Intelligent Technologies®

Sękocin Nowy, 23.05. 2026 r.

Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej
ul. Giełdowa 79
01-211 Warszawa

STANOWISKO INTELLIGENT TECHNOLOGIES S.A W RAMACH KONSULTACJI PUBLICZNYCH PROJEKTU DECYZJI PREZESA URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ W SPRAWIE DR.WWM.6171.63.2024

Dot: DR.WWM.6171.63.2024

Działając w imieniu Intelligent Technologies S.A. z siedzibą w Sekocinie Nowym (Al. Krakowska 61A, 05-090 Sekocin Nowy), dalej jako: „Spółka", „Intelligent Technologies" lub „Operator", w ramach stosownego umocowania, niniejszym składam stanowisko w ramach konsultacji publicznych projektu decyzji Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej: „Prezes UKE" lub „UKE") w sprawie DR.WWM.6171.63.2024, opublikowanego w dniu 24 kwietnia 2026 r. na stronie BIP UKE.

Spółka, przystępując do konsultacji, zwraca uwagę na niekompletność rostrzygnięcia o czym szerzej w dalszej części pisma oraz szereg istotnych uchybień i niedoskonałości projektu decyzji oraz zawartego w nim wzoru umowy, które w ocenie Spółki wymagają korekty przed wydaniem decyzji ostatecznej. Poniższe uwagi formułowane są w dobrej wierze, z poszanowaniem dla roli regulatora i zmierzają do osiągnięcia rozstrzygnięcia, które w pełni respektuje zarówno przepisy prawa unijnego, jak i krajowe standardy ochrony praw operatorów telekomunikacyjnych.

W ramach wstępu konieczne jest wskazać, że Intelligent Technologies S.A. to uznan na rynku marka i spółka tworzona przez specjalistów, którzy współtworzyli fundamenty polskiego rynku telekomunikacyjnego. Osoby wchodzące w skład jej zespołu odpowiadały za pierwszą komercyjną instalację światłowodową w Polsce ok 1990 r., a także za budowę znacznej części infrastruktury światłowodowej obsługującej warszawskie biurowce do początku lat 2000. Wspólnie z największymi operatorami na rynku i organami publicznymi Spółka uczestniczyła w tworzeniu modelu partnerstwa budynkowego, który umożliwił dynamiczny rozwój konkurencyjnego rynku ICT w Polsce – środowiska, które dziś obejmuje setki zarejestrowanych podmiotów działających na polskim rynku telekomunikacyjnym.

Przedmiotem działalności Intelligent Technologies jest realizacja inwestycji w nowoczesną infrastrukturę światłowodową dla wymagających klientów instytucjonalnych, ze szczególnym uwzględnieniem sektora finansowego i podmiotów zarządzających infrastrukturą krytyczną. Spółka jest członkiem Grupy Omega, w skład której wchodzą ponadto Digital Utilities Sp. z o.o., Omega Security Administration Sp. z o.o. oraz ESG Evolutionaries Sp. z o.o. – podmioty działające w obszarze

zaawansowanych usług cyfrowych, bezpieczeństwa infrastruktury i raportowania zrównoważonego rozwoju.

Niniejsza sprawa nie jest dla Intelligent Technologies wyłącznie kwestią uzyskania jednorazowego dostępu do konkretnego obiektu biurowego. Jest wyrazem szerszej wizji Spółki dotyczącej przyszłości polskiej infrastruktury cyfrowej: utrzymania standardu otwartości infrastrukturalnej, który pozostaje fundamentem nowoczesnej gospodarki cyfrowej. Jest to również pytanie o gotowość Polski do aktywnego wejścia w nową erę regulacji kształtowaną przez rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1309 – Gigabit Infrastructure Act (dalej: „GIA") – a także powiązane dyrektywy unijne dotyczące cyberbezpieczeństwa, odporności infrastruktury i suwerenności cyfrowej, w szczególności NIS2, CER oraz DORA.

Od samego początku jedynym celem Spółki było umożliwienie inwestycji w nowoczesną infrastrukturę światłowodową dla globalnej instytucji finansowej, kluczowego najemcy kompleksu biurowego The Bridge (Ghelamco) przy Placu Europejskim w Warszawie – obiektu, który ma ambicje stać się symbolem nowoczesnej i odpornej cyfrowo infrastruktury komercyjnej Europy Środkowo-Wschodniej. Intelligent Technologies nigdy nie oczekiwała przywilejów ani wyłączności – jedynym oczekiwaniem Spółki był sprawiedliwy i niedyskryminujący w stosunku do innych już zakontraktowanych na budynku operatorów dostęp do budynku w tym do infrastruktury budynkowej na warunkach europejskich standardów konkurencyjności, odporności cyfrowej i bezpieczeństwa.

