



**PREZES**

**URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

**Rafał Chmielewski**  
**prowadzący działalność gospodarczą**  
**pod firmą**  
**MGK Rafał Chmielewski**  
ul. Kilińskiego 1B  
05-530 Góra Kalwaria  
(dalej „Operator”)

**Spółdzielnia Mieszkaniowa w Górze**  
**Kalwarii**  
ul. Pijarska 44 bl. 2A  
05-530 Góra Kalwaria  
(dalej „Udostępniający”)

**DECYZJA DHRT.WWM.6171.38.2018.**

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 26 stycznia 2018 r. (dalej „Wniosek”) dotyczącego wydania decyzji ustalającej warunki, na jakich Udostępniający zapewni Operatorowi dostęp, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2062, z późn. zm., dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju”) do nieruchomości znajdujących się w Górze Kalwarii przy:

- 1) ulicy Skierniewickiej 1 (numer księgi wieczystej: WA1I/00013003/5),
- 2) ulicy Skierniewickiej 3 (numer księgi wieczystej: WA1I/00011177/1),
- 3) ulicy Skierniewickiej 5 (numer księgi wieczystej: WA1I/00013003/5),
- 4) ulicy Skierniewickiej 7 (numer księgi wieczystej: WA1I/00001106/0),
- 5) ulicy Skierniewickiej 9 (numer księgi wieczystej: WA1I/00001100/8),
- 6) ulicy Skierniewickiej 11 (numer księgi wieczystej: WA1I/00001304/8),
- 7) ulicy Skierniewickiej 13 (numer księgi wieczystej: WA1I/00001287/2),
- 8) ulicy Skierniewickiej 15 (numer księgi wieczystej: WA1I/00001294/4),
- 9) ulicy Skierniewickiej 17 (numer księgi wieczystej: WA1I/00001307/9),
- 10) ulicy Pijarskiej 44/1 (numer księgi wieczystej: WA1I/00003768/2),
- 11) ulicy Pijarskiej 44/2 (numer księgi wieczystej: WA1I/00007997/4),
- 12) ulicy Pijarskiej 44/2a (numer księgi wieczystej: WA5M/00298476/4),
- 13) ulicy Pijarskiej 44/3 (numer księgi wieczystej: WA1I/0003782/6),
- 14) ulicy Pijarskiej 44/4 (numer księgi wieczystej: WA1I/00003717/0),
- 15) ulicy Pijarskiej 44/5 (numer księgi wieczystej: WA1I/00003720/4),
- 16) ulicy Pijarskiej 44/6 (numer księgi wieczystej: WA1I/0003592/7),

- 17) ulicy Pijarskiej 44/7 (numer księgi wieczystej: WA11/00003237/1),
- 18) ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3/1 (numer księgi wieczystej: WA11/00001002/1),
- 19) ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3/2 (numer księgi wieczystej: WA11/00007994/3),
- 20) ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3/3 (numer księgi wieczystej: WA11/0001004/5),
- 21) ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3/4 (numer księgi wieczystej: WA11/00000826/6),

(dalej „Nieruchomości”), w tym do posadowionych na nich budynkach (dalej „Budynki”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach,

**na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 5 oraz ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, z późn. zm., dalej „kpa”) w związku z art. 206 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1907, z późn. zm., dalej „Pt”), ustalam warunki dostępu Operatora do Nieruchomości i do Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach:**

### **§ 1. Postanowienia ogólne**

1. Pojęcia i terminy użyte w decyzji rozumie się zgodnie z Pt, ustawą o wspieraniu rozwoju oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.).
2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków, na potrzeby zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, tj. świadczenia usług telekomunikacyjnych osobom posiadającym tytuł prawny do lokali w Budynkach (dalej „Abonenci”) przy pomocy istniejących instalacji telekomunikacyjnych Budynków oraz przyłączy telekomunikacyjnych stanowiących własność Operatora, wybudowanych i eksploatowanych uprzednio przez Operatora w związku z wykonywaniem rozwiązanych umów z dnia 1 marca 2004 r. oraz z dnia 1 sierpnia 2005 r., zawartych pomiędzy Operatorem i Udostępniającym (dalej odpowiednio „Infrastruktura”, „Umowy”), a w razie uszkodzenia lub zniszczenia – odtworzenie Infrastruktury, a także modernizacja Infrastruktury do standardu FTTH (ang. Fiber to the Home – światłowód do domu).
3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomościami, w tym Budynkami na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-4 oraz § 4 ust. 3.

