponieważ PŚO nie ma natomiast ani wiedzy ani gwarancji, że tak się rzeczywiście stanie, przedmiot żądania zawarty w niniejszym wniosku (pkt 3 petitum wniosku) obejmuje również możliwość wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, jeżeli nie istnieje taka sieć lub istniejąca sieć nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego.”*.

2. Art. 172 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 lipca 2024 r. Prawo komunikacji elektronicznej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1221, dalej „PKE”) oraz art. 30 ust. 3 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 311, dalej „megaustawa”) nie ograniczają możliwości uzyskania dostępu wyłącznie do istniejącego okablowania / wewnątrzbudynkowej infrastruktury technicznej stanowiących część składową nieruchomości

Takie założenie byłoby jeszcze bardziej nieracjonalne w przypadku uzyskiwania dostępu do okablowania / wewnątrzbudynkowej infrastruktury technicznej w sytuacji budynków znajdujących się dopiero w fazie budowy, w których również te obowiązkowe elementy wyposażenia budynku dopiero są na etapie realizacji, a tym samym do pewnego momentu w czasie „jeszcze nie istnieją”, a od pewnego momentu „już istnieją”. Należy podkreślić, że ustawodawca nie bez powodu nałożył na inwestorów obowiązek wyposażania budynków w obowiązkową instalację telekomunikacyjną, o której mowa w art. 30 ust. 6 megaustawy w związku z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie

warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, tzw. „rozporządzenie budynkowe").

Jak wynika np. z treści uzasadnienia nowelizacji megaustawy z 30 sierpnia 2019 r.[2] *„W ocenie projektodawcy nie ulega wątpliwości, iż pożądanym stanem w omawianym zakresie jest stan, w którym każdy nowobudowany budynek określonych kategorii będzie wyposażony w ogólnodostępną instalację telekomunikacyjną,* ***z której będzie mógł nieodpłatnie skorzystać każdy przedsiębiorca telekomunikacyjny zainteresowany świadczeniem w danym budynku usług telekomunikacyjnych****, bez jednoczesnej ingerencji w samą substancję budynku (układanie nowych instalacji), co będzie w interesie użytkowników końcowych mogących korzystać z nowoczesnych usług telekomunikacyjnych świadczonych w oparciu o powyższy dostęp."*. Jest zatem oczywiste, że *ratio legis* przepisów ustanawiających obowiązek wyposażania przez inwestorów budynków w obowiązkową ogólnodostępną instalację telekomunikacyjną (i późniejszego doprecyzowania przepisów – w 2019 r. – że instalacja ta ma stanowić część składową nieruchomości) jest właśnie możliwość uzyskania przez każdego zainteresowanego operatora umownego dostępu do takiej instalacji, także na etapie budowy Budynku. W tym zakresie kwestia tego, czy w przypadku budynku znajdującego się jeszcze w budowie (tak jak w przedmiotowym postępowaniu) ta obowiązkowa instalacja „już istnieje" czy „będzie istniała za chwilę" jest absolutnie wtórną i pozbawioną znaczenia dla uprawnienia żądania przez każdego zainteresowanego operatora uzyskania dostępu do takiej instalacji.

Możliwość udzielenia „warunkowego" dostępu do określonych elementów czy to okablowania, czy to wewnątrzbudynkowej (tj. na zasadzie „o ile istnieje", „gdy będzie istniała") dostrzega z resztą sam Prezes UKE czy to w niniejszym projekcie decyzji (tytułem przykładu – par. 4 ust. 1 pkt 2 projektu decyzji) , czy to w innych swoich rozstrzygnięciach. Nie jest zatem zrozumiałe dlaczego Prezes UKE nie dostrzega takiej możliwości w stosunku do obowiązkowych instalacji telekomunikacyjnej / wewnątrzbudynkowej infrastruktury technicznej stanowiących część składową nieruchomości. Tym bardziej biorąc pod uwagę fakt, że warunki tego dostępu mają charakter standardowy (sama instalacja również jest standardowa, gdyż musi spełniać wymogi wynikające z rozporządzenia budynkowego) i byłyby takie same zarówno na etapie ich umownego / administracyjnego ustalania „na chwilę przed" powstaniem instalacji telekomunikacyjnej stanowiącej części składową nieruchomości jak i już po jej powstaniu.

