



Warszawa, 12 stycznia 2018 r.

**PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

Barbara Janikowska
prowadząca działalność gospodarczą
pod firmą Przedsiębiorstwo
Handlowo-Usługowe „Geckonet”
Barbara Janikowska
ul. Wojska Polskiego 3
86-170 Nowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu
ul. Moniuszki 13
86-300 Grudziądz

DECYZJA DHRT.WWM.6171.292.2016.66

Po rozpatrzeniu wniosku Barbary Janikowskiej prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Geckonet” Barbara Janikowska (dalej „Operator” lub „Geckonet”) z dnia 16 listopada 2016 r. (dalej „Wniosek”) w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości położonych w Grudziądzu, dla których Sąd Rejonowy w Grudziądzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste pod numerami:

- 1) TO1U/00035889/0 – w tym do budynków na ul. Rapackiego 54 A,B,C,
- 2) TO1U/00035886/9 – w tym do budynków na ul. Rapackiego 52 A,B,C,D,
- 3) TO1U/00036015/0 – w tym do budynków na ul. Królewskiej 7 i Dworcowej 43,
- 4) TO1U/00036017/4 – w tym do budynków na ul. Królewskiej 2, 4, 6, 8,
- 5) TO1U/00036018/1 – w tym do budynków na ul. Wyzwolenia 1, 2, 3, 4 i Rapackiego 38,
- 6) TO1U/00037228/3 – w tym do budynków na ul. Moniuszki 15, 17, 19, 21 i Dworcowej 27,
- 7) TO1U/00036016/7 – w tym do budynków na ul. Rapackiego 32-34,
- 8) TO1U/00018933/9 – w tym do budynków na ul. Batorego 10-12-14,
- 9) TO1U/00036064/8 – w tym do budynków na ul. Malinowskiego 1, 3 i Modrzewskiego 2, 4, 6
- 10) TO1U/00030559/3 – w tym do budynków na ul. Piłsudskiego 22-24-26, 28-30-32, 34-36-38, 26a, 38a i Mikołaja z Ryńska 2,
- 11) TO1U/00036065/5 – w tym do budynków na ul. Tysiąclecia 1, Mikołaja z Ryńska 1-7 i Piłsudskiego 40-42,
- 12) TO1U/00035992/5 – w tym do budynku na ul. Tysiąclecia 3,
- 13) TO1U/00016151/9 – w tym do budynków na ul. Derdowskiego 6, 8, 10,
- 14) TO1U/00002977/4 – w tym do budynku na ul. Groblowej 15-17,
- 15) TO1U/00010489/5 – w tym do budynku na ul. Sikorskiego 20,



- 16) TO1U/00036491/0 – w tym do budynku na ul. Sikorskiego 16,
- 17) TO1U/00015955/8 – w tym do budynku na ul. Nadgórnej 47,
- 18) TO1U/00027383/4 – w tym do budynku na ul. Kościuszki 37,
- 19) TO1U/00001143/2 – w tym do budynku na ul. Kościuszki 39,
- 20) TO1U/00008949/1 – w tym do budynków na ul. Słowackiego 5-7-9,
- 21) TO1U/00036063/1 – w tym do budynku na ul. Słowackiego 10,
- 22) TO1U/00026572/9 – w tym do budynku na ul. Kościuszki 63,
- 23) TO1U/00003330/4 – w tym do budynku na ul. Kościuszki 72,
- 24) TO1U/00036462/8 – w tym do budynków na ul. 6 Marca 1-11,
- 25) TO1U/00037260/9 – w tym do budynku na ul. Piastowska 4, 6,
- 26) TO1U/00015962/0 – w tym do budynków na ul. Tczewskiej 2, 6, 8,
- 27) TO1U/00036117/5 – w tym do budynku na ul. Armii Krajowej 30,
- 28) TO1U/00026215/9 – w tym do budynków na ul. Laskowickiej 3, 5, 7
i Chełmińskiej 30-36,
- 29) TO1U/00027362/1 – w tym do budynków na ul. Chełmińskiej 38 i Brzeźnej 1,
- 30) TO1U/00014481/7 – w tym do budynku na ul. Chełmińskiej 52,
- 31) TO1U/00035713/6 – w tym do budynku na ul. Piaskowej 2,
- 32) TO1U/00035711/2 – w tym do budynków na ul. Piaskowej 1 i Kopernika 1, 2, 4,
- 33) TO1U/00035712/9 – w tym do budynku na ul. Chełmińskiej 74,
- 34) TO1U/00036980/5 – w tym do budynków na ul. Chełmińskiej 78, Ciołkowskiego 1
i Bydgoskiej 18, 20,
- 35) TO1U/00020004/5 – w tym do budynków na ul. Chełmińskiej 98-100,
- 36) TO1U/00014939/3 – w tym do budynku na ul. Bydgoskiej 27,
- 37) TO1U/00036981/2 – w tym do budynku na ul. Kalinkowej 49-55,
- 38) TO1U/00037103/1 – w tym do budynków na ul. Heweliusza 2, 4,
- 39) TO1U/00020006/9 – w tym do budynków na ul. Kalinkowej 31-37 i Heweliusza 1,
3,
- 40) TO1U/00020763/3 – w tym do budynków na ul. Kopernika 23-27 i Piaskowej 3, 5,
- 41) TO1U/00023563/2 – w tym do budynków na ul. Kalinkowej 15, 21 i Piaskowej 4,
- 42) TO1U/00014386/1 – w tym do budynku na ul. Kalinkowej 13,
- 43) TO1U/00014320/1 – w tym do budynku na ul. Wiślanej 9,
- 44) TO1U/00020771/2 – w tym do budynków na ul. Kalinkowej 24, 26,
- 45) TO1U/00011529/5 – w tym do budynku na ul. Kalinkowej 32,
- 46) TO1U/00020002/1 – w tym do budynku na ul. Kalinkowej 46-52,
- 47) TO1U/00023564/9 – w tym do budynku na ul. Kalinkowej 54-56, 60-60A, 62-64,
66-68,
- 48) TO1U/00020003/8 – w tym do budynku na ul. Kalinkowej 78 A,
- 49) TO1U/00005912/2 – w tym do budynków na ul. Piotra Skargi 7 i Zacisznej 9,
- 50) TO1U/00026576/7 – w tym do budynku na ul. Piotra Skargi 8,
- 51) TO1U/00000953/6 – w tym do budynków na ul. Pruszyńskiego 1 i Piotra Skargi 3,
- 52) TO1U/00012616/9 – w tym do budynków na ul. Pruszyńskiego 6, Stobeusza 1, 3,
5 i Chopina 30a, 40a,
- 53) TO1U/00016880/8 – w tym do budynków na ul. Chopina 13, 15, 17, 19,
- 54) TO1U/00018971/7 – w tym do budynku na ul. Bora-Komorowskiego 7-9-11,
- 55) TO1U/00013570/1 – w tym do budynku na ul. Bora-Komorowskiego 12,
- 56) TO1U/00013569/1 – w tym do budynku na ul. Bora-Komorowskiego 8,
- 57) TO1U/00013568/4 – w tym do budynku na ul. Smoleńskiego 3,

- 58) TO1U/00023565/6 – w tym do budynku na ul. Parkowej 25 A,
- 59) TO1U/00035240/9 – w tym do budynków na ul. Śniadeckich 1, 11, 13,
- 60) TO1U/00035241/6 – w tym do budynków na ul. Śniadeckich 5, 7, 9,
- 61) TO1U/00035242/3 – w tym do budynków na ul. Śniadeckich 15, 17, 19,
- 62) TO1U/00035243/0 – w tym do budynków na ul. Śniadeckich 8, 10,
- 63) TO1U/00035244/7 – w tym do budynków na ul. Śniadeckich 12, 14, 18, 20,
- 64) TO1U/00035245/4 – w tym do budynków na ul. Śniadeckich 27, 29, 31, 33, 35,
- 65) TO1U/00035246/1 – w tym do budynków na ul. Śniadeckich 28, 34, 36,
- 66) TO1U/00035247/8 – w tym do budynku na ul. Śniadeckich 38,
- 67) TO1U/00035248/5 – w tym do budynku na ul. Śniadeckich 46,
- 68) TO1U/00035258/8 – w tym do budynków na ul. Śniadeckich 52, 54, 56,
- 69) TO1U/00035259/5 – w tym do budynków na ul. Śniadeckich 58, 60, 62, 64, 66,
- 70) TO1U/00035260/5 – w tym do budynków na ul. Śniadeckich 72, 74,
- 71) TO1U/00035261/2 – w tym do budynku na ul. Śniadeckich 76,
- 72) TO1U/00035262/9 – w tym do budynków na ul. Jackowskiego 48, 52, 54,
- 73) TO1U/00035263/6 – w tym do budynków na ul. Śniadeckich 78, 80, 82, 84,
- 74) TO1U/00035264/3 – w tym do budynku na ul. Jackowskiego 42,
- 75) TO1U/00035265/0 – w tym do budynków na ul. Jackowskiego 39, 41, 43
i Korczaka 27, 29,
- 76) TO1U/00035249/2 – w tym do budynków na ul. Korczaka 15, 17,
- 77) TO1U/00035250/2 – w tym do budynków na ul. Korczaka 7, 9, 11,
- 78) TO1U/00015935/2 – w tym do budynków na ul. Korczaka 2, 4, 6,
- 79) TO1U/00035251/9 – w tym do budynku na ul. Korczaka 5,
- 80) TO1U/00035252/6 – w tym do budynków na ul. Korczaka 1, 3,
- 81) TO1U/00013614/2 – w tym do budynków na ul. Konopnickiej 25, 27, 28,
- 82) TO1U/00035115/4 – w tym do budynku na ul. Gąsiorowskiego 2,
- 83) TO1U/00035116/1 – w tym do budynków na ul. Sobieskiego 3 i Sujkowskiego 2,
3, 4, 5, 6,
- 84) TO1U/00035117/8 – w tym do budynków na ul. Bołtucia 1, 3, 5, 6,
- 85) TO1U/00035118/5 – w tym do budynków na ul. Bołtucia 2 i Sobieskiego 7, 9,
- 86) TO1U/00035119/2 – w tym do budynków na ul. Sobieskiego 13, 15, 17, 19, 21,
23,
- 87) TO1U/00035120/2 – w tym do budynku na ul. Sobieskiego 22,
- 88) TO1U/00035121/9 – w tym do budynków na ul. Sobieskiego 26, 28
- 89) TO1U/00035122/6 – w tym do budynków na ul. Sobieskiego 30, 38, 40, 42,
- 90) TO1U/00035123/3 – w tym do budynków na ul. Sobieskiego 44, 46,
- 91) TO1U/00035124/0 – w tym do budynków na ul. Sobieskiego 50, 52, 54,
- 92) TO1U/00035125/7 – w tym do budynków na ul. Sobieskiego 14, 16, 18, 20,
- 93) TO1U/00035126/4 – w tym do budynków na ul. Łęgi 11, 13,
- 94) TO1U/00035127/1 – w tym do budynków na ul. Hubala 2, 3, 4, 6,
- 95) TO1U/00035128/8 – w tym do budynków na ul. Łęgi 1 i Mastalerza 2, 4,
- 96) TO1U/00035129/5 – w tym do budynków na ul. Sobieskiego 6, 8
- 97) TO1U/00035495/1 – w tym do budynków na ul. Kulerskiego 3, 5, 7,
- 98) TO1U/00035494/4 – w tym do budynków na ul. Rakowskiego 7, 9,
- 99) TO1U/00023562/5 – w tym do budynków na ul. Kulerskiego 8, 10, 12, 14,
- 100) TO1U/00035277/7 – w tym do budynku na ul. Droga Mazurska 2 A,B,C,D,
- 101) TO1U/00035278/4 – w tym do budynku na ul. Droga Mazurska 8 A,B,C,D,