### **§ 2. Prawa i obowiązki Operatora**

1. W oparciu o uzyskany mocą decyzji dostęp do Nieruchomości i do Budynków, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony i zobowiązany jest do:
  - 1) utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Infrastruktury, w zakresie niezbędnym do świadczenia usług telekomunikacyjnych, zarówno przed, jak i po modernizacji przeprowadzonej zgodnie z pkt 4,
  - 2) korzystania z energii elektrycznej, w celu wykonywania uprawnień opisanych w niniejszym ustępie, przy czym zasilanie Infrastruktury przed modernizacją przeprowadzoną zgodnie z pkt 4 Operator może zapewnić według swego wyboru poprzez:
    - a) wykorzystanie istniejących na Nieruchomościach przyłączy i instalacji energetycznych po zamontowaniu oddzielnych urządzeń pomiarowych albo

- b) wykonanie nowych przyłączy i instalacji energetycznych, które Operator będzie uprawniony i zobowiązany utrzymywać, eksploatować, konserwować i remontować,
- 3) odtworzenia elementów Infrastruktury, które uległy zniszczeniu lub uszkodzeniu,
- 4) modernizacji elementów Infrastruktury do technologii FTTH polegającej na:
- a) wykonaniu przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków poprzez doprowadzenie do punktów styku linii kablowych światłowodowych,
  - b) wykonaniu światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych Budynków poprzez umieszczenie okablowania z kabli światłowodowych wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi w istniejących i należących do Operatora kanalizacjach telekomunikacyjnych Budynków, a jeśli skorzystanie z tych kanalizacji nie będzie możliwe z przyczyn technicznych, to poprzez umieszczenie tego okablowania, osprzętu instalacyjnego i urządzeń telekomunikacyjnych w nowych kanalizacjach telekomunikacyjnych Budynków, które zostaną umieszczone w istniejących w Budynkach i stanowiących ich części składowe szybach instalacyjnych i kanałach. Jeżeli brak jest takich szybów i kanałów albo ich wykorzystanie jest technicznie niemożliwe, to Operator może wykonać tę kanalizację metodą natynkową,
  - c) usunięciu wszystkich elementów Infrastruktury z danej Nieruchomości i danego Budynku, które nie będą wykorzystywane do świadczenia usług w technologii FTTH – po zrealizowaniu na tej Nieruchomości i w tym Budynku przyłącza i instalacji, o których mowa w lit. a i b.
- 5) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-4.
2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 oraz w § 4 ust. 3 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynków oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz innych osób, którym przysługują prawa do Nieruchomości.
3. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 i § 4 ust. 3, w sposób niekolidujący z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości i w Budynku oraz niepowodujący ich uszkodzenia bądź wadliwego działania.
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 w ramach wykonanej Infrastruktury urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych podmiotów 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, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 oraz § 4 ust. 3.
7. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątnięcie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją uprawnień, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 oraz § 4 ust. 3.

8. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych.
9. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku.
10. Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 pkt 1-4 oraz § 4 ust. 3 niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w wyżej wymienionym terminie Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.
11. Zobowiązuje się Operatora do:
  - 1) ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem uprawnień określonych w ust. 1 oraz § 4 ust. 3 oraz kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 3-10,
  - 2) zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w ust. 1 oraz § 4 ust. 3, w szczególności kosztów energii elektrycznej zużytej przez Operatora.
12. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 11, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
13. Niezwłocznie po zakończeniu prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 oraz § 4 ust. 3, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynków oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z realizacją tych prac.
14. Operator może powierzyć wykonywanie prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 oraz § 4 ust. 3 wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
15. W przypadku wykorzystania przez Operatora istniejących na Nieruchomości przyłączy i instalacji energetycznych, rozliczenia za zużytą energię elektryczną nastąpią na podstawie odczytów z zainstalowanych przez Operatora urządzeń pomiarowych oraz aktualnych cen energii elektrycznej, zgodnie z którymi Udostępniający rozlicza się z dostawcą energii elektrycznej. Rozliczenia pomiędzy Stronami z tego tytułu będą następowały w oparciu o wystawiane co miesiąc przez Udostępniającego dokumenty księgowe, a termin płatności będzie wynosił 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora. W sytuacji wykonania przez Operatora nowych przyłączy i instalacji energetycznych, rozliczanie kosztów zużycia energii elektrycznej będzie następowało na podstawie odrębnej umowy zawartej pomiędzy Operatorem a zakładem energetycznym.
16. Infrastruktura nie może być wykorzystywana przez Operatora w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w danym Budynku, w szczególności nie może być wykorzystywana przez Operatora do zapewnienia telekomunikacji na innych nieruchomościach.