UWAGI DO ROZSTRZYGNIĘCIA W PKT III SENTENCJI PROJEKTU DECYZJI – ODMOWA USTALENIA WARUNKÓW WYKONANIA INSTALACJI TELEKOMUNIKACYJNEJ W BUDYNKU

Intelligent Technologies przyjmuje do wiadomości rozstrzygnięcie Prezesa UKE zawarte w pkt III sentencji projektu decyzji, zgodnie z którym odmówiono ustalenia warunków dostępu polegającego na umożliwieniu Operatorowi wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, z uwagi na istnienie w Budynku Okablowania stanowiącego własność Udostępniającego ale kompletnie się z nim nie zgadza.

Okoliczności, którymi uzasadniono dzisiejszą decyzję, nie miały miejsca 24 miesiące temu. W efekcie upływ czasu posłużył do zniweczenia ówczesnych celów istniejących w oparciu o ustawę o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych, co pozostaje w bezpośredniej sprzeczności z obowiązującymi obecnie celami GIA.

Operator nie podziela argumentacji Prezesa UKE, zgodnie z którą same okoliczności faktyczne niniejszej sprawy wykluczają prawo Intelligent Technologies do wykonania własnej instalacji. W ocenie Spółki, prawo do wykonania własnej sieci – jako alternatywy wobec dostępu do cudzej infrastruktury – stanowi kluczowy instrument gwarantujący niezależność technologiczną operatora, bezpieczeństwo świadczonych usług oraz ciągłość obsługi abonentów, w szczególności w budynkach pełniących funkcje infrastruktury krytycznej i obsługujących sektor finansowy.

Niemniej jednak Spółka dostrzega, że Prezes UKE może mieć intencję, przyznając jej dostęp do Okablowania Udostępniającego, i zmierzać do realizacji tożsamego celu regulacyjnego – zapewnienia Operatorowi możliwości świadczenia usług telekomunikacyjnych w Budynku – przy jednoczesnym ograniczeniu ingerencji w infrastrukturę i substancję budynku. W tym kontekście Intelligent Technologies, zastrzega sobie jednak pełne prawo do podjęcia stosownych kroków odwoławczych.

Kluczowym wnioskiem z powyższego jest spostrzeżenie, że skoro Prezes UKE odmówił przyznania Operatorowi prawa do wykonania własnej instalacji telekomunikacyjnej w Budynku, to warunki dostępu

Al. Krakowska 61A, 05-090 Sękocin Nowy | Tel. 22 379 88 88 | Fax 22 379 88 99 | kontakt@itsa.pl | IntelligentTechnologies.pl

do Okablowania Udostępniającego muszą być ukształtowane w taki sposób, aby w sposób kompletny i efektywny zastąpiły to prawo. Prawo dostępu do Okablowania, wynikające z pkt II sentencji, musi zatem w pełni odpowiadać zakresowi i celom, jakie realizowałaby własna sieć Operatora.

W pierwszej kolejności pojawia się pytanie, czy w kontekście propozycji rozstrzygnięcia, Prezes UKE zweryfikował warunki oferowane już przez Udostępniającego innym operatorom na terenie budynku? W ocenie Spółki należy ustalić, czy warunki wskazane w decyzji są analogiczne do tych już stosowanych, przez Udostępniającego na terenie budynku, czy może jednak określone warunki dostępu dyskryminują Spółkę w stosunku do innych operatorów obecnych już na terenie budynku.

WADLIWY ZAKRES DOSTĘPU DO OKABLOWANIA

Intelligent Technologies za fundamentalnie wadliwą uznaje definicję zakresu dostępu do Okablowania przyjętą w projekcie decyzji. Zgodnie z treścią pkt II sentencji, dostęp do Okablowania ograniczony został do odcinka „pomiędzy zakończeniami sieci w Budynku a najbliższym Punktem Dystrybucji", co znalazło odzwierciedlenie w § 2 wzoru umowy (część II), stanowiącym o uprawnieniu Operatora do połączenia swojej szybkiej sieci z Okablowaniem wyłącznie „w Punkcie Dystrybucji".

W ocenie Spółki zakres ten jest niewystarczający i niezgodny z obowiązującym prawem krajowym i europejskim, co szczegółowo uzasadniono poniżej.

W pierwszej kolejności należy przywołać przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W rozdziale 8a regulacji, a konkretnie w § 192d, ustawodawca zdefiniował instalację telekomunikacyjną budynku użyteczności publicznej jako obejmującą między innymi **„światłowodową infrastrukturę telekomunikacyjną 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 wyjścia gniazda światłowodowego zlokalizowanego w każdym lokalu użytkowym"**.

Powyższe unormowanie nie pozostawia wątpliwości: instalacja telekomunikacyjna budynku sięga od punktu połączenia z siecią publiczną aż do gniazda w każdym lokalu użytkowym. Jest to zakres znacznie szerszy niż ten, który przewiduje projekt decyzji – ograniczający się wyłącznie do odcinka od Punktu Dystrybucji do zakończeń sieci.