W tym zakresie należy również dodatkowo zauważyć, że jak wynika z ogólnodostępnych informacji, Budynek jest na końcowym etapie realizacji (wg wpisów na profilu FB inwestycji z marca br. Udostępniający deklaruje *„odbierz klucze już wiosną 2026 r."*, *„zakończenie inwestycji już na wiosnę"*), co (abstrahując już nawet od powyższej argumentacji) tym bardziej uzasadnia udzielenie wnioskowanego przez PŚO dostępu.

3. Prezes UKE może wykreować niebezpieczną praktykę rynkową, zachęcającą udostępniających (deweloperów) do blokowania umownego dostępu do wymaganej przepisami instalacji telekomunikacyjnej na etapie budowy Budynku, aż do momentu jej powstania

Przyjęte w projekcie decyzji rozstrzygnięcie w zakresie umorzenia postępowania w zakresie dostępu do okablowania / wewnątrzbudynkowej infrastruktury technicznej mających stanowić części składowe nieruchomości z uwagi na to, że na etapie budowy Budynku jeszcze nie istnieją ma również inne negatywne aspekty regulacyjne. Tworzy bowiem kuriozalną sytuację, w której

[2] https://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/druk.xsp?nr=3484

operator, który zawnioskował o dostęp do nieruchomości, w tym do budynku możliwie wcześnie (na etapie powstawania budynku) i któremu (w wyniku braku udzielenia dostępu do nieruchomości przez jej dysponenta w drodze umowy) udało się doprowadzić postępowanie przed Prezesem UKE do etapu rozstrzygnięcia, takiego dostępu nie uzyskuje (decyzja umarzająca), gdyż obowiązkowa instalacja telekomunikacyjna budynku jeszcze nie istnieje. Z drugiej strony – inny operator, który wystąpi o taki dostęp później (nawet kilka miesięcy), ale np. tuż przed powstaniem takiej instalacji / oddaniem budynku do użytkowania taki dostęp będzie mógł uzyskać (także w trybie administracyjnym w drodze decyzji Prezesa UKE zastępującej umowę o dostępie). To bardzo niepokojąca praktyka nie tylko w kontekście niniejszego postępowania, ale znacznie szerzej – w kontekście uzyskiwania przez operatorów dostępu do budynkowych instalacji stanowiących od kilku lat obowiązkowe wyposażenie budynków określonego rodzaju. Rodzi to ryzyko zachowań po stronie dysponentów nieruchomości antykonkurencyjnych, nierynkowych i sprzecznych z *ratio legis* przyjętych kilka lat temu przepisów dotyczących obowiązku wyposażania przez inwestorów budynków w odpowiednią, ogólnodostępną instalację telekomunikacyjną budynku.

Reasumując, wnosimy o odpowiednią modyfikację projektu decyzji w zakresie pkt II sentencji poprzez ustalenie warunków dostępu do wewnątrzbudynkowej infrastruktury technicznej / okablowania, stanowiących obowiązkowe wyposażenie Budynku, które będą stanowiły części składowe nieruchomości.

Z poważaniem,

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Jan Wróbel
Data: 2026.04.29 12:27:48 CEST

Warszawa 2026-04-29

Miejscowość Data

Prezes
Urzędu Komunikacji Elektronicznej

WNIOSKODAWCA		
Nazwa podmiotu POLSKI ŚWIATŁOWÓD OTWARTY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ		
NIP 5272984556		
ADRES WNIOSKODAWCY		
Województwo MAZOWIECKIE	Powiat Warszawa	
Gmina Warszawa (gmina miejska)	Miejscowość Warszawa (miasto)	
Ulica Cybernetyki	Nr domu 10	Nr lokalu
Telefon kontaktowy	Email kontakt@swiatlowodotwarty.pl	
Treść wniosku		
Stanowisko konsultacyjne dotyczące projektu decyzji w sprawie DR.WWM.6171.35.2025		

Metryka dokumentu z systemu PUE. Nr dokumentu w systemie PUE: 2026/04/17576

Podmiot składający

POLSKI ŚWIATŁOWÓD OTWARTY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
NIP: 5272984556
ul. Cybernetyki 10
Warszawa (miasto)
02-677 Warszawa

Załączniki

1. UKE PŚO - Piwna21 Wrocław stanowisko konsultacyjne.pdf

Rezygnuję z doręczenia pism drogą elektroniczną: Nie

Data wysłania dokumentu: 2026-04-29

Podpisane przez

Imię	Nazwisko	Czas
Jan	Wróbel	2026-04-29 12:31:46

Następujące dokumenty nie zostały wyświetlone

Nazwa pliku	Przyczyna
dokument.xml	Konwersja nie rozpoczęła się.