- 102) TO1U/00035279/1 – w tym do budynków na ul. Al. Sportowców 6, 10 i Podhalańska 4,
- 103) TO1U/00035280/1 – w tym do budynków na ul. Podhalańskiej 3, 5, 7, 9 i al. Sportowców 16
- 104) TO1U/00035281/8 – w tym do budynków na ul. Podhalańskiej 6, 8, 10 i Droga Kujawska 1,
- 105) TO1U/00020769/5 – w tym do budynków na ul. Kustronia 2, 4,
- 106) TO1U/00035013/9 – w tym do budynków na ul. Nauczycielska 12, 14, 16, 18 i Ikara 1,
- 107) TO1U/00035014/6 – w tym do budynków na ul. Kustronia 12, 14, 16, 18,
- 108) TO1U/00035015/3 – w tym do budynków na ul. Ikara 3, 5, 7, 9, 11,
- 109) TO1U/00035016/0 – w tym do budynków na ul. Ikara 13, 15, 17 i Dywizjonu 303 6, 8,
- 110) TO1U/00035017/7 – w tym do budynków na ul. Dywizjonu 303 1, 3,
- 111) TO1U/00035018/4 – w tym do budynków na ul. Kustronia 22, 24,
- 112) TO1U/00035019/1 – w tym do budynku na ul. Kustronia 30,
- 113) TO1U/00035020/1 – w tym do budynków na ul. Dywizjonu 303 12, 14,
- 114) TO1U/00035021/8 – w tym do budynków na ul. Ikara 18, 20,
- 115) TO1U/00035022/5 – w tym do budynków na ul. Warszawskiej 21 i Polskich Skrzydeł 2,
- 116) TO1U/00035023/2 – w tym do budynków na ul. Warszawskiej 17, 19,
- 117) TO1U/00035024/9 – w tym do budynków na ul. Skarżyńskiego 4, 10, 12,
- 118) TO1U/00035025/6 – w tym do budynków na ul. Skarżyńskiego 5 i Stachonia 8,
- 119) TO1U/00035026/3 – w tym do budynku na ul. Warszawskiej 15,
- 120) TO1U/00035027/0 – w tym do budynku na ul. Warszawskiej 9,
- 121) TO1U/00035028/7 – w tym do budynku na ul. Stachonia 4,
- 122) TO1U/00035029/4 – w tym do budynków na ul. Stachonia 3 i Centrum Wyszkozenia Kawalerii 3,
- 123) TO1U/00035030/4 – w tym do budynku na ul. Warszawskiej 7,
- 124) TO1U/00035031/1 – w tym do budynków na ul. Nauczycielskiej 6, 8,
- 125) TO1U/00035032/8 – w tym do budynków na ul. Warszawskiej 3, 5,
- 126) TO1U/00035033/5 – w tym do budynku na ul. Warszawskiej 1,
- 127) TO1U/00035034/2 – w tym do budynków na ul. Centrum Wyszkozenia Kawalerii 1 i Nauczycielskiej 2,
- 128) TO1U/00035035/9 – w tym do budynków na ul. Nauczycielskiej 4, 10,
- 129) TO1U/00035036/6 – w tym do budynku na ul. Ikara 2,

(dalej odpowiednio „Nieruchomości” albo „Budynki”), zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu (dalej „Spółdzielnia” lub „Udostępniający”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach:

na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 w związku z ust. 1g i ust. 5 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”) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, 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”), ustalą następujące warunki dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym 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 2017 r. poz. 1332, z późn. zm., dalej „Pb”).
2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków, polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora w technologii FTTH (ang. *Fiber to the Home* – Światłowód do domu) instalacji telekomunikacyjnych Budynków oraz doprowadzenia do Budynków przyłączy telekomunikacyjnych, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych osobom posiadającym tytuł prawny do lokali w Budynkach (dalej „Abonenci”).
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 1-3 oraz pracami, o których mowa w § 4 ust. 9.

§ 2. Prawa i obowiązki Operatora

1. W oparciu o uzyskany mocą decyzji dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:
 - 1) wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków poprzez:
 - a) wykonanie okablowania z kabli światłowodowych wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi pomiędzy punktem styku w danym Budynku a lokalami w Budynku,
 - b) wykonanie kanalizacji telekomunikacyjnych Budynków, w których umieszczone zostaną kable światłowodowe, o których mowa w lit. a, w istniejących w Budynkach i stanowiących jego części składowe szybach instalacyjnych i kanałach, a jeżeli brak jest takich szybów i kanałów albo ich wykorzystanie jest technicznie niemożliwe, to wykonanie tych kanalizacji natynkowo,
 - c) wykonanie instalacji telekomunikacyjnych w lokalach w Budynkach,
 - 2) wykonania przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków w szczególności poprzez doprowadzenie do punktów styku linii kablowych światłowodowych,
 - 3) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii urządzeń wchodzących w skład instalacji telekomunikacyjnych Budynków oraz przyłączy telekomunikacyjnych, o których mowa w pkt 1 i 2 (dalej „Infrastruktura”), w zakresie niezbędnym do świadczenia usług telekomunikacyjnych,
 - 4) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-3.
2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości,

w tym z Budynków, oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz innych osób, którym przysługują prawa do Nieruchomości.

3. Niezwłocznie po zakończeniu prac Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynków oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem Infrastruktury.
4. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, 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 wykonanej Infrastruktury 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 prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji Infrastruktury.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
9. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych.
10. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku.
11. 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 wyżej wymienionym terminie Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.
12. 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. 3-11,
 - 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.
13. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 12, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowo w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
14. Operator może powierzyć wykonywanie prac instalacyjnych i konserwacyjnych 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 decyzji.
2. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o wszelkich pracach remontowych mogących mieć wpływ na Infrastrukturę.
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. 9 oraz realizowania obowiązków określonych w § 2, a także faktu udostępnienia Infrastruktury innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.

§ 4. Wykonanie Infrastruktury

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, na danej Nieruchomości i w znajdującym się na niej Budynku, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy Infrastruktury dla tej Nieruchomości i Budynku (dalej „Projekt”), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Infrastruktury. Można sporządzić jeden Projekt dla jednej bądź większej liczby Nieruchomości oraz Budynków. Projekt nie musi obejmować ani w części opisowej ani rysunkowej instalacji telekomunikacyjnej w lokalach w Budynku.
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 Budynków w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury.
3. W sytuacji, gdyby Udostępniający nie posiadał dokumentacji technicznej Budynków o której mowa w ust. 2, lub jej nie przekazał 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 Nieruchomości i do Budynków, celem zebrania informacji koniecznych do zaprojektowania i wykonania Infrastruktury.
4. Udostępniający najpóźniej w terminie 30 dni od dnia otrzymania Projektu akceptuje go lub przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi 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 i uwzględni zgłoszone przez Udostępniającego uwagi

dotyczące możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów bądź uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków, oraz inne, które Operator uzna za zasadne, udzielając wyjaśnień, i przekaże ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.

6. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, po uzgodnieniu Projektu, informując Udostępniającego o terminie rozpoczęcia prac na 7 dni przed ich planowanym rozpoczęciem na danej Nieruchomości.
7. Po zakończeniu w każdym kolejnym Budynku prac, o których mowa w § 2 pkt 1-2, 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. Operator ma prawo do:
 - 1) 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,jeżeli nie wymaga to zmiany Projektu.
10. Operator może wykonać prace, o których mowa w ust. 9, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
11. Decyzja nie uprawnia Operatora do instalowania, eksploataowania lub wymiany elementów Infrastruktury w lokalu, do którego Abonentowi przysługuje tytuł prawny, bez uzyskania zgody Abonenta.
12. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych) za każdy Budynek, w którym jednocześnie wykonywane są prace.
13. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 12, 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, chyba że wraz z przekazaniem Udostępniającemu protokołu Operator oświadczy, że zwracana kwota winna być zaliczona na poczet kaucji za następny Budynek, w którym wykonywane będą prace.
14. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 9 pkt 1 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, w którym mają być prowadzone te prace.

15. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 14, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 16.
16. Operator prześle każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Infrastrukturze zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 9, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.

§ 5. 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.

§ 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. Dotyczy to zwłaszcza obowiązku zachowania przez Udostępniającego w tajemnicy danych dotyczących Infrastruktury, w tym instalacji i urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie decyzji. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

§ 7. Usuwanie awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii Infrastruktury rozumianej jako stan techniczny Infrastruktury uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, Udostępniający zapewni Operatorowi każdorazowy niezwłoczny dostęp do Nieruchomości i 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.
3. Jeżeli informacja o wystąpieniu awarii została zgłoszona telefonicznie, Operator potwierdzi ją za pośrednictwem korespondencji e-mail, w drodze korespondencji pocztowej albo faksem, zgodnie z postanowieniami § 8.