Wymóg ten nabiera dodatkowego wymiaru w świetle art. 10 ust. 1 GIA (rozporządzenie UE 2024/1309), który stanowi wprost: **„Wszystkie nowe budynki i budynki poddawane generalnym pracom remontowym, w tym ich elementy objęte współwłasnością, w odniesieniu do których złożono wnioski o wydanie zezwolenia na budowę po dniu 12 lutego 2026 r., muszą być wyposażone w wewnątrzbudynkową infrastrukturę techniczną przystosowaną do technologii światłowodowej oraz wewnątrzbudynkowe okablowanie światłowodowe, w tym połączenia aż do punktu fizycznego, w którym użytkownik końcowy podłącza się do sieci publicznej"**. Przepis ten w sposób jednoznaczny przesądza, że infrastruktura budynkowa musi zapewniać pełne połączenie – od punktu dostępu (access point) aż do punktu zakończenia sieci przy użytkowniku końcowym.

Powyższe stanowisko potwierdzone jest przez BEREC Guidelines on the access to in-building infrastructure according to Article 11(6) of the Gigabit Infrastructure Act (BoR (25) 142, październik 2025 r., dalej: „Wytyczne BEREC"), które zgodnie z art. 13 ust. 2 GIA wiążą krajowe organy ds. rozstrzygania sporów. Zgodnie z sekcją 2.2 Wytycznych BEREC (pkt 20), „punkt dostępu" (access point) definiowany jest jako fizyczny punkt łączący sieć z instalacją wewnątrzbudynkową, przy czym **połączenia muszą**

Al. Krakowska 61A, 05-090 Sękocin Nowy | Tel. 22 379 88 88 | Fax 22 379 88 99 | kontakt@itsa.pl | IntelligentTechnologies.pl

sięgać aż do punktu zakończenia sieci (network termination point) przy użytkowniku końcowym. BEREC podkreśla (pkt 23), że dostępność punktu dostępu powinna umożliwiać operatorom dostęp zarówno do samego punktu, jak i do pasywnej infrastruktury wewnątrzbudynkowej od tego punktu aż do zakończenia sieci przy użytkowniku końcowym.

Projekt decyzji w § 2 ust. 1 pkt 2 wzoru umowy (część II sentencji) przyznaje Operatorowi prawo do „połączenia swojej Szybkiej sieci z Okablowaniem w Punkcie Dystrybucji". Formuła ta jest wadliwa z następujących powodów: po pierwsze, ogranicza zakres użytkowania Okablowania wyłącznie do odcinka pomiędzy Punktem Dystrybucji a zakończeniami sieci w Budynku, pomijając odcinek od zakończenia sieci w Budynku do fizycznego punktu podłączenia użytkownika końcowego. Tymczasem to właśnie ten ostatni odcinek – tzw. drop segment – stanowi kluczowy element dla faktycznej zdolności Operatora do świadczenia usług telekomunikacyjnych konkretnym abonentom.

Po drugie, projekt decyzji zawęża definicję „Okablowania" (pkt II, Definicje) do „okablowania światłowodowego wraz z powiązanymi zasobami, znajdującego się w Budynku i stanowiącego części składowe Nieruchomości i Budynku", jednocześnie definiując „Punkt Dystrybucji" jako „fizyczny punkt, w którym możliwe jest zapewnienie dostępu do Okablowania". Zestawienie tych definicji tworzy logiczną niespójność: Punkt Dystrybucji jest wyłącznie miejscem rozpoczęcia dostępu, a nie miejscem zakończenia sieci użytkownika końcowego.

Po trzecie, takie ograniczenie tworzy faktyczną barierę uniemożliwiającą Operatorowi aktywację usług bez odrębnego porozumienia z Udostępniającym, co stoi w sprzeczności z celem art. 173 ust. 1 PKE, art. 11 ust. 2 GIA oraz § 192d rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2002 r.

Projekt decyzji w pkt II sentencji powinien zatem zostać zmieniony w sposób określający zakres dostępu do Okablowania Operatora nie do Punktu Dystrybucji, lecz obejmujący pełen odcinek: **od punktu połączenia Okablowania z publiczną siecią telekomunikacyjną aż do fizycznego punktu, w którym użytkownik końcowy podłącza się do sieci publicznej (gniazdo światłowodowe w lokalu użytkowym)**. Dotyczy to w szczególności zmiany brzmienia § 2 ust. 1 pkt 2 wzoru umowy.

Zgodnei bowiem z art. 11 ust. 4 Unijnego Rozporządznia GIA, który ma bezpeośrednie zastosowanie, przed polskimi przepisami: „***W przypadku braku dostępnej wewnątrzbudynkowej infrastruktury technicznej przystosowanej do technologii światłowodowej każdemu dostawcy publicznych sieci łączności elektronicznej przysługuje prawo do zakończenia swojej sieci w lokalu abonenta,*** *z zastrzeżeniem zgody właściciela lub abonenta, zgodnie z prawem krajowym, przy wykorzystaniu istniejącej wewnątrzbudynkowej infrastruktury technicznej, w zakresie w jakim jest ona dostępna i jest do niej dostęp zgodnie z ust. 3, oraz pod warunkiem zminimalizowania wpływu na własność prywatną osób trzecich.”*