### **§ 3. Prawa i obowiązki Udostępniającego**

1. Udostępniający jest zobowiązany do zapewnienia Operatorowi możliwości wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania decyzji.
2. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o wszelkich pracach inwestycyjnych lub remontowych oraz awariach mogących mieć

wpływ na Infrastrukturę. W przypadku prac planowych, Udostępniający jest zobowiązany do przekazywania takiej informacji na co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem tych prac.

3. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Operatora o przypadkach naruszenia integralności Infrastruktury przez osoby nieuprawnione.
4. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Infrastrukturze, które zostały wywołane przez osoby trzecie, chyba że co innego wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.
5. 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 i w § 4 ust. 3 oraz realizowania obowiązków określonych w § 2, a także faktu udostępnienia Infrastruktury innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.

#### **§ 4. Warunki eksploatacji Infrastruktury**

1. Operator i Udostępniający są zobowiązani ustalić stan Infrastruktury według następującej procedury:
  - 1) Stan Infrastruktury określa schemat sporządzony w związku z inwentaryzacją przeprowadzoną w 2018 r. (dalej „Schemat Infrastruktury”)
  - 2) Schemat Infrastruktury zawiera informację o rzeczywistym stanie Infrastruktury oraz ewentualnych jej zniszczeniach i uszkodzeniach.
  - 3) Jeśli jakkolwiek ze stron stwierdzi, w terminie 30 dni od dnia doręczania decyzji, że Schemat Infrastruktury nie odzwierciedla rzeczywistego stanu Infrastruktury na Nieruchomościach, niezwłocznie informuje o tym drugą Stronę.
  - 4) Operator obowiązany jest niezwłocznie sporządzić nowy Schemat Infrastruktury w przypadku stwierdzenia niezgodności.
  - 5) Udostępniający jest zobowiązany w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia się z wnioskiem przez Operatora umożliwić Operatorowi dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, celem przygotowania nowego Schematu Infrastruktury.
2. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt 3, przekazanie Udostępniającemu Schematu Infrastruktury nastąpi w terminie 21 dni od dnia zakończenia weryfikacji stanu Infrastruktury przez Operatora.
3. Operator ma prawo do:
  - 1) bieżących napraw, tj. wymiany okablowania i pozostałych elementów Infrastruktury, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych,
  - 2) instalowania elementów Infrastruktury służących do przyłączenia nowych Abonentów w miarę ich pozyskiwania przez Operatora,
  - 3) odtworzenia zniszczonych lub uszkodzonych elementów Infrastruktury,jeżeli nie wymaga to zmiany Schematu Infrastruktury bądź projektu wykonawczego modernizacji Infrastruktury, o którym mowa w § 5 ust. 1.

4. Operator może wykonać prace, o których mowa w ust. 3, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
5. Decyzja nie uprawnia Operatora do instalowania, eksploataowania lub wymiany elementów Infrastruktury w lokalu Abonenta bez uzyskania zgody Abonenta.
6. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 3, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy Budynek objęty tymi pracami.
7. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 6, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu informacji o zakończeniu prac instalacyjnych.
8. Operator prześle każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Infrastrukturze zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 3, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.