§ 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 przesyłką pocztową za potwierdzeniem odbioru, informacji w zakresie: adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej, numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami oraz numeru telefonu i faksu, na które można zgłaszać awarie, o których mowa w § 7, jak również przekazywać wszelkie inne informacje w związku z realizacją decyzji. W przypadku braku

realizacji tego obowiązku, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy wskazane w dokumentach rejestrowych Stron, zaś świadczenia pieniężne spełniane będą za pokwitowaniem do rąk drugiej Strony.

3. Strony są również 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. Uzasadnienie podstawy prawnej żądania Operatora

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 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: (...)*

- 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, (...)*

- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku”.

Z przytoczonego przepisu 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”). Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu.

W dniu 21 listopada 2016 r. Operator złożył do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „Prezes UKE”) Wniosek zawierający żądanie wydania decyzji zastępującej umowę Stron i stwierdzającej obowiązek Udostępniającego zapewnienia Geckonet dostępu do Nieruchomości, w tym Budynków, polegającego na:

- umożliwieniu doprowadzenia do każdego z Budynków przyłącza telekomunikacyjnego wykonanego w technologii światłowodowej oraz jego późniejszej eksploatacji i konserwacji,

- umożliwieniu wykonania w technologii światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej każdego Budynku metodą natynkową oraz ich późniejszej eksploatacji i konserwacji
- w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach,

zgodnie z treścią finalnego projektu umowy o dostęp do Budynków w celu zapewnienia telekomunikacji, który został przesłany Spółdzielni za pośrednictwem wiadomości e-mail z dnia 21 września 2016 r. (dowód: „Wniosek”).

Przedmiotem Wniosku jest więc zapewnienie Operatorowi Dostępu, przy czym ma on polegać na doprowadzeniu przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju) oraz wykonaniu instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach (art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju).

2. Ocena dopuszczalności złożenia Wniosku przez Operatora

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. 1g ustawy o wspieraniu rozwoju do właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców nieruchomości, będących przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi, przepisy art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 tej ustawy stosuje się.

Prezes UKE ustalił, że:

- 1) Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym. Fakt ten został przez Prezesa UKE stwierdzony z urzędu w oparciu o rejestr, który jest zobowiązany prowadzić (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 9572),
- 2) Udostępniający jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym. Fakt ten został przez Prezesa UKE stwierdzony z urzędu w oparciu o rejestr, który jest zobowiązany prowadzić (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 2032),
- 2) Spółdzielnia jest współwłaścicielem Nieruchomości w tym Budynków, dla których Sąd Rejonowy w Grudziądzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste pod numerami TO1U/: 00035889/0, 00035886/9, 00036015/0, 00036017/4, 00036018/1, 00037228/3, 00036016/7, 00018933/9, 00036064/8, 00030559/3, 00036065/5, 00035992/5, 00016151/9, 00002977/4, 00010489/5, 00036491/0, 00015955/8, 00027383/4, 00001143/2, 00008949/1, 00036063/1, 00026572/9, 00003330/4, 00036462/8, 00037260/9, 00036117/5, 00026215/9, 00027362/1, 00014481/7, 00035713/6, 00035711/2, 00035712/9, 00020004/5, 00014939/3, 00036981/2, 00037103/1, 00020006/9, 00020763/3, 00023563/2, 00014386/1, 00014320/1, 00020771/2, 00011529/5, 00020002/1, 00023564/9, 00020003/8, 00005912/2, 00026576/7, 00000953/6, 00012616/9, 00018971/7, 00013570/1, 00013569/1, 00013568/4, 00023565/6, 00035242/3, 00035243/0, 00035244/7, 00035247/8, 00035248/5, 00035258/8, 00035260/5, 00035261/2, 00035262/9, 00035263/6, 00035264/3, 00035265/0, 00035250/2, 00015935/2, 00035251/9, 00035252/6, 00013614/2, 00035115/4, 00035117/8, 00035118/5, 00035119/2, 00035120/2, 00035121/9, 00035122/6, 00035123/3, 00035124/0, 00035125/7, 00035126/4, 00035127/1, 00035128/8, 00035129/5, 00035495/1, 00035494/4, 00023562/5, 00035277/7, 00035278/4, 00035279/1, 00035279/1, 00035280/1, 00035281/8, 00020769/5, 00035014/6, 00035015/3, 00035016/0, 00035017/7, 00035018/4,

00035019/1, 00035020/1, 00035021/8, 00035022/5, 00035023/2, 00035024/9, 00035025/6, 00035026/3, 00035027/0, 00035028/7, 00035029/4, 00035030/4, 00035031/1, 00035032/8, 00035033/5, 00035034/2, 00035035/9, 00035036/6, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.) sprawuje zarząd tymi Nieruchomościami i Budynkami (dowód: odpisy ksiąg wieczystych o numerach wskazanych w tym punkcie powyżej),

- 3) Nieruchomości, w tym Budynki, dla których Sąd Rejonowy w Grudziądzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste pod numerami TO1U/: 00035013/9, 00035116/1, 00035249/2, 00035259/5, 00035246/1, 00035245/4, 00035241/6, 00035240/9, 00016880/8, 00015962/0, stanowią własność Gminy Miasta Grudziądz i zostały oddane w użytkowanie wieczyste Udostępniającemu oraz właścicielom lokali wyodrębnionych w Budynkach (dowód: odpisy ksiąg wieczystych o numerach wskazanych w tym punkcie powyżej).

Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (zarządca nieruchomości będący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, polegającym na umożliwieniu Operatorowi doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków i wykonaniu instalacji telekomunikacyjnej Budynków.

Każda ze stron może zwrócić się do Prezesa UKE z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu w przypadku:

- 1) niepodjęcia negocjacji w sprawie zawarcia umowy o Dostęp,
- 2) odmowy udzielenia Dostępu,
- 3) niezawarcia umowy o Dostęp pomimo upływu 30 dni negocjacji (art. 21 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Prezes UKE ustalił, że:

- 1) negocjacje w sprawie zawarcia umowy o Dostęp do Nieruchomości w tym do Budynków trwały od dnia 4 lipca 2016 r., tj. od dnia otrzymania przez Spółdzielnię wniosku Geckonet o zapewnienie Dostępu do wszystkich Nieruchomości, w tym do Budynków (dowód: odpisy pisma Operatora z dnia 29 czerwca 2016 r. oraz zwrotnego potwierdzenia odbioru tego pisma, stanowiące załączniki do Wniosku),
- 2) ze względu na niezawarcie umowy o Dostęp, pismem z dnia 16 listopada 2016 r. Operator wystąpił do Prezesa UKE z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków. Wniosek wpłynął do Urzędu Komunikacji Elektronicznej w dniu 21 listopada 2016 r. (dowód: Wniosek).

Negocjacje pomiędzy Operatorem a Udostępniającym były więc prowadzone ponad 30 dni i nie doprowadziły do zawarcia umowy o Dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków. Oznacza to, że złożenie przez Operatora Wniosku skutecznie zainicjowało w tym zakresie postępowanie przed Prezesem UKE, którego stronami są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5b ustawy o wspieraniu rozwoju).

3. Uzasadnienie podstawy prawnej prowadzonego postępowania

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).

Ponieważ podstawą prawną Wniosku jest art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 1g ustawy o wspieraniu rozwoju, przepis ten stanowi również podstawę prawną postępowania administracyjnego prowadzonego na Wniosek. Jak wynika z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, wydając decyzję o Dostępie na wniosek uprawnionej strony, Prezes UKE musi stosować odpowiednio art. 21 ust. 2a i 3, art. 22 i 23 ustawy o wspieraniu rozwoju odnoszące się do decyzji o dostępie do infrastruktury technicznej. Odpowiednie stosowanie wiąże się w tym wypadku z koniecznością uwzględnienia tylko tych przepisów, których możliwość zastosowania nie wyłączały przepisy art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju, i to przy dokonaniu niezbędnych modyfikacji ich treści. Oznacza to, że:

- przepisy art. 22 ust. 2-4 ustawy o wspieraniu rozwoju, które dotyczą odpłatności, nie znajdują w ogóle zastosowania, gdyż na mocy art. 30 ust. 3a Dostęp jest nieodpłatny,
- przepisy art. 22 ust. 6-7 ustawy o wspieraniu rozwoju, które dotyczą uzgadniania decyzji z innymi organami, w ogóle nie znajdują zastosowania ze względu na wyraźne powiązanie przedmiotu działalności organów wymienionych w art. 22 ust. 6 ustawy o wspieraniu z przedmiotem decyzji o dostępie do infrastruktury technicznej,
- art. 21 ust. 2a i 3, art. 22 ust. 1, art. 22 ust. 5 i 8, art. 23 ustawy o wspieraniu rozwoju znajdują zastosowanie z tym zastrzeżeniem, że gdy mowa jest w nich o dostępie do infrastruktury technicznej, to należy przyjąć, że chodzi o Dostęp.

W myśl art. 206 ust. 1a Pt w sprawach, o których mowa w art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju można wsząć i prowadzić jedno postępowanie, jeżeli dotyczą one tych samych stron i związane są z realizacją tej samej inwestycji. Wniosek dotyczy Dostępu do 129 Nieruchomości, na których posadowione są Budynki. W każdym przypadku żądającym zapewnienia Dostępu jest Operator, zaś zapewniającym Dostęp – Spółdzielnia. Operator wystąpił przy tym do Udostępniającego z jednym wnioskiem dotyczącym zapewnienia Dostępu do wszystkich Nieruchomości, co świadczy o tym, że jego celem jest realizacja jednej inwestycji. Zostały więc spełnione przesłanki określone w art. 206 ust. 1a Pt, Prezes UKE skorzystał z uprawnienia, o którym mowa w tym przepisie.

Zgodnie z art. 15 pkt 4 Pt w związku z art. 23 i art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, Prezes UKE przed podjęciem rozstrzygnięcia w sprawie Dostępu przeprowadza postępowanie konsultacyjne, umożliwiając zainteresowanym podmiotom wyrażenie na piśmie w określonym terminie stanowiska do projektu rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 16 ust. 1 zdanie drugie Pt, Prezes UKE informuje o wszczęciu postępowania konsultacyjnego Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „Prezes UOKiK”).

W dniach 30 października 2017 r. – 29 listopada 2017 r. Prezes UKE przeprowadził postępowanie konsultacyjne projektu decyzji w postępowaniu prowadzonym na Wniosek.