Projekt decyzji pomija całkowicie fundamentalne zagadnienie, które powinno poprzedzać wszelkie rozważania dotyczące zakresu dostępu do Okablowania, mianowicie: czy Budynek w ogóle dysponuje infrastrukturą telekomunikacyjną spełniającą wymogi § 192d rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przepis ten jest jednoznaczny: instalacja telekomunikacyjna budynku użyteczności publicznej musi obejmować światłowodową infrastrukturę telekomunikacyjną wraz z osprzętem, sięgającą nieprzerwanie od przełącznicy światłowodowej w punkcie połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną aż do gniazda światłowodowego zlokalizowanego w każdym lokalu użytkowym. Jeżeli Okablowanie Ghelamco nie spełnia tych wymogów w całości – a fakt ten nie został przez Prezesa UKE zbadany ani potwierdzony ani zaprzeczony w uzasadnieniu projektu decyzji – to budynek należy uznać za nieposiadający wymaganej przez prawo instalacji budynkowej. **W takiej sytuacji odmowa**

<u>przyznania Operatorowi prawa do wykonania własnej instalacji jest pozbawiona jakiejkolwiek podstawy faktycznej i prawnej.</u>

Konsekwencje prawne powyższego są doniosłe. Zgodnie z art. 11 ust. 4 GIA – rozporządzenia unijnego stosowanego bezpośrednio i z pierwszeństwem przed przepisami prawa polskiego: „W przypadku braku dostępnej wewnątrzbudynkowej infrastruktury technicznej przystosowanej do technologii światłowodowej każdemu dostawcy publicznych sieci łączności elektronicznej przysługuje prawo do zakończenia swojej sieci w lokalu abonenta, z zastrzeżeniem zgody właściciela lub abonenta, zgodnie z prawem krajowym, przy wykorzystaniu istniejącej wewnątrzbudynkowej infrastruktury technicznej, w zakresie w jakim jest ona dostępna i jest do niej dostęp zgodnie z ust. 3, oraz pod warunkiem zminimalizowania wpływu na własność prywatną osób trzecich." Przepis ten przyznaje Intelligent Technologies prawo do samodzielnego zakończenia własnej sieci w lokalu każdego abonenta – to jest do wybudowania we własnym zakresie instalacji telekomunikacyjnej tam, gdzie infrastruktura budynkowa jest niedostępna, niekompletna lub technicznie niezdatna do użytku. **Prezes UKE – wydając decyzję odmawiającą Operatorowi prawa do wykonania instalacji, przy jednoczesnym zaniechaniu zbadania kompletności i sprawności Okablowania Ghelamco – pozbawił Intelligent Technologies uprawnienia przyznanego wprost przez unijne prawo pierwotne i uczynił to bez żadnego uzasadnienia odnoszącego się do art. 11 ust. 4 GIA. Jest to uchybienie o charakterze materialnym, które samo w sobie stanowi podstawę do zaskarżenia decyzji do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – w trybie art. 206 ust. 1 Prawa komunikacji elektronicznej.**

Brak uwzględnienia w sentencji projektu decyzji prawa Operatora do samodzielnej budowy instalacji w przypadku niekompletności Okablowania stanowi ponadto przejaw niedopuszczalnej dyskryminacji Intelligent Technologies względem innych podmiotów działających w Budynku. Każdy operator, który wybudował własną infrastrukturę w Budynku przed wszczęciem niniejszego postępowania – lub który korzysta z Okablowania Ghelamco na podstawie umów zawartych poza trybem regulacyjnym – nie napotyka żadnych ograniczeń w obsłudze abonentów i aktywacji usług w dowolnym lokalu użytkowym. Tymczasem Intelligent Technologies jest uzależniona od Okablowania, którego kompletność pozostaje niezbadana, na warunkach określonych przez Udostępniającego i zatwierdzonych przez Regulatora, bez możliwości zastąpienia tej infrastruktury własną – w sytuacji gdy prawo unijne taką możliwość wprost gwarantuje. Jest to sytuacja strukturalnie asymetryczna i sprzeczna z zasadą równego traktowania operatorów, wynikającą zarówno z art. 11 ust. 3 GIA (warunki FRAND), jak i z art. 173 ust. 1 PKE. Intelligent Technologies zastrzega sobie prawo powołania się na niniejsze uchybienie jako samodzielną podstawę odwoławczą, a w razie konieczności – skierowania skargi do właściwego sądu administracyjnego lub powszechnego.

SZCZEGÓŁOWE UWAGI DO POSZCZEGÓLNYCH POSTANOWIEŃ WZORU UMOWY

Projekt decyzji w § 2 ust. 1 pkt 3 przyznaje Operatorowi prawo wstępu lub wjazdu na teren nieruchomości wyłącznie „w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1 i 2". Tym samym prawo to ograniczone jest do czynności eksploatacyjnych i połączeniowych przy Okablowaniu, i nie obejmuje możliwości niezależnej inspekcji stanu technicznego całej infrastruktury budynkowej, w tym sprawdzenia kompletności Okablowania i jego przydatności do świadczenia usług.