### **§ 5. Modernizacja**

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy modernizacji Infrastruktury (dalej „Projekt”), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi modernizacja Infrastruktury. Projekt nie musi obejmować ani w części opisowej ani rysunkowej instalacji telekomunikacyjnej w lokalu Abonenta.
2. W celu sporządzenia Projektu Udostępniający na wniosek Operatora, nieodpłatnie i bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku, udostępni Operatorowi znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną danego Budynku w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji zmodernizowanej Infrastruktury.
3. W sytuacji, gdyby Udostępniający nie przekazał dokumentacji technicznej Budynku, o której mowa w ust. 2, w terminie, o którym mowa w ust. 2, Udostępniający jest zobowiązany, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia wystąpienia przez Operatora z wnioskiem, umożliwić Operatorowi dostęp do danej Nieruchomości i do Budynków, celem zebrania informacji koniecznych do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji zmodernizowanej Infrastruktury.
4. Udostępniający, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia otrzymania Projektu akceptuje go lub przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłasza uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany przedstawionego Projektu.
5. Projekt uznaje się za uzgodniony, gdy Udostępniający w terminie, o którym mowa w ust. 4, nie wyrazi stanowiska, zaakceptuje Projekt albo gdy Operator rozpatrzy stanowisko Udostępniającego, uwzględniając zgłoszone przez Udostępniającego uwagi dotyczące możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów (ze wskazaniem tych przepisów) bądź uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków, oraz te uwagi Udostępniającego, które uzna za zasadne, udzielając wyjaśnień i prześle ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.
6. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4, po uzgodnieniu Projektu, informując Udostępniającego o terminie rozpoczęcia prac na 7 dni przed ich planowanym rozpoczęciem.

7. Po wykonaniu Infrastruktury Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac w protokole podpisanym przez każdą ze Stron, zaś Operator przekaże Udostępniającemu, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu.
8. W przypadku, gdy do podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 7, nie dojdzie w terminie 7 dni od dnia przedstawienia go Udostępniającemu, uznaje się, że protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń.
9. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4 sentencji decyzji Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 8 000,00 zł (słownie: osiem tysięcy złotych).
10. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 10, na rachunek bankowy Operatora w terminie 14 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa w ust. 7, a w przypadku, o którym mowa w ust. 8, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającemu.

### **§ 6. Katalog usług**

Operator może świadczyć z wykorzystaniem Infrastruktury 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 przedmiotowej decyzji, jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem niniejszej decyzji. Dotyczy to zwłaszcza obowiązku zachowania przez Udostępniającego w tajemnicy danych dotyczących Infrastruktury. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

### **§ 8. Usuwanie awarii**

1. W przypadku wystąpienia awarii Infrastruktury rozumianej jako stan techniczny Infrastruktury lub jej elementów uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy niezwłoczny dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do usunięcia awarii.
2. O fakcie wystąpienia awarii Infrastruktury Operator niezwłocznie po wykryciu awarii poinformuje Udostępniającego telefonicznie, a w przypadku nieodebrania telefonu uczyni to za pośrednictwem korespondencji e-mail, chyba że Strony ustalą inny sposób informowania.

### **§ 9. 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. W przypadku braku realizacji tego obowiązku, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy wskazane w dokumentach rejestrowych Operatora lub Udostępniającego, zaś świadczenia pieniężne spełniane będą za pokwitowaniem do rąk drugiej Strony.

3. Strony są zobowiązane niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, do przekazania sobie informacji o wszelkich zmianach danych, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3, przyjmuje się, że korespondencja wysłana na dotychczasowy adres została doręczona, a przelew środków pieniężnych dokonany na dotychczasowy numer rachunku bankowego został zrealizowany.

**Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu.**

## **UZASADNIENIE**

### **1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku**

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 do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, polegający w szczególności na:

- 1) zapewnieniu możliwości wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli powielenie takiej infrastruktury byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe,
- 2) umożliwieniu doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku,
- 3) umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli:
  - a. nie istnieje instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s lub
  - b. istniejąca instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
- 4) umożliwieniu korzystania z punktu styku,
- 5) umożliwieniu odtworzenia przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonaniu instalacji telekomunikacyjnej budynku, które uległy likwidacji, zniszczeniu, uszkodzeniu lub wymagają modernizacji lub przebudowy

- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku.”

Z przytoczonych przepisów wynika obowiązek właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości, niebędącego przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku (dalej „Dostęp”).