Pismem z dnia 23 listopada 2017 r. (data wpływu do UKE w dniu 23 listopada 2017 r.) Operator przedstawił stanowisko, w którym zgłosił uwagi do konsultowanego projektu decyzji (dalej „stanowisko konsultacyjne Operatora”).

Pismem z dnia 27 listopada 2017 r. (data wpływu do UKE w dniu 4 grudnia 2017 r.) Spółdzielnia przedstawiła stanowisko, w którym zgłosiła uwagi do konsultowanego projektu decyzji (dalej „stanowisko konsultacyjne Spółdzielni”).

Pismem z dnia 30 listopada 2017 r. (data wpływu do UKE w dniu 4 grudnia 2017 r.) Prezes UOKiK wskazał, iż nie zgłasza uwag do projektu decyzji poddanego konsultacjom. Jednocześnie Prezes UOKiK wskazał, iż analizowane działanie będzie miało korzystny wpływ na rozwój konkurencji na lokalnym rynku świadczenia usług telekomunikacyjnych. Ponadto przyczyni się do rozwoju nowoczesnej infrastruktury telekomunikacyjnej na analizowanym terenie, a użytkownikom zapewnione zostaną maksymalne korzyści w zakresie różnorodności, ceny i jakości usług telekomunikacyjnych. Zdaniem Prezesa UOKiK określenie w ten sposób warunków dostępu korzystnie wpłynie na poziom oraz jakość wszystkich usług telekomunikacyjnych świadczonych na rzecz konsumentów/mieszkańców budynków – co jest zgodne z podstawowymi celami ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 229, z późn. zm.).

4. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia

4.1. Umożliwienie doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków

Doprowadzenie przez Operatora przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków stanowi realizację Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. Przyłącze telekomunikacyjne to:

- a) odcinek linii kablowej podziemnej, linii kablowej nadziemnej lub kanalizacji kablowej, zawarty między złączem rozgałęźnym a zakończeniem tych linii lub kanalizacji w obiekcie budowlanym,
- b) system bezprzewodowy łączący instalację wewnętrzną obiektu budowlanego z węzłem publicznej sieci telekomunikacyjnej

- umożliwiające korzystanie w obiekcie budowlanym z publicznie dostępnymi usługami telekomunikacyjnymi (art. 2 pkt 27b Pt).

Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającego na umożliwieniu doprowadzenia do Budynków przyłączy telekomunikacyjnych wykonanych w technologii światłowodowej (dowód: Wniosek). Obowiązki Udostępniającego w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. W aktualnym stanie prawnym na Udostępniającym ciąży obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych aż do punktu styku bezwarunkowo, tj. bez konieczności badania, czy jest możliwe wykorzystanie istniejących przyłączy telekomunikacyjnych doprowadzonych do Budynków (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju). W konsekwencji Prezes UKE zobowiązany był uwzględnić Wniosek w tym zakresie.

4.2. Umożliwienie wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków

Umożliwienie Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju. Obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku aktualizuje się wówczas, gdy nie istnieje instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s (art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy

o wspieraniu rozwoju) lub 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 (art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju).

Zgodnie z art. 30 ust. 1a pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju warunk, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. b, uważa się za spełniony w szczególności, gdy przedsiębiorca telekomunikacyjny świadczy usługi w innej technologii niż instalacja telekomunikacyjna w budynku.

Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającego na umożliwieniu wykonania w technologii światłowodowej instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach (dowód: Wniosek).

Oceniając, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków Prezes UKE ustalił, że usługi telekomunikacyjne w Budynkach, zgodnie z danymi ujawnionymi w Systemie Informacyjnym o Infrastrukturze Szerokopasmowej (dalej „SIIS”), świadczą: Spółdzielnia, Grzegorz Studański prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Grafkom Grzegorz Studański (dalej „Grafkom”), Multimedia Polska Infrastruktura S.A. z siedzibą w Gdyni (dalej „Multimedia”), Netia S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Netia”), Orange Polska S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „OPL”), Perfect-Net sp. z o.o. z siedzibą w Grudziądzu (dalej „Perfect-Net”), Polkomtel sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Polkomtel”), TK Telekom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Tk Telekom”), T-Mobile Polska S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „T-Mobile”), przy czym wykorzystują oni instalacje telekomunikacyjne Budynków wykonane w technologii miedzianej (dowód: pismo Spółdzielni z dnia 19 grudnia 2016 r., pismo Multimedia z dnia 23 lutego 2017 r., pismo Perfect-Net z dnia 10 marca 2017 r., pismo OPL z dnia 15 marca 2017 r., pismo Netii z dnia 14 marca 2017 r., pismo Polkomtel z dnia 17 marca 2017 r., pismo T-Mobile z dnia 11 kwietnia 2017 r., pismo Tk Telekom z dnia 28 czerwca 2017 r.). Ponieważ Operator zamierza wykorzystywać instalacje telekomunikacyjne zapewniające transmisję przy użyciu kabli światłowodowych, ze względu na różnice w technologii świadczenia usług instalacje telekomunikacyjne Spółdzielni, Grafkom, Multimedia, Netii, OPL, Perfect-Net, Polkomtel, Tk Telekom i T-Mobile (zarówno w zakresie kabli, jak i przewodów, osprzętu telekomunikacyjnego, urządzeń telekomunikacyjnych i innych elementów tych instalacji) nie odpowiadają zapotrzebowaniu Geckonet. W Budynkach nie znajdują się światłowodowe instalacje telekomunikacyjne (dowód: pismo Spółdzielni z dnia 27 października 2016 r., Wniosek, dane zawarte w SIIS).

Na podstawie zebranych informacji Prezes UKE stwierdził, że Operator nie ma możliwości skorzystania z istniejących instalacji telekomunikacyjnych Budynków, albowiem istniejące w Budynkach instalacje telekomunikacyjne, nawet jeśli są przystosowane do dostarczenia usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s, to nie odpowiadają zapotrzebowaniu Operatora ze względu na technologię świadczenia usług telekomunikacyjnych (art. 30 ust. 1a pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Reasumując, na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi Dostępu polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków wykorzystujących kable światłowodowe jako medium transmisyjne.

4.3. Ustalenie warunków współpracy Stron

Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, 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. Przy czym w razie istnienia kilku odpowiednich środków należy wybrać te, które są najmniej uciążliwe, nadto nałożone obciążenia muszą pozostawać w odpowiednim stosunku do zamierzonych celów” (wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 11 lipca 1989 r. w sprawie 265/87, ECLI:EU:C:1989:303). Przed zastosowaniem konkretnego środka trzeba więc ocenić najpierw, czy nie istnieje alternatywa w postaci środka mniej surowego. Ocena konieczności i zakresu działania należy do kompetencji organu, który weryfikuje przesłanki przewidziane w przepisach. Zasada proporcjonalności jest zawsze związana ze specyficznymi i konkurencyjnymi interesami. Dlatego też 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. Także postanowienia dotyczące zabezpieczenia praw Udostępniającego zostały skonstruowane tak, by zapewnić Udostępniającemu należyłą ochronę jego interesów, lecz nie obciążać Operatora ponad miarę.

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 w niniejszej decyzji warunki Dostępu zostały sformułowane w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach, z uwzględnieniem interesów obu stron postępowania.

Prezes UKE określił przedmiot decyzji (§ 1 ust. 2 sentencji decyzji), a także zakres Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków (§ 2 ust. 1 sentencji decyzji) zgodnie z treścią żądania Operatora, przy jednoczesnym uwzględnieniu celu, jakim służy Dostęp (zapewnienie telekomunikacji w Budynkach).

Przed wszystkim decyzja uprawnia Operatora do wykonania przez Operatora Infrastruktury (§ 2 ust. 1 pkt 1 i 2 sentencji decyzji).

Jedną z kwestii będących przedmiotem sporu pomiędzy Stronami był sposób wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków (natynkowo albo podtynkowo) (dowód: pismo Spółdzielni z dnia 19 grudnia 2016 r., Wniosek). W § 2 ust. 1 pkt 1 lit. b sentencji decyzji Prezes UKE przesądził o tym, że Operator ma prawo do wykonania kanalizacji telekomunikacyjnych Budynków, w których umieszczone zostaną kable światłowodowe. Kanalizacje te powinny zostać umieszczone w istniejących w Budynkach i stanowiących jego części składowe szybach instalacyjnych i kanałach, a dopiero gdy brak będzie takich szybów i kanałów albo ich wykorzystanie okaże się technicznie niemożliwe, Operator będzie mógł wykonać kanalizację natynkowo. Wskazane rozwiązanie realizuje potrzebę ochrony słusznego interesu Udostępniającego, a jednocześnie umożliwia wykonanie instalacji w taki sposób, by przeprowadzanie jej konserwacji czy usuwanie awarii nie wiązało się dla Operatora z nadmiernymi uciążliwościami. Obowiązkiem Operatora jest wykonanie

inwestycji z wykorzystaniem szybów i kanałów w Budynku. Dopiero wystąpienie przyczyn o charakterze obiektywnym może zadecydować o konieczności skorzystania przez Operatora z techniki natynkowej.

Mając na uwadze powyższe Prezes UKE nie uwzględnił propozycji zgłoszonej w stanowisku konsultacyjnym Spółdzielni dotyczącej sposobu wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków. W tym stanowisku Spółdzielnia ponownie wniosła „o wykonanie instalacji w sposób podtynkowy wobec konieczności zapewnienia właściwej estetyki struktur budynku”.

Operator będzie miał także możliwość:

- 1) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Infrastruktury, w zakresie niezbędnym do świadczenia usług telekomunikacyjnych (§ 2 ust. 1 pkt 3 sentencji decyzji),
- 2) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3 sentencji decyzji (§ 2 ust. 1 pkt 4 sentencji decyzji).

Wyposażenie Operatora w każde z tych uprawnień jest konieczne dla zapewnienia prawidłowego wykonywania decyzji, a w konsekwencji, dla zapewnienia, że Operator będzie w stanie świadczyć usługi telekomunikacyjne na rzecz Abonentów.

W § 1 ust. 3 sentencji decyzji Prezes UKE potwierdził, że decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomościami, w tym Budynkami, na cele budowlane w związku z wykonaniem Infrastruktury oraz podjęciem innych czynności, które przewiduje decyzja.

Z wymienionymi w § 2 ust. 1 sentencji decyzji uprawnieniami Operatora połączony jest obowiązek Udostępniającego polegający na zapewnieniu Operatorowi możliwości korzystania z tych uprawnień, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonywania decyzji (§ 3 ust. 1 sentencji decyzji).