Brak szerszego prawa wstępu pozbawia Operatora możliwości weryfikacji warunków technicznych Okablowania przed podjęciem decyzji o aktywacji usług na rzecz abonentów. W świetle pkt 35 Wytycznych BEREC, właściciel budynku powinien współpracować z operatorem w zakresie dostarczania informacji o istniejącej infrastrukturze wewnątrzbudynkowej, co implikuje obowiązek umożliwienia stosownych oględzin. Zgodnie z sekcją 2.7 Wytycznych BEREC, warunki dostępu powinny zawierać

zasady dotyczące technicznej dokumentacji infrastruktury wewnątrzbudynkowej (rodzaj i wymiary infrastruktury, dostępna przestrzeń) i ta dokumentacja powinna być dostępna dla operatorów.
Operator proponuje zatem rozszerzenie § 2 ust. 1 pkt 3 o prawo Operatora do wstępu na teren Nieruchomości i do Budynku w celu przeprowadzenia inspekcji technicznej Okablowania, potwierdzenia jego kompletności i zdolności do obsługi wskazanych lokali użytkowych, a także pobrania dokumentacji technicznej zgodnie z § 3 wzoru umowy.

4.2. § 2 ust. 9 pkt 2 – proporcjonalna część kosztów utrzymania Okablowania

Projekt decyzji w § 2 ust. 9 pkt 2 zobowiązuje Operatora do „ponoszenia proporcjonalnej części ponoszonych przez Udostępniającego kosztów utrzymania udostępnionego Okablowania". Postanowienie to jest wadliwe, ponieważ nie określa żadnych kryteriów kalkulacji owej „proporcjonalności", terminów rozliczeń, sposobu dokumentowania kosztów ani mechanizmu weryfikacji ich zasadności przez Operatora.

Taki brak precyzji umożliwia Udostępniającemu żądanie zwrotu kosztów w dowolnie ustalonej przez siebie wysokości, bez obiektywnie weryfikowalnych podstaw. Tymczasem zgodnie z pkt 43–44 Wytycznych BEREC, wszelkie opłaty za dostęp do infrastruktury wewnątrzbudynkowej powinny być oparte na dowodach, udokumentowane (np. fakturami), i opierać się na efektywnych kosztach dostępu bez elementów nadmiernego zysku. Jednocześnie art. 173 ust. 6 pkt 1 PKE stanowi, że dostęp do Okablowania jest nieodpłatny; jedynym wyjątkiem jest możliwość żądania proporcjonalnych kosztów utrzymania – lecz wyłącznie rzeczywiście udokumentowanych.

Proponuje się uzupełnienie § 2 ust. 9 pkt 2 o następujące mechanizmy: (a) obowiązek przedstawienia przez Udostępniającego rocznego zestawienia kosztów utrzymania Okablowania z podziałem na poszczególne składniki, (b) określenie klucza podziału proporcjonalności jako stosunku pojemności zajmowanej przez Operatora do całkowitej pojemności Okablowania, (c) prawo Operatora do kwestionowania zasadności lub wysokości przedstawionych kosztów, z terminem rozpatrzenia reklamacji nie dłuższym niż 14 dni.

Termin powiadomienia i „zajętość" odcinka

Projekt decyzji w § 4 ust. 1 lit. b zobowiązuje Operatora do powiadamiania Udostępniającego o planowanym terminie korzystania z Okablowania na odcinku od Punktu Dystrybucji do zakończenia sieci abonenta na **7 dni roboczych** przed każdym takim skorzystaniem. Jest to wymóg nieproporcjonalny i dyskryminujący.

W ocenie Spółki żaden inny operator działający w Budynku nie będzie objęty analogicznym obowiązkiem operacyjnym – w szczególności operator będący właścicielem infrastruktury wewnątrzbudynkowej lub korzystający z niej na podstawie wcześniejszych porozumień nie jest zobowiązany do uzyskiwania każdorazowej quasi-zgody Udostępniającego na podłączenie abonenta. Ponadto, 7 dni roboczych to termin trudny do zrealizowania w warunkach komercyjnych, gdzie oczekiwania abonenckie dotyczące czasu aktywacji usług liczone są w dniach kalendarzowych. Wymóg ten tworzy faktyczną barierę wejścia na rynek, dyskryminując Intelligent Technologies w stosunku do podmiotów już obecnych w Budynku.

Z pkt 30–32 Wytycznych BEREC wynika, że procedury dostępowe powinny być jak najprostsze i nie dłuższe niż miesiąc łącznie. Narzucanie operatorowi wymogu powiadamiania z 7-dniowym wyprzedzeniem w związku z każdym indywidualnym podłączeniem abonenta nie realizuje żadnego uzasadnionego interesu Udostępniającego, a jedynym jego skutkiem jest ograniczenie możliwości efektywnego świadczenia usług.