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 w związku z ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

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

- 1) niepodjęcia negocjacji w sprawie zawarcia umowy o Dostępie,
- 2) odmowy udzielenia Dostępu,
- 3) niezawarcia umowy o Dostępie pomimo upływu 30 dni od dnia wystąpienia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego z wnioskiem o Dostęp (art. 21 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 i 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju wskazuje zaś, że „Do dostępu, o którym mowa w ust. 1 i 3, stosuje się odpowiednio przepisy art. 19 ust. 2 i art. 20-24a, z tym że: (...) Prezes UKE wydaje decyzję o dostępie, o którym mowa w ust. 1, także wówczas, jeżeli dla istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku lub istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego warunki dostępu nie są określone w umowie, o której mowa w ust. 4, lub umowa taka wygasła”.

Obowiązek zapewnienia Dostępu dotyczy więc także sytuacji, gdy przedsiębiorca telekomunikacyjny posiada już własną infrastrukturę na nieruchomości oraz w budynku, jednak warunki Dostępu do nieruchomości, w tym do budynku, w celu świadczenia przy wykorzystaniu tej infrastruktury usług telekomunikacyjnych, nie są określone w umowie bądź taka umowa wygasła. Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu, jak również uregulowania warunków Dostępu do nieruchomości oraz budynku w przypadku, gdy na tej nieruchomości istnieje infrastruktura telekomunikacyjna przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, a warunki Dostępu nie są określone w umowie bądź taka umowa wygasła.

Postępowanie przed Prezesem UKE jest prowadzone na podstawie przepisów kpa ze zmianami wynikającymi z Pt oraz ustawy o wspieraniu rozwoju (art. 206 ust. 1 Pt). Załatwienie spraw objętych Wnioskiem następuje więc w drodze wydania decyzji (art. 104 § 1 kpa w związku z art. 206 ust. 1 Pt). W myśl art. 206 ust. 1a Pt w sprawach, o których mowa w art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju można wszcząć i prowadzić jedno postępowanie, jeżeli dotyczą one tych samych stron i związane są z realizacją tej samej inwestycji.

Prezes UKE ustalił, że:

1. Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 3474).
2. Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).
3. Nieruchomości wraz z położonymi na nich Budynkami stanowi współwłasność Udostępniającego i właścicieli wyodrębnionych lokali (dowód: dane publicznie dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych).

4. Z uwagi na fakt, iż Udostępniający jest współwłaścicielem Nieruchomości i Budynków, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845) sprawuje zarząd nad Nieruchomościami i Budynkami (dowód: dane publicznie dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych).
5. Operator jest właścicielem znajdującej się na Nieruchomościach, w tym w Budynkach Infrastruktury. Jest to fakt niebudzący wątpliwości w kontekście przedstawionych w toku postępowania pismach Operatora (dowód: Wniosek, Umowy). Udostępniający nie kontestował faktu własności Infrastruktury przez Operatora. Mając na uwadze powyższe, Prezes UKE ustalił, że Infrastruktura stanowi własność Operatora i została wykonana na Nieruchomościach i w Budynkach na podstawie zgody udzielonej przez Udostępniającego. Pomimo występowania przez Operatora z inicjatywą zawarcia nowej umowy obejmującej swym zakresem dostęp do Nieruchomości i Budynków - ta nie została ostatecznie zawarta.
6. Operator nie zawarł nowej umowy z Udostępniającym, która regulowałaby warunki dostępu Operatora do jego Infrastruktury znajdującej się na Nieruchomościach oraz w Budynkach (okoliczność bezsporna).
7. Negocjacje w sprawie zawarcia umowy o Dostępie trwały co najmniej od dnia 30 sierpnia 2017 r., to jest od dnia doręczenia Udostępniającemu pisma Operatora z dnia 25 sierpnia 2017 r. (dowód: zwrotne potwierdzenie odbioru pisma z dnia 25 sierpnia 2017 r., Wniosek), do którego Operator załączył projekt umowy dotyczący ustalenia warunków dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków.
8. Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie Wnioskiem Operator wystąpił do Prezesa UKE (data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej w dniu 6 lutego 2018 r.) o wydanie decyzji ustalającej warunki Dostępu (dowód: Wniosek). Operator wskazał, że wnosi o uregulowanie Dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków w sytuacji, kiedy umowa regulująca warunki Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków została rozwiązana, a część Infrastruktury uległa zniszczeniu lub uszkodzeniu. Wskazał jednocześnie, że zamierza zmodernizować ją do standardu FTTH (Dowód: Wniosek).
9. Wniosek dotyczy Dostępu do 21 Nieruchomości, na których posadowione są Budynki. W każdym przypadku żądającym zapewnienia Dostępu jest Operator, zaś zapewniającym Dostęp – Udostępniający. Operator wystąpił do Udostępniającego z jednym wnioskiem dotyczącym zapewnienia Dostępu do wszystkich Nieruchomości, zatem jego celem jest realizacja jednej inwestycji.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. podstawą żądania Operatora jest:
  - 1) art. 30 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie ustalenia zasad korzystania z Nieruchomości w celu eksploatacji istniejącej Infrastruktury),
  - 2) art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie ustalenia zasad odtworzenia i modernizacji Infrastruktury).
2. Operator (jako przedsiębiorca telekomunikacyjny, będący właścicielem Infrastruktury posadowionej na Nieruchomości i w Budynkach) i Udostępniający (jako zarządca