Niezasadne jest twierdzenie zawarte w stanowisku konsultacyjnym Operatora, iż zastosowanie przez Prezesa UKE jakichkolwiek rozwiązań alternatywnych wobec propozycji stron jest możliwe wyłącznie w wyjątkowych, wskazanych przez Operatora sytuacjach, bowiem aktualne przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju przyznają prymat woli stron w kształtowaniu treści warunków dostępu. W zaistniałym w sprawie stanie faktycznym nie można uznać, aby strony w ogóle osiągnęły porozumienie w jakimkolwiek zakresie. W sprawie mamy do czynienia nie z uzgodnionymi „propozycjami Stron”, a wyłącznie z propozycją warunków Dostępu jednej ze stron, tj. Operatora, która podlegała ocenie Prezesa UKE. Prezes UKE jest, wbrew twierdzeniom Operatora, uprawniony do zastosowania rozwiązania alternatywnego wobec propozycji jednej ze Stron postępowania (w omawianym przypadku Operatora). Prezes UKE, ustalając warunki Dostępu, musi uwzględnić słuszny interes obu stron postępowania, a nie wyłącznie jednej z nich. Zgodnie bowiem z art. 21 ust. 2 ustawy o wspieraniu rozwoju, wnioski składane do Prezesa UKE na podstawie tego przepisu jest wnioskiem „o wydanie decyzji w sprawie dostępu do infrastruktury technicznej” (w niniejszej sprawie – poprzez odpowiednie zastosowanie – zgodnie z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju – wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu), a nie wyłącznie wnioskiem o rozstrzygnięcie kwestii spornych. Na podstawie przepisów ustawy

o wspieraniu rozwoju Prezes UKE jest zatem uprawniony do ustalenia warunków Dostępu w sposób całościowy, a nie wyłącznie ograniczając się do wskazanych przez strony postępowania kwestii spornych.

Prezes UKE miał na względzie konieczność zapewnienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków, zminimalizowania ingerencji w prawa Udostępniającego, a także zapewnienia bezpieczeństwa przy realizacji uprawnień wynikających z decyzji. W związku z tym Prezes UKE zobowiązał Operatora do:

- 1) wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 sentencji decyzji, w taki sposób, aby nie naruszało to obowiązujących przepisów prawa oraz nie uniemożliwiało racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków, oraz było jak najmniej uciążliwe dla Udostępniającego (§ 2 ust. 2 sentencji decyzji).
- 2) przywrócenia Nieruchomości, w tym Budynków, do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem Infrastruktury (§ 2 ust. 3 sentencji decyzji), co stanowi obowiązek wprost wynikający z art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju wprowadzonego ustawą zmieniającą,
- 3) prowadzenia prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3 sentencji decyzji, w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania (§ 2 ust. 4 sentencji decyzji),
- 4) wykorzystania urządzeń spełniających odpowiednie normy bezpieczeństwa i posiadających stosowne certyfikaty (§ 2 ust. 5 sentencji decyzji),
- 5) ponoszenia odpowiedzialności za zainstalowane w ramach wykonanej Infrastruktury urządzenia, w szczególności za ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych podmiotów oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń (§ 2 ust. 6 sentencji decyzji),
- 6) przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacji Infrastruktury (§ 2 ust. 7 sentencji decyzji),
- 7) utrzymywania porządku, w tym sprzątnięcia w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcia miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji (§ 2 ust. 8 sentencji decyzji),
- 8) zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych (§ 2 ust. 9 sentencji decyzji),
- 9) dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku (§ 2 ust. 10 sentencji decyzji).

Ponadto Prezes UKE uznał, że w celu zabezpieczenia słusznego interesu Udostępniającego Operator powinien być zobowiązany do usunięcia szkód wynikających z wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia tych szkód we wskazanym wyżej terminie Udostępniający powinni mieć możliwość ich usunięcia na koszt Operatora (§ 2 ust. 11 sentencji decyzji).

Prezes UKE nie uwzględnił propozycji zgłoszonej w stanowisku konsultacyjnym Operatora dotyczącej zmiany postanowienia § 2 ust. 11 sentencji decyzji. Wskazany przez Prezesa UKE maksymalny termin usunięcia szkód, wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień Operatora, jest zdaniem Prezesa UKE wystarczający. Zgodnie z art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju przedsiębiorca telekomunikacyjny jest zobowiązany do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie. W ocenie Prezesa UKE, biorąc pod uwagę niewielki wpływ wykonania Infrastruktury na stan nieruchomości, 30 dni to okres niemieszczący się w pojęciu niezwłoczności. Trudno zmuszać Udostępniającego aby czekał aż 30 dni na usunięcie szkód na klatce schodowej, która jest nieprzerwanie użytkowana.

Prezes UKE nie uwzględnił też wniosku zgłoszonego przez Spółdzielnię w piśmie z dnia 19 grudnia 2016 r. oraz w stanowisku konsultacyjnym Spółdzielni i nie zawarł w decyzji postanowień dotyczących pobierania przez Udostępniającego opłat od Operatora. Z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju wprost wynika, że Dostęp jest nieodpłatny. Zatem za zapewnienie Dostępu do nieruchomości, w tym do budynku lub do wskazanych w ustawie o wspieraniu rozwoju elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, podmiot zobowiązany do zapewnienia Dostępu, nie ma prawa naliczać żadnych opłat lub wynagrodzeń. Udostępniający nie może więc pobierać żadnych opłat czy wynagrodzeń za wyrażenie zgody i umożliwienie Operatorowi realizacji przysługującego mu prawa Dostępu, w tym za udostępnienie powierzchni w Budynkach pod urządzenia telekomunikacyjne. Możliwość pobierania podobnych opłat istniała przed dniem 1 lipca 2016 r., tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 903, dalej „ustawa zmieniająca”), gdy przedsiębiorca telekomunikacyjny wnosił o dostęp do nieruchomości, do której tytuł prawny przysługiwał innemu przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu, w tym spółdzielni mieszkaniowej wpisanej do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych (art. 139 ust. 1 pkt 3 Pt w brzmieniu sprzed dnia 1 lipca 2016 r.). Obecnie w takich przypadkach zastosowanie ma zgodnie z art. 30 ust. 1g ustawy o wspieraniu rozwoju w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, a to oznacza, że domaganie się przez Spółdzielnię, będącą przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, opłat za Dostęp jest niedopuszczalne. Spółdzielnia domagała się także opłat „...w sytuacji korzystania przez Wnioskodawczynię z nieruchomości Uczestniczki lub przez nią zarządzanej innej niż Nieruchomość, dla której telekomunikacja ma być zapewniona”. Decyzja Prezesa UKE nie określa warunków dostępu do Nieruchomości w zakresie związanym z korzystaniem z obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej umieszczonych na Nieruchomościach, w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w Budynku, znajdującym się na danej Nieruchomości, w związku z czym ustalenie takich opłat nie jest dopuszczalne.

Jednakże, w myśl art. 30 ust. 3b ustawy o wspieraniu rozwoju, w przypadku uzyskania Dostępu przedsiębiorca telekomunikacyjny ponosi koszty:

- 1) związane z udostępnieniem nieruchomości w celu wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku albo doprowadzenia do budynku przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, w tym przywrócenia stanu pierwotnego,
- 2) utrzymania udostępnionego przyłącza telekomunikacyjnego, instalacji telekomunikacyjnej budynku lub całości lub części kabla telekomunikacyjnego.

Stosownie do powyższego Prezes UKE zobowiązał Operatora do ponoszenia kosztów wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 sentencji decyzji, a także kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w § 2 ust. 3-11 sentencji decyzji (§ 2 ust. 12 pkt 1 sentencji decyzji). Zgodnie z § 2 ust. 11 pkt 2 sentencji decyzji Operator jest zobowiązany do zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji. Takimi wydatkami (kosztami) przewidzianymi przez Prezesa UKE są w szczególności koszty energii elektrycznej zużytej przez Operatora.

Zwrot opisanych wyżej kosztów przez Operatora będzie następował w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego Operatorowi dokumenty księgowe, a termin uiszczenia tych kosztów będzie wynosił 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora (§ 2 ust. 13 sentencji decyzji). Koszty podlegające zwrotowi powinny w każdym wypadku pozostawać w adekwatnym związku z faktem prowadzenia przez Operatora prac zarówno w zakresie tego, na co Udostępniający ponosi wydatki, jak i tego, czy wysokość tych wydatków nie spowoduje, że ich zwrot przez Operatora spowoduje bezpodstawne wzbogacenie Udostępniającego.

Mając na względzie tę generalną zasadę Prezes UKE zdecydował się nie uwzględnić uwagi zgłoszonej w stanowisku konsultacyjnym Operatora odnoszącej się do konieczności doprecyzowania w § 2 ust. 13 sentencji decyzji wysokości udokumentowanych kosztów, które poniesie Udostępniający w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień (§ 2 ust. 12 sentencji decyzji). W ocenie Prezesa UKE przedstawiona przez Operatora propozycja zmiany postanowienia nie przyczyni się do odzwierciedlenia brzmienia art. 30 ust. 3b ustawy o wspieraniu rozwoju w wyższym stopniu niż w przypadku utrzymania brzmienia § 2 ust. 13 zaproponowanego w ramach konsultacji.