Podobnie § 4 ust. 2 stanowi, że w przypadku gdy skorzystanie z Okablowania „nie jest możliwe, w szczególności ze względów technicznych z uwagi na jej zajętość", Udostępniający poinformuje o tym Operatora. Postanowienie to nie precyzuje jednak, co należy rozumieć przez „zajętość" ani nie nakłada na Udostępniającego obowiązku wskazania alternatywnego terminu lub rozwiązania. Brak tych elementów umożliwia instrumentalne powoływanie się przez Udostępniającego na „zajętość" w celu blokowania dostępu.

Spółka oostuluje o skrócenie terminu powiadamiania z § 4 ust. 1 lit. b do 2 dni roboczych, a ponadto zobowiązanie Udostępniającego do wskazania – w przypadku braku możliwości udostępnienia Okablowania – obiektywnych i weryfikowalnych przesłanek odmowy lub zajętości oraz alternatywnego terminu realizacji, pod rygorem uznania Okablowania za dostępne.

<u>§ 4 ust. 4 – nadzór Udostępniającego nad pracami Operatora</u>

Zgodnie z § 4 ust. 4 wzoru umowy, wszelkie prace związane z realizacją uprawnień Operatora, w tym połączenie sieci z Okablowaniem i zestawienie połączeń do zakończeń sieci abonenta, **mogą być wykonywane przez Operatora wyłącznie pod nadzorem Udostępniającego**. Jest to postanowienie tworzące poważne ryzyko operacyjne dla Spółki.

Warunek obowiązkowej obecności przedstawiciela Udostępniającego przy każdej czynności technicznej Operatora – w połączeniu z brakiem obowiązku stawiennictwa po stronie Udostępniającego (§ 4 ust. 5 zdanie ostatnie) – tworzy asymetryczny mechanizm. Wprawdzie projekt decyzji przewiduje, że niestawienie się Udostępniającego nie uniemożliwia Operatorowi wykonania prac, jednak w § 4 ust. 6 wskazano, że w protokole odnotowuje się nieobecność Udostępniającego. W praktyce brak podpisanego protokołu może rodzić wątpliwości co do skuteczności aktywacji usługi, a tym samym opóźniać ich faktyczne uruchomienie.

Zgodnie z sekcją 2.7 Wytycznych BEREC, warunki dostępu nie powinny tworzyć blokad dostępu (lock-in effects), a podział odpowiedzialności powinien być jasno określony. Wymóg stałego nadzoru bez gwarancji terminowej dostępności nadzorującego jest nieracjonalny i sprzeczny z tymi wytycznymi.

Proponuje się zmianę § 4 ust. 4 w ten sposób, aby nadzór Udostępniającego był wymagany jedynie przy pierwszym podłączeniu Szybkiej sieci do Okablowania w Punkcie Dystrybucji, natomiast późniejsze czynności aktywacyjne na indywidualnych odcinkach abonenckich mogły być wykonywane przez Operatora samodzielnie, z obowiązkiem dokumentowania tych czynności w protokołach przekazywanych Udostępniającemu.

<u>§ 4 ust. 7 – obowiązek niezwłocznego zaprzestania korzystania z Okablowania po zakończeniu umowy z abonentem</u>

Projekt decyzji w § 4 ust. 7 stanowi, że Operator jest zobowiązany 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". Jest to termin nieproporcjonalnie krótki w relacjach z abonentami biznesowymi, którzy w umowach o świadczenie usług mogą przewidywać różne tryby rozwiązania, w tym z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

Ponadto, obowiązek ten nie uwzględnia sytuacji, w której abonent kontynuuje korzystanie z usług Operatora po upływie pierwotnej umowy na zasadach przedłużenia lub zawiera nową umowę. Brak stosownych regulacji w tym zakresie generuje ryzyko prawne dla Operatora.

Postuluje się wydłużenie terminu do 30 dni oraz dodanie klauzuli, że termin biegnie od daty faktycznego zakończenia korzystania z usługi przez abonenta, a nie od formalnej daty rozwiązania umowy, a także wyraźne uregulowanie sytuacji automatycznego przedłużenia lub zawarcia kolejnej umowy.

7-dniowy termin powiadomienia Operatora o Punkcie Dystrybucji

Projekt decyzji w § 3 ust. 2 (część II) nakłada na Udostępniającego obowiązek poinformowania Operatora o umiejscowieniu Punktu Dystrybucji w ciągu **7 dni od dnia doręczenia Decyzji**. Termin ten jest niewystarczający, gdyż bez znajomości lokalizacji Punktu Dystrybucji Operator nie jest w stanie opracować projektu wykonawczego i podjąć czynności zmierzających do aktywacji usług. Jednocześnie projekt decyzji nie wskazuje żadnej sankcji za naruszenie tego obowiązku przez Udostępniającego.

Proponuje się skrócenie terminu do 3 dni roboczych oraz dodanie postanowienia, że w razie niezrealizowania obowiązku Udostępniający ponosi odpowiedzialność za opóźnienie w realizacji Decyzji, a Operator jest uprawniony do żądania wydania dokumentacji technicznej Budynku w trybie pilnym.