Nieruchomości i Budynków, na których znajduje się Infrastruktura) są podmiotami uprawnionymi do zawarcia umowy o Dostępie.

3. Złożenie przez Operatora Wniosku po upływie 30 dni od wystąpienia do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy o Dostępie skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE, którego stronami są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5b ustawy o wspieraniu rozwoju).
4. Zostały spełnione przesłanki określone w art. 206 ust. 1a Pt i Prezes UKE skorzystał z uprawnienia, o którym mowa w tym przepisie.

## **2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia**

### **2.1. Podstawy zapewnienia Dostępu do Nieruchomości w celu korzystania z Infrastruktury i przeprowadzenia jej modernizacji**

Zapewnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu Dostępu do nieruchomości w celu korzystania z istniejących już i należących do tego przedsiębiorcy przyłączy telekomunikacyjnych i instalacji telekomunikacyjnych budynków, w sytuacji, gdy brak jest stanowi umowy regulującej taki Dostęp, stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. Z kolei zapewnienie Dostępu do nieruchomości polegającego na umożliwieniu odtworzenia przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonaniu instalacji telekomunikacyjnej budynku, które uległy likwidacji, zniszczeniu, uszkodzeniu lub wymagają modernizacji lub przebudowy, stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Żądania zawarte we Wniosku dotyczą realizacji Dostępu w formach przewidzianych w art. 30 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju (korzystanie z Infrastruktury w warunkach rozwiązania Umów) oraz w art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (modernizacja Infrastruktury). Ponieważ ustawodawca nie przewidział szczególnych wymogów, które muszą zostać spełnione dla zapewnienia Dostępu w dwóch wskazanych wyżej formach, Prezes UKE stwierdził, że Udostępniający ma obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie wyznaczonym przez Wniosek.

### **2.2 Ustalenie warunków współpracy Stron**

Prezes UKE określił warunki Dostępu, mając na względzie to, że decyzja zastępuje umowę między Stronami, czyli jest rozstrzygnięciem administracyjnym, które kształtuje stosunek zobowiązaniowy. Treść tego stosunku nie może sprzeciwiać się naturze tego stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, Prezes UKE wziął pod uwagę przedstawione w toku postępowania stanowiska Stron, kierując się jednocześnie kryteriami określonymi w art. 22 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. koniecznością zapewnienia niedyskryminacyjnych i proporcjonalnych warunków Dostępu.

Zasada proporcjonalności oznacza, że obowiązki ustalone w ramach decyzji administracyjnej muszą być odpowiednie i konieczne do osiągnięcia celów, których realizacja dopuszczalna jest przy pomocy danej regulacji. Zasada proporcjonalności jest zawsze związana ze specyficznymi i konkurencyjnymi interesami. Ustalając warunki Dostępu Prezes UKE dobrał takie środki, które z jednej strony będą gwarantowały realizację uprawnień przysługujących Operatorowi, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego.

Realizacja wymogu zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków Dostępu wiąże się z tym, by Prezes UKE nie ustalał warunków dostępu w sposób zasadniczo odmienny od tych, jakie są ustalone w innych podobnych przypadkach (tak: S. Piątek, Prawo telekomunikacyjne. Komentarz, C.H. Beck, Warszawa 2013, s. 249-250). Stosując się do tej zasady warunki Dostępu zostały sformułowane w decyzji w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach, z uwzględnieniem interesów obu stron postępowania (decyzje publikowane są na stronie: [bip.uke.gov.pl/decyzje/dostep-do-nieruchomosci](http://bip.uke.gov.pl/decyzje/dostep-do-nieruchomosci)).