W piśmie z dnia 19 grudnia 2016 r. Spółdzielnia stwierdziła, że wykonanie prac instalacyjnych przez Operatora wymaga zapewnienia odpłatnego nadzoru ze strony Spółdzielni. Zgodnie z propozycją Udostępniającego, opłata za nadzór powinna wynieść „60,00 i 100,00 zł netto za godzinę pracy w zależności od terminu i ilości budynków. Spółdzielnia jednak gotowa była do negocjowania zasad odpłatności przy nadzorze oraz czasu (godzin) korzystania z nieruchomości, z czego Wnioskodawczyni nie skorzystała.” (dowód: pismo Spółdzielni z dnia 19 grudnia 2016 r.). Operator stoi na stanowisku, że „opłaty w takiej wysokości nie odpowiadają rzeczywistym kosztom ponoszonym przez Udostępniającego, stanowiąc ukrytą opłatę za dostęp do Nieruchomości. Nadto, zdaniem Operatora, nie ma potrzeby, by wszystkie czynności Operatora były nadzorowane przez Uczestnika postępowania.” (dowód: Wniosek). Prezes UKE wskazuje, że § 2 ust. 12 pkt 2 sentencji decyzji nie określa zamkniętego katalogu kosztów, które powinny zostać zwrócone Spółdzielni, w związku z czym nadzór nad pracami prowadzonymi przez Geckonet może być uznany za źródło takich kosztów, o ile jego zapewnienie faktycznie wiąże się z poniesieniem przez Spółdzielnię wydatków pozostających w adekwatnym związku z wykonywaniem niniejszej decyzji. Istotne jest, by zwrot takiego kosztu nie stanowił ukrytej opłaty, tj. by Spółdzielnia nie domagała się od Operatora zapłaty kwoty wyższej niż wynikająca z realnie poniesionych wydatków związanych z oddelegowaniem bądź wynajęciem pracownika w celu przeprowadzenia czynności nadzoru. Zasady zwrotu takiego kosztu są takie same jak w przypadku innych kosztów i wynikają z § 2 ust. 13 sentencji decyzji. W ocenie Prezesa UKE określenie szczególnej procedury zwrotu kosztów nadzoru nie jest uzasadnione.

Prezes UKE za uzasadnione uznał wprowadzenie do decyzji rozwiązania, zgodnie z którym Operator może powierzyć wykonywanie prac instalacyjnych i konserwacyjnych wybranemu wykonawcy (§ 2 ust. 14 sentencji decyzji). W praktyce przedsiębiorcy telekomunikacyjni niejednokrotnie przy budowaniu czy też konserwacji sieci telekomunikacyjnych posługują się podwykonawcami, którym powierzają wykonanie określonych prac. Takie rozwiązanie pozwala w szczególności na optymalizację kosztów, jakie pociąga za sobą budowa sieci telekomunikacyjnej.

Ponieważ ewentualne prace remontowe na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, mogą mieć wpływ na Infrastrukturę, a co za tym idzie, mogą wpłynąć na stabilność świadczenia usług przez Operatora, Udostępniający powinien niezwłocznie przekazywać informacje na ich temat Operatorowi (§ 3 ust. 2 sentencji decyzji).

W § 4 sentencji decyzji Prezes UKE zawarł szereg postanowień określających zasady współpracy Stron w zakresie wykonania Infrastruktury. Prezes UKE uznał, że przed wykonaniem przez Operatora prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji, na danej Nieruchomości i w znajdującym się na niej Budynku, konieczne jest uzgodnienie między Stronami Projektu. Z tego względu zgodnie z § 4 ust. 1 sentencji decyzji Operator jest zobowiązany do sporządzenia i przedstawienia Udostępniającemu Projektu dla danej Nieruchomości i Budynku, który będzie się składał z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Infrastruktury. Operator może sporządzić jeden Projekt dla jednej bądź większej liczby Nieruchomości oraz Budynków Zgodnie z § 4 ust. 2 sentencji decyzji Udostępniający jest zobowiązany bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku, udostępnić Operatorowi znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynków w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Infrastruktury. Udostępnienie Operatorowi wyżej wymienionej dokumentacji bez wątpienia ułatwi mu przygotowanie rzetelnego Projektu, a co za tym idzie istotnie ograniczy ryzyko uszkodzenia już istniejących instalacji. Przekazanie dokumentacji technicznej Budynków jest nieodpłatne. Pobieranie przez Udostępniającego opłat za przekazanie dokumentacji technicznej byłoby działaniem niezgodnym z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju. W § 4 ust. 3 sentencji decyzji Prezes UKE wskazał, że w sytuacji, gdyby Udostępniający nie posiadał dokumentacji technicznej Budynków, Udostępniający jest zobowiązany, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia wystąpienia przez Operatora z wnioskiem, umożliwić Operatorowi dostęp do Nieruchomości i do Budynków, celem zebrania informacji koniecznych do zaprojektowania i wykonania Infrastruktury.

Operator ma obowiązek zaprojektowania Infrastruktury, w tym przyłączy telekomunikacyjnych, tak by realizacja inwestycji nie uniemożliwiała racjonalnego korzystania z nieruchomości i nie doprowadzała do stanu niezgodnego z przepisami prawa. Zgodnie z § 4 ust. 5 sentencji decyzji Operator jest zobowiązany do uwzględnienia uwag do Projektu, z których wynika, że realizacja Projektu prowadziłaby do niezgodności z prawem i wpływałoby na możliwość racjonalnego korzystania z Nieruchomości. W związku z powyższym, w ocenie Prezesa UKE przyjęte rozwiązanie w sposób wystarczający zabezpiecza interes Spółdzielni, która będzie miała realny wpływ na ocenę prawidłowości wykonywania uprawnień przez Operatora.

Przystąpienie do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji będzie możliwe dopiero po uzgodnieniu przez Operatora i Udostępniającego Projektu (§ 4 ust. 6 sentencji decyzji). Prezes UKE wskazał sytuacje, w których należy przyjąć, że Projekt został uzgodniony.

Jak wynika z § 4 ust. 4 sentencji decyzji, 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. Jeżeli Udostępniający zaakceptował przedstawiony mu Projekt bądź nie przedstawi uzasadnionego stanowiska w terminie, o którym mowa wyżej, wówczas Operator może rozpocząć prace, informując Udostępniającego o terminie ich rozpoczęcia na 7 dni przed ich planowanym rozpoczęciem (§ 4 ust. 6 sentencji decyzji). Prezes UKE nie uwzględnił stanowiska Spółdzielni, która wskazywała, że „uzgodnienia winny mieć formę pisemną pod rygorem nieważności. W przypadku uzgodnienia każdy arkusz dokumentacji winien być podpisany przez Udostępniającego z adnotacją UZGODNIONO”, ponieważ nie każda procedura uzgadniania Projektu musi zakończyć się jego uzgodnieniem rozumianym jako aktywne wyrażenie akceptacji. Może dojść bowiem do sytuacji, kiedy Udostępniający będzie w trakcie procedury uzgadniania Projektu nieaktywny albo zgłosi uwagi do Projektu po wyznaczonym terminie. Jeżeli jednak stanowisko zostało zgłoszone w terminie, Operator obowiązany jest je rozpatrzyć, uwzględniając przynajmniej te zgłoszone przez Udostępniającego uwagi wraz z uzasadnieniem, które dotyczą możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów bądź uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków, w związku z wykonaniem Infrastruktury zgodnie z przedstawionym Udostępniającemu Projektem. Następnie Operator przekaże Udostępniającemu ostateczną wersję Projektu (§ 4 ust. 5 sentencji decyzji). W tym wypadku, dopiero po spełnieniu przez Operatora powyższych wymogów prace mogą być rozpoczęte zgodnie z § 4 ust. 6 sentencji decyzji.

Zdaniem Prezesa UKE opisana wyżej procedura zakładająca uzgodnienie między Stronami Projektu już po wydaniu decyzji jest rozwiązaniem efektywniejszym niż określanie technicznych szczegółów przyszłej inwestycji jeszcze przed wydaniem rozstrzygnięcia w postępowaniu. Celem decyzji o Dostępie nie jest bowiem określenie wszystkich szczegółów technicznych inwestycji, lecz zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji decyzji w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budziły wątpliwości ani Operatora ani Udostępniającego. Należy wskazać, że wydając decyzje o Dostępie Prezes UKE nigdy nie ustalał i nie zatwierdzał treści projektów wykonawczych. Także w tym przypadku brak jest powodów, dla których określenie treści Projektu w samej decyzji byłoby rozwiązaniem zasadnym.

Prezes UKE nie uwzględnił w tym zakresie stanowiska konsultacyjnego Spółdzielni, która zaproponowała aby Projekt uwzględniał harmonogram dostępu do Budynków a wykonanie Projektu odbywało się zgodnie z harmonogramem a nie „wobec wszystkich Budynków w tym samym czasie”.

Postanowienia § 4 sentencji decyzji nie przewidują kolejności przedstawiania Spółdzielni Projektu dla poszczególnych Nieruchomości. Treść § 4 ust. 1 sentencji decyzji umożliwia sporządzenie jednego Projektu dla jednej bądź większej liczby Nieruchomości oraz Budynków. Prezes UKE pozostawia kwestię systematycznego składania Udostępniającemu Projektów do uregulowania między Stronami. Przypomnieć należy, że Strony zobowiązane są do współpracy (§ 3 ust. 1 sentencji decyzji), a wynikające z zapisów decyzji uprawnienia Operatora nie mogą być nadużywane (zgodnie z ogólnymi regułami prawa cywilnego).

Zdaniem Prezesa UKE przedstawienie Udostępniającemu Projektów dla wszystkich Nieruchomości będzie korzystne zarówno dla Operatora jaki i Udostępniającego, który będzie mógł z góry poznać szczegóły techniczne całej inwestycji Operatora. 30 dni

na zaopiniowanie Projektu jest zdaniem Prezesa UKE czasem wystarczającym na analizę planowanych prac, które w prawie budowlanym kwalifikowane są jako wyjątkowo mało inwazyjne roboty budowlane (świadczy o tym brak obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę czy zawiadamiania o planowanych pracach w przypadku wykonywania instalacji telekomunikacyjnych budynków, a także jedynie ewentualny obowiązek zgłaszania prac polegających na doprowadzaniu przyłączy telekomunikacyjnych do budynków).

Ponadto § 4 ust. 6 sentencji decyzji przewiduje, że Operator może przystąpić do głównych prac instalacyjnych, informując Spółdzielnię o terminie ich rozpoczęcia na 7 dni przed ich rozpoczęciem na danej Nieruchomości. Oznacza to, że Spółdzielnia będzie miała wiedzę na temat działań Operatora na każdej kolejnej Nieruchomości, co daje jej pełną kontrolę nad postępami inwestycji.

Prezes UKE nie uwzględnił również stanowiska konsultacyjnego Spółdzielni odnoszącego się do ustalenia sposobu zagospodarowania działek. Decyzja określa zakres prac, które będą wykonywane na Nieruchomościach (§ 2 ust. 1 sentencji decyzji). Ponadto żadne prace nie mogą być wykonywane bez uprzedniego uzgodnienia Projektu (§ 4 ust. 1 i ust. 9 sentencji decyzji). Zgodnie z § 2 ust. 1 sentencji decyzji Operator może wykonywać swoje uprawnienia wyłącznie zgodnie z przepisami prawa. Jeżeli więc doprowadzenie przyłączy telekomunikacyjnych wymaga spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 29a lub art. 30 Pb, to Operator musi te przesłanki spełnić.