§ 2 ust. 15 – zakaz wykorzystywania Szybkiej sieci poza Budynkiem

Projekt decyzji w § 2 ust. 15 (część I) stanowi, że „Szybka sieć nie może być wykorzystywana przez Operatora w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w Budynku, w szczególności nie może być wykorzystywana przez Operatora do zapewnienia telekomunikacji na innych nieruchomościach". Postanowienie to, choć pozornie logiczne, może prowadzić do niedopuszczalnych konsekwencji, jeżeli „zapewnienie telekomunikacji w Budynku" zostanie zinterpretowane wąsko.

Przykładowo, w przypadku gdy jeden z abonentów Operatora w Budynku jest instytucją finansową działającą w modelu chmurowym i wymagającą połączeń z zewnętrznymi centrami danych lub innymi siłami, zakaz „wykraczania poza Budynek" mógłby być interpretowany jako ograniczenie zdolności Operatora do budowania architektury sieciowej obsługującej abonenta.

Proponuje się doprecyzowanie postanowienia w ten sposób, że zakaz dotyczy wyłącznie świadczenia usług telekomunikacyjnych dla abonentów mających siedzibę lub adres instalacji poza Nieruchomościami, a nie ogranicza Operatora w zakresie architektonicznych rozwiązań sieciowych świadczonych na rzecz abonentów w Budynku.

UWAGI W ZAKRESIE PRZEWLEKŁOŚCI POSTĘPOWANIA I NARUSZENIA TERMINÓW USTAWOWYCH

Intelligent Technologies pragnie zwrócić uwagę Prezesa UKE na rażącą przewlekłość niniejszego postępowania administracyjnego. Wniosek Operatora wpłynął do UKE w dniu 16 sierpnia 2024 r., co oznacza, że w chwili publikacji projektu decyzji w konsultacjach – tj. 24 kwietnia 2026 r. – od wszczęcia postępowania minęły ponad 20 miesięcy (ok. 607 dni). Do chwili obecnej, tj. do dnia sporządzenia niniejszego stanowiska, postępowanie trwa łącznie ponad 24 miesiące.

Przewlekłość ta stanowi rażące naruszenie szeregu norm prawa powszechnie obowiązującego:
Po pierwsze, art. 35 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego stanowi, że sprawy szczególnie skomplikowane powinny być załatwiane nie później niż w terminie miesiąca od wszczęcia postępowania. Nawet jeżeli niniejsza sprawa zakwalifikowana zostałaby jako szczególnie skomplikowana, termin miesięczny z art. 35 § 3 KPA i tak uległ przekroczeniu w stopniu rażącym.

Po drugie, art. 13 ust. 2 lit. a GIA (rozporządzenie UE 2024/1309) stanowi, że krajowy organ ds. rozstrzygania sporów „wydaje wiążącą decyzję rozstrzygającą spór **w terminie czterech miesięcy** od daty otrzymania wniosku o rozstrzygnięcie sporu" – w odniesieniu do sporów dotyczących dostępu do infrastruktury technicznej. Termin ten, wynoszący cztery miesiące, upłynął z dniem około 16 grudnia 2024 r., a zatem ponad 17 miesięcy temu.

Po trzecie, sama BEREC w Wytycznych BoR (25) 142 (pkt 7 Executive Summary) wskazuje, że „GIA has established tight time limits both on negotiations and on dispute settlements", zaś sprawne i terminowe rozstrzyganie sporów jest fundamentalnym wymogiem skuteczności prawa unijnego w obszarze infrastruktury cyfrowej. Opóźnienie w niniejszej sprawie przekracza pięciokrotność terminu wymaganego przez prawo unijne.

Po czwarte, Intelligent Technologies zwraca uwagę, że przez cały okres trwania postępowania Spółka ponosiła wymierne straty gospodarcze wynikające z niemożności aktywacji usług telekomunikacyjnych dla kluczowego klienta instytucjonalnego w Budynku. Straty te są bezpośrednim skutkiem bezczynności organu regulacyjnego.

Spółka oczekuje, że Prezes UKE – niezwłocznie po zakończeniu niniejszych konsultacji – wyda decyzję ostateczną, bez zbędnego i nieuzasadnionego dalszego opóźniania.

UWAGI W ZAKRESIE ART. 11 GIA I STANDARDU OCHRONY OPERATORA

Intelligent Technologies pragnie zwrócić uwagę, że treść projektu decyzji – a w szczególności zakres, w jakim kształtuje uprawnienia Operatora – powinna być weryfikowana pod kątem zgodności z art. 11 GIA w całości, a nie wyłącznie z art. 11 ust. 2.

Zgodnie z art. 11 ust. 3 GIA, każdy posiadacz prawa do użytkowania punktu dostępu oraz wewnątrzbudynkowej infrastruktury technicznej ma obowiązek **pozytywnie rozpatrywać** wszelkie uzasadnione pisemne wnioski o udzielenie dostępu na warunkach **sprawiedliwych, rozsądnych i niedyskryminujących (FRAND)**. Tymczasem projekt decyzji – w zakresie, w jakim ogranicza dostęp do Okablowania wyłącznie do odcinka od Punktu Dystrybucji, nakłada niekompletne i nieprecyzyjne warunki finansowe, a także wymaga 7-dniowego wyprzedzenia przy każdorazowym podłączeniu abonenta – nie realizuje w pełni standardu FRAND.