Prezes UKE określił przedmiot (zakres) Dostępu i ukształtował prawa i obowiązki Stron, tj. wyznaczył terminy i sposób realizacji poszczególnych obowiązków i uprawnień, uregulował zasady kontaktowania się Stron, w tym w sytuacjach pilnych, zasady zachowania poufności, zabezpieczenia roszczeń Udostępniającego w postaci kaucji. Wszystkie postanowienia zawarte w sentencji decyzji zostały skonstruowane w sposób mający na celu z jednej strony umożliwienie ciągłego oraz niezakłóconego świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencję Operatora na Nieruchomości i Budynki.

Prezes UKE wyjaśnia, że:

- 1) Wykonywanie decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najpełniej realizować cel Dostępu, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budynku. Strony powinny być względem siebie lojalne, nie stosować wobec siebie nieuczciwych praktyk oraz nie postępować sprzecznie z zasadami współżycia społecznego. Niewypełnianie warunków wynikających z decyzji o Dostępie będzie wiązało się z możliwością wszczęcia postępowania o nałożenie kary pieniężnej, zgodnie z art. 209 pkt 22b Pt.
- 2) Z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju wprost wynika, że Dostęp jest nieodpłatny. Udostępniający nie może więc pobierać żadnych opłat czy wynagrodzeń za wyrażenie zgody i umożliwienie Operatorowi realizacji przysługującego mu prawa Dostępu.
- 3) Koszty podlegające zwrotowi powinny w każdym wypadku pozostawać w adekwatnym związku z prowadzeniem przez Operatora prac zarówno w zakresie przedmiotu wydatków, jak i ich wysokości, tak aby ich zwrot przez Operatora nie spowodował bezpodstawnego wzbogacenia Udostępniającego.
- 4) Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniających względem Operatora, a kaucja jest wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje więc o tym, że kwota kaucji nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów działających w Budynku. Kaucja została określona w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.
- 5) Prezes UKE przyjął, że modernizacja Infrastruktury może rozpocząć się jedynie po ustaleniu, z jakich części składowych zbudowana jest Infrastruktura i jakie jej elementy wymagają odtworzenia. Po skatalogowaniu, odtworzeniu i zmodernizowaniu Infrastruktury jej użytkowanie zostanie poddane jednolitym regułom. Co istotne, w budynkach, w których Infrastruktura zostanie zmodernizowana, nie powinny pozostać żadne elementy Infrastruktury wykorzystywane wcześniej w ramach sieci miedzianej, które nie staną się częściami Infrastruktury światłowodowej. W szczególności zasadne jest, by istniejące i będące w dobrym stanie elementy kanalizacji telekomunikacyjnych

Budynków oraz kanalizacji kablowej przyłączy telekomunikacyjnych były w miarę możliwości dalej wykorzystywane w ramach sieci FTTH, zaś kable miedziane wraz osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi zostały usunięte. Takie rozwiązanie podyktowane jest nie tylko naturą modernizacji, ale także zasadą proporcjonalności oraz obowiązkiem korzystania z Dostępu w sposób najmniej uciążliwy dla Udostępniającego i innych osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.

- 6) Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu. Oznacza to, że pomimo ewentualnego złożenia przez którąkolwiek ze Stron odwołania zgodnie z poniższym pouczeniem, decyzja będzie podlegała wykonaniu, a więc na jej podstawie Operator będzie mógł podejmować czynności związane z eksploatacją Infrastruktury. Wstrzymanie wykonalności decyzji może nastąpić wyłącznie w trybie art. 479<sup>63</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1360, 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. 22 ust. 5 w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, decyzja zastępuje umowę o Dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju.

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

#### **POUCZENIE**

Od decyzji Stronom przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa UKE w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji (art. 206 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 Pt w związku z art. 479<sup>58</sup> § 1 kpc).

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 300, z późn. zm., dalej „ustawa o kosztach”) wniesienie odwołania od decyzji Prezesa UKE wymaga uiszczenia opłaty sądowej w wysokości stałej 100 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.