Prezes UKE za uzasadnione uznał również zobowiązanie Operatora do wpłacenia na rachunek bankowy Udostępniającego:

- 1) przed przystąpieniem do realizacji prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji, kaucji w wysokości 2 000,00 zł (§ 4 ust. 12 sentencji decyzji) za każdy Budynek, w którym jednocześnie wykonywane są prace,
- 2) przed przystąpieniem do realizacji prac, o których mowa w § 4 ust. 9 pkt 1 sentencji decyzji, kaucji w wysokości 1 000,00 zł za każdy z Budynków, w którym mają być prowadzone te prace (§ 4 ust. 14 sentencji decyzji).

Prezes UKE nie uwzględnił w tym zakresie stanowiska konsultacyjnego Operatora, w którym zaproponował możliwość zawarcie umowy ubezpieczenia i przedstawienia polisy ubezpieczeniowej w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 oraz § 4 ust. 9 pkt 1 sentencji decyzji, a jako zabezpieczenie roszczeń na czas budowy i eksploatacji sieci.

Jednocześnie Operator wniósł o obniżenie wysokości kaucji w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, do kwoty 1 000,00 zł za każdy Budynek, w którym jednocześnie wykonywane są prace. Prezes UKE wskazuje, że działanie zgodne z zasadą niedyskryminacji wyraża się w ustaleniu przez Prezesa UKE warunków Dostępu w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach (w innych tego typu postępowaniach).

Prezes UKE wskazuje, iż ustalenie kaucji jako sposobu zabezpieczenia roszczeń z tytułu naprawienia szkody, która mogłaby powstać w związku z realizowanymi pracami związanymi z uzyskaniem Dostępu, jest ugruntowaną praktyką stosowaną przez Prezesa UKE w wielu innych decyzjach ustalających warunki Dostępu. Przyjęcie natomiast koncepcji Operatora, prowadziłoby do tego, że Prezes UKE musiałby dla każdej nieruchomości przyznawać inne warunki dostępu, przez co działania Prezesa UKE pozbawione byłyby spójności i przejrzystości nawet w postępowaniach między tymi samymi podmiotami w stosunku do wielu budynków. Wbrew twierdzeniom Operatora w sentencji decyzji brak jest zapisu,

który mówi o konieczności wpłacenia kaucji w sytuacji „przyłączenia konkretnego lokalu do sieci Wnioskodawcy”.

Kaucja w polskim prawie cywilnym traktowana jest jako zabezpieczenie wykonania zobowiązania i odszkodowanie w razie jego niewykonania bądź nienależytego wykonania. Operator w ramach zapewnionego decyzją dostępu uzyskał prawo do wykonania Infrastruktury w sposób określony w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji. Realizacja tych uprawnień może doprowadzić do powstania szkód po stronie Udostępniającego, w związku z tym ustanowienie kaucji należy uznać za uzasadnione. W ocenie Prezesa UKE przyjęte wysokości kaucji są adekwatne do charakteru prac, do realizacji których Operator jest uprawniony. Prezes UKE nie przyjął rozwiązania zaproponowanego przez Udostępniającego, aby Operator wносił kaucję w wysokości 1 000,00 zł za każdy z Budynków, w którym mają być prowadzone prace polegające na instalowaniu elementów Infrastruktury służących do przyłączenia nowych Abonentów w miarę ich pozyskiwania przez Operatora, jeśli nie wymaga to zmiany Projektu. Wprowadzenie takiej kaucji byłoby nieadekwatne do zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego względem Operatora.

Prezes UKE zobowiązał Udostępniającego do zwrotu kaucji, o której mowa w § 4 ust. 12 sentencji decyzji, w terminie 14 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa w § 4 ust. 7 sentencji decyzji, bądź, w przypadku, gdy do podpisania protokołu nie doszło, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia tego protokołu Udostępniającemu, chyba że wraz z przekazaniem Udostępniającemu protokołu Operator oświadczy, że zwracana kwota winna być zaliczona na poczet kaucji za następny Budynek, w którym wykonywane będą prace. Z kolei zwrot kaucji, o której mowa w § 4 ust. 14 sentencji decyzji, powinien nastąpić w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w § 4 ust. 16 sentencji decyzji.

Prezes UKE nie przyjął rozwiązania zaproponowanego przez Operatora we Wniosku, aby mógł przedstawić Udostępniającemu polisę ubezpieczeniową, potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, za ewentualne szkody wyrządzone przez Operatora albo jego pracowników, lub osoby przez niego wyznaczone, na minimalną sumę ubezpieczenia 10 000,00 zł.

Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniających względem Operatora, a kaucja jest wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Kaucja określona w § 4 ust. 12 sentencji decyzji jest wpłacana Udostępniającemu na określony czas, tj. na okres wykonania Infrastruktury, po którym podlega ona zwrotowi. 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 Budynkach. W związku z tym Prezes UKE nie przyjął rozwiązania zaproponowanego przez Udostępniającego, aby Operator wniósł jednorazowo kaucję w wysokości 16 000,00 zł z tytułu należytego wykonania prac.

Prezes UKE wskazuje, że zastosowanie kaucji zgodnie z zasadą niedyskryminacji wyraża się w ustaleniu przez Prezesa UKE warunków Dostępu w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach (w innych tego typu postępowaniach). Całkowita liczba Budynków, do których Operator uzyskuje Dostęp, uzasadnia wprowadzenie obowiązku wpłacania kaucji stopiono, tj. w miarę zajmowania pod inwestycję kolejnych Budynków. Zastosowane rozwiązanie w sposób adekwatny zabezpiecza interesy Udostępniającego, a zarazem nie

powoduje zamrożenia większej ilości środków Operatora, niż wymagałby tego zakres prowadzonych w danym czasie prac. Prezes UKE w sposób wyraźny powiązał obowiązek wpłaty kaucji z liczbą Budynków, w których jednocześnie prowadzone są prace.

Konieczność zapewnienia przez Prezesa UKE niedyskryminacyjnych i proporcjonalnych warunków Dostępu nie oznacza bowiem, iż Prezes UKE zobowiązany jest do powielania warunków zapewnienia Dostępu negocjowanych przez Strony. Określając warunki Dostępu Prezes UKE musi wziąć pod uwagę interes obu Stron postępowania oraz to, iż takie rozstrzygnięcie zapada na drodze administracyjnej, a nie w wyniku dobrowolnego porozumienia Stron, jest zatem wynikiem określonego sporu zaistniałego pomiędzy Stronami. Uwzględnienie zasady niedyskryminacji wyraża się w ustaleniu przez Prezesa UKE warunków Dostępu w analogiczny sposób, jak w innych podobnych przypadkach, tj. w innych tego typu postępowaniach. Ustalanie kaucji jako sposobu zabezpieczenia roszczeń z tytułu naprawienia szkody, która mogłaby powstać w związku z realizowanymi pracami związanymi z uzyskaniem Dostępu, jest ugruntowaną praktyką stosowaną przez Prezesa UKE w wielu innych decyzjach ustalających warunki Dostępu. Przyjęcie natomiast koncepcji Operatora, iż niedyskryminacja oznacza przyznanie takich samych lub lepszych warunków Dostępu dla Operatora czy Stron jest wadliwe z punktu widzenia polityki regulacyjnej. Prowadziłoby bowiem do tego, że Prezes UKE musiałby dla każdej nieruchomości przyznawać inne warunki dostępu, przez co jego działania pozbawione byłyby spójności i przejrzystości nawet w postępowaniach między tymi samymi podmiotami w stosunku do wielu budynków.

Regulacje związane z procedurą uiszczenia oraz zwrotu kaucji nie powodują wydłużenia procesu realizacji inwestycji, nie rodzą problemów fiskalnych u obu Stron i nie zwiększają kosztów funkcjonowania Stron. Okoliczność wpłaty kaucji uzależniona jest natomiast tylko i wyłącznie od działań Operatora. Zgodnie z § 4 ust. 12 sentencji decyzji wpłata kaucji ma nastąpić przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2 sentencji decyzji i dokonuje się na rzecz Udostępniającego. Im szybciej Operator uzgodni treść Projektu, zawiadomi Udostępniającego o woli przystąpienia do prac i dokona wpłaty kaucji, tym szybciej będzie stanie świadczyć usługi na rzecz nowych abonentów. Procedura związana ze zwrotem kaucji nie ma wpływu na czas realizacji inwestycji, gdyż odbywa się już po wykonaniu przedmiotowych prac i podpisaniu przez Udostępniającego protokołu odbioru prac. Kaucja wpłacana jest na rachunek bankowy Operatora. Tak określona procedura nie niesie za sobą dodatkowych kosztów związanych z obsługą wpłat.

Ponadto Prezes UKE stwierdził, że Operator powinien być uprawniony do:

- 1) wymiany elementów Infrastruktury, o ile nie będzie do skutkować zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych,
- 2) instalowania elementów Infrastruktury służących do przyłączenia nowych Abonentów w miarę ich pozyskiwania przez Operatora,

jeżeli nie wymaga to zmiany Projektu (§ 4 ust. 9 sentencji decyzji). Postanowienie to reguluje szczególne przypadki wykonywania przez Operatora uprawnień określonych w § 2 ust. 1 pkt 1-3 sentencji decyzji. Wskazane prace będą mogły zostać wykonane po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a jeżeli taki termin nie zostanie ustalony, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach (§ 4 ust. 10 sentencji decyzji). Zastosowanie w tym wypadku uproszczonego modelu współpracy pomiędzy Operatorem a Udostępniającym jest uzasadnione niewielkim wpływem prac na stan

Budynków, nieprzekraczaniem przez te prace ram inwestycji określonych w Projekcie, a także potrzebą zapewnienia przez Operatora ciągłości świadczenia usług telekomunikacyjnych i możliwości sprawnego pozyskiwania nowych klientów.