Ponadto, art. 11 ust. 4 GIA stanowi, że w przypadku braku dostępnej wewnątrzbudynkowej infrastruktury technicznej przystosowanej do technologii światłowodowej, każdemu dostawcy publicznych sieci łączności elektronicznej przysługuje prawo do zakończenia swojej sieci w lokalu abonenta. Przepis ten ma charakter subsydiarny wobec dostępu do Okablowania – jeżeli jednak okaże się, że w wyniku realizacji decyzji Operator napotka przeszkody uniemożliwiające faktyczne świadczenie usług abonentom, Spółka zastrzega sobie prawo do powołania się na art. 11 ust. 4 GIA i żądania przyznania prawa do zakończenia sieci we własnym zakresie.

Zgodnie z sekcją 3.2 Wytycznych BEREC (pkt 77–78), krajowy organ ds. rozstrzygania sporów ma obowiązek zbadania rozsądności wniosku dostępowego poprzez wyważenie i zbalansowanie wszystkich istotnych czynników – nie tylko interesów Udostępniającego, ale w równym stopniu interesów wnioskodawcy. BEREC podkreśla, że „it is not just the reasonableness for the respondent that needs to be checked – the interests of the applicant must also be taken into account". W ocenie Intelligent Technologies projekt decyzji nie realizuje w pełni tego wymogu, nadmiernie eksponując interes Udostępniającego kosztem uprawnień Operatora.

PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Intelligent Technologies S.A. wyraża gotowość do aktywnej współpracy z Prezesem UKE w celu doprowadzenia niniejszej sprawy do rozstrzygnięcia w kształcie w pełni realizującym cel postępowania, tj. zapewnienia Spółce efektywnego dostępu do infrastruktury telekomunikacyjnej w Budynku przy Placu Europejskim w Warszawie, w sposób zgodny z wymogami prawa polskiego i europejskiego.

W oparciu o powyższe Intelligent Technologies wnosi o:

1. Zmianę zakresu dostępu do Okablowania w pkt II sentencji projektu decyzji – rozszerzenie go z odcinka „od zakończeń sieci do Punktu Dystrybucji" na pełny odcinek instalacji telekomunikacyjnej budynku: **od punktu połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną aż do gniazda światłowodowego w każdym lokalu użytkowym**, zgodnie z wymogami § 192d rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. oraz art. 10 ust. 1 GIA.
2. Odpowiednią zmianę § 2 ust. 1 pkt 2 wzoru umowy (część II) poprzez zastąpienie zwrotu „w Punkcie Dystrybucji" zwrotem wskazującym pełen zakres infrastruktury budynkowej zgodnie z warunkami rozporządzenia budynkowego.
3. Przed wydaniem decyzji ostatecznej zweryfikowanie przez Prezesa UKE i potwierdzenie w uzasadnieniu decyzji, że Okablowanie Ghelamco spełnia wymogi pełnej trasy instalacji telekomunikacyjnej określonej w § 192d ww. rozporządzenia, obejmującej każdy lokal użytkowy w Budynku. W przypadku stwierdzenia, że Okablowanie nie pokrywa pełnej wymaganej trasy lub nie jest w całości technicznie sprawne, Prezes UKE zobowiązany jest uzupełnić sentencję decyzji o przyznanie Intelligent Technologies prawa do samodzielnego wybudowania instalacji telekomunikacyjnej na odcinkach nieobjętych lub niespełniających wymogów Okablowania Ghelamco – stosownie do prawa przyznanego wprost przez art. 11 ust. 4 GIA, stosowanego bezpośrednio i z pierwszeństwem przed przepisami prawa krajowego. Zaniechanie tego obowiązku przez Prezesa UKE Spółka traktować będzie jako uchybienie materialne stanowiące samodzielną podstawę zaskarżenia decyzji ostatecznej do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
4. Zbadanie czy w kontekście propozycji rozstrzygnięcia, warunków oferowane już przez Udostępniającego innym operatorom na terenie budynku. W ocenie Spółki należy ustalić, czy warunki wskazane w decyzji są analogiczne do tych już stosowanych, przez Udostępniającego na terenie budynku, czy może jednak określone warunki dostępu dyskryminują Spółkę w stosunku do innych operatorów obecnych już na terenie budynku.
5. Skrócenie 7-dniowego terminu powiadamiania przy aktywacji abonentów do 2 dni roboczych.
6. Ograniczenie wymogu nadzoru Udostępniającego do pierwszego podłączenia Szybkiej sieci do Okablowania.
7. Uwzględnenia innych argumentów wskazanych w niniejszym stanowisku.
8. Niezwłoczne zakończenie postępowania i wydanie decyzji ostatecznej, z uwagi na rażące naruszenie terminów ustawowych i terminów wynikających z art. 13 ust. 2 GIA.