Prezes UKE nie uwzględnił stanowiska konsultacyjnego Operatora, w którym Operator wniósł o skrócenie liczby dni na rozpoczęcie wykonania prac, o których mowa w § 4 ust. 9 sentencji decyzji, w przypadku niezgodnienia terminu ich wykonania, z 7 dni do 24 godzin. Zdaniem Prezesa UKE przekazanie informacji o planowych pracach na 7 dni przed ich rozpoczęciem umożliwi Udostępniającemu przygotowanie się na sytuacje, w których Spółdzielnia uzna za stosowne podjęcie działań mających na celu dozór nad pracami ingerującymi w przedmiot znajdujący się w ich zarządzie. Prezes UKE wskazuje również, że różnica w brzmieniu § 4 ust. 10 względem § 4 ust. 6 sentencji decyzji wynika z tego, że przy podłączaniu nowych abonentów wprost przewidziano możliwość określenia terminu krótszego niż 7 dni.

W ocenie Prezesa UKE Udostępniający powinien każdorazowo mieć wiedzę o zamiarze wykonania przez Operatora prac, o których mowa w § 4 ust. 9 sentencji decyzji, gdyż ingerują one w substancję Budynków, nawet jeśli sama ingerencja jest nieznaczna. Zdaniem Prezesa UKE wykonywanie przez Operatora uprawnień związanych z zapewnianiem telekomunikacji w Budynkach powinno w jak najmniejszym stopniu ograniczać prawo własności Nieruchomości. Do zakresu tego prawa należy zaś uprawnienie do uzyskania pełnej wiedzy na temat działań wpływających bezpośrednio na stan Budynków jeszcze przed ich podjęciem. Ponadto usunięcie obowiązku powiadomienia Udostępniającego o zamiarze wykonywania prac, o których mowa w § 4 ust. 9 sentencji decyzji, mogłoby skutkować wystąpieniem problemów z zapewnianiem Operatorowi wstępu do Budynków.

Prezes UKE nie uwzględnił uwagi zgłoszonej w stanowisku konsultacyjnym Operatora, dotyczącej zmiany brzmienia § 4 ust. 16 sentencji decyzji poprzez wyłączenie z konieczności przekazania Udostępniającemu dokumentacji prac polegających na budowie nowych elementów infrastruktury służących do przyłączenia nowych Abonentów. Zdaniem Prezesa UKE przepis § 4 ust. 1 sentencji decyzji, na który powołuje się Operator, zwalnia z obowiązku przekazywania dokumentacji projektu wykonawczego instalacji telekomunikacyjnej w lokalu Abonenta a nie instalacji prowadzącej do lokalu Abonenta.

Wprowadzone przez Prezesa UKE terminy odpowiadają zasadom rynkowym. Termin 7 dni nie jest minimalnym terminem oczekiwania na wykonanie prac, Udostępniający i Operator mają bowiem możliwość ustalenia, że prace instalacyjne zostaną wykonane nawet jeden dzień po zawiadomieniu Udostępniającego. Takie rozwiązanie umożliwi Operatorowi szybkie dokonywanie czynności, które nie będą zmieniały czy rozszerzały zakresu ingerencji Operatora w Budynki, względem tego, co zostało określone w Projekcie.

Usprawiedliwione jest, aby Udostępniający miał wiedzę co do:

- wykonanej Infrastruktury (§ 4 ust. 7 sentencji decyzji),
- wprowadzonych zmian w Infrastrukturze (§ 4 ust. 16 sentencji decyzji),
- wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 sentencji decyzji, oraz realizowania obowiązków określonych w § 2 sentencji decyzji (§ 3 ust. 5 sentencji decyzji),
- faktu udostępnienia Infrastruktury innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym (§ 3 ust. 5 sentencji decyzji).

Dzięki temu Udostępniający będzie mógł w szczególności uniknąć uszkodzenia Infrastruktury i związanych z tym roszczeń ze strony Operatora. Co istotne, aby prowadzić w lokalach

w Budynku prace instalacyjne lub aby eksploatować w nich, bądź wymieniać elementy Infrastruktury, Operator musi uzyskać odrębną zgodę Abonenta (§ 4 ust. 11 sentencji decyzji).

Zgodnie z § 5 sentencji decyzji Operator może przy wykorzystaniu Infrastruktury świadczyć na rzecz Abonentów wszelkie usługi telekomunikacyjne, o ile nie sprzeciwiają się temu przepisy prawa.

Prezes UKE stwierdził również, iż warunki współpracy określone decyzją wiążą się z koniecznością wymiany szczegółowych informacji pomiędzy Stronami. Informacje te, w szczególności dane dotyczące zainstalowanej przez Operatora Infrastruktury, mogą mieć charakter poufny. W związku z powyższym Prezes UKE zobowiązał 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. Obowiązek zachowania poufności w wyżej określonym zakresie może być jednak wyłączony na mocy przepisów powszechnie obowiązujących lub w przypadku gdy takich informacji zażąda właściwy organ (§ 6 sentencji decyzji).

W celu usprawnienia współpracy między stronami Prezes UKE wprowadził w § 7 sentencji decyzji zasady postępowania w przypadku wystąpienia awarii Infrastruktury.

Jak wynika z powyższego, wykonanie niektórych postanowień decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, istotne znaczenie ma więc kwestia wzajemnego komunikowania się Stron. Z tego względu Prezes UKE postanowił, że wszelka korespondencja pomiędzy Udostępniającym a Operatorem związana z realizacją decyzji będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy ustalone przez Strony, a każda ze Stron będzie zobowiązana powiadomić drugą Stronę na piśmie o zmianie adresów do korespondencji pocztowej lub elektronicznej, numerów faksów, numerów telefonicznych, numerów rachunków bankowych (§ 8 sentencji decyzji).

Prezes UKE nie podziela wyrażonej we Wniosku opinii, zgodnie z którą zastosowanie w decyzji o Dostępie jakichkolwiek rozwiązań alternatywnych wobec propozycji Stron jest możliwe wyłącznie w wyjątkowych (wskazanych przez Operatora) sytuacjach, bowiem aktualne przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju przyznają prymat woli stron w kształtowaniu treści warunków dostępu. Zgodnie z art. 21 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju na wniosek uprawnionego podmiotu Prezes UKE wydaje decyzję o Dostępie, a nie wyłącznie w sprawie rozstrzygnięcia kwestii spornych pomiędzy stronami negocjującymi uprzednio zawarcie umowy o Dostępie. Z tego względu, choć z art. 21 ust. 2a odczytywanego w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju wynika, że Prezes UKE powinien wziąć pod uwagę to, w jakim zakresie strony negocjujące zawarcie umowy doszły do porozumienia, to sama decyzja o Dostępie nie musi wprost kopiować wstępnie zaakceptowanych przez strony rozwiązań. Ostatecznie, zgodnie z wyrażonymi w art. 22 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju zasadami niedyskryminacji i proporcjonalności Prezes UKE powinien mieć na względzie to, jakie postanowienia zostały zawarte w innych decyzjach o Dostępie i jakie postanowienia są optymalne z uwagi na cel wydania decyzji. Ponadto należy odróżnić sytuację, w której ustawodawca faktycznie wskazuje na pierwszeństwo umowy przed decyzją (art. 30 ust. 4, art. 22 ust. 8 w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju) od przypadku, gdy treść przyszłej decyzji konfrontuje się z postanowieniami, które nie znalazły się w wiążącej strony umowie. Zaakceptowanie

niektórych rozwiązań zaprezentowanych w projekcie umowy ma jedynie takie znaczenie, że strona wskazuje na swoją gotowość do zawarcia umowy zawierającej takie propozycje. Jeżeli jednak negocjacje nie zakończyły się zawarciem umowy, to wyciąganie wniosków dotyczących związania stron takimi propozycjami w toku postępowania administracyjnego nie znajduje uzasadnienia. Postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o Dostępie nie może być odczytywane jako „przedłużenie” prowadzonych negocjacji – jest ono odrębną procedurą, dla której przeprowadzenie negocjacji stanowi jedynie warunek wszczęcia.

Odnosząc się do stanowiska konsultacyjnego Spółdzielni, w którym wniosła o zweryfikowanie prawidłowości implementacji przepisu art. 9 ust. 5 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/61/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie środków mających na celu zmniejszenie kosztów realizacji szybkich sieci łączności elektronicznej (Dz. Urz. UE L 155 z 223 maja 2014 r., str. 1, dalej „Dyrektywa”), Prezes UKE informuje, iż żaden krajowy bądź unijny organ nie stwierdził, że Dyrektywa została nieprawidłowo zaimplementowana do krajowego porządku prawnego i w związku z tym istnieje obowiązek stosowania wprost przepisów Dyrektywy. W związku z tym, działając zgodnie z art. 6 kpa, Prezes UKE obowiązany był zastosować przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju w ich aktualnym brzmieniu.

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

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 zmierzające do wykonania Infrastruktury. Wstrzymanie wykonalności decyzji może nastąpić wyłącznie w trybie art. 479⁶³ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, 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.

Prezes UKE nie uwzględnił uwagi ze stanowiska konsultacyjnego Spółdzielni, która domagała się „usunięcia rygoru natychmiastowej wykonalności”.

Nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności a więc możliwość natychmiastowego rozpoczęcia realizacji inwestycji określonej w sentencji decyzji wpłynie korzystnie na rozwój konkurencyjnych usług telekomunikacyjnych, na lokalnym rynku telekomunikacyjnym, który stanowi teren zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Stanowisko prezentowane w sentencji decyzji jest spójne ze stanowiskiem Prezesa UOKiK przedstawionym w odpowiedzi na konsultacje społeczne decyzji. Wstrzymanie natychmiastowego wykonania decyzji, a tym samym ograniczenie Geckonet możliwości świadczenia usług mieszkańcom Spółdzielni doprowadziłoby do ograniczenia konkurencji na danym rynku lokalnym, tj. rynku zasobów Spółdzielni. To niewątpliwie negatywnie odbije się na wszystkich mieszkańcach Spółdzielni, którzy chcą korzystać z usług telekomunikacyjnych.

Jednocześnie Prezes UKE zauważa, że ingerencja w Budynki w czasie wykonania przez Operatora Infrastruktury jest niewielka i nawet w przypadku wyroku nakazującego jej usunięcie, przywrócenie Budynków do stanu poprzedniego nie będzie stanowiło trudności.

POUCZENIE

Od przedmiotowej 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. 479⁵⁸ § 1 kpc).

z up. Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej
Zastępca Prezesa

Karol Krzywicki

Otrzymują:

1. Ewelina Grabiec Pełnomocnik Geckonet
itB Legal Bazański, Grabiec Kancelaria Radców Prawnych sp.p.
ul. Graniczna 29/215
40-017 Katowice
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu