Warszawa, 20 marca 2026 r.

PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ

[redacted]

(dalej „Udostępniający")

Itekom sp. z o.o.
ul. Wilczycka 57
55-093 Kiełczów

(dalej „Operator")

DECYZJA DR.WWM.6171.26.2025.33

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 29 lutego 2024 r., który wpłynął do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE") - dnia 29 lutego 2024 r., w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] (dalej odpowiednio „Nieruchomość" lub „KW"), w tym do położonego na Nieruchomości budynku oznaczonego adresem Kiełczów ul. Akacjowa 63H i 63J (dalej „Budynek"),

I. **na podstawie art. 182 ust. 1 oraz art. 185 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 lipca 2024 r. Prawo komunikacji elektronicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1221, z późn. zm., dalej „Pke") w związku z art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 311, z późn. zm., dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju") oraz na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 1, 4 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju w związku z art. 102 ust. 1 ustawy z dnia 12 lipca 2024 r. - Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo komunikacji elektronicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, dalej „Przepisy wprowadzające Pke") oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691, dalej „kpa") w związku z art. 440 ust. 1 Pke, ustalam warunki dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym Budynku, polegającego na umożliwieniu doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej[1] (zgodnie z Wnioskiem**

[1] zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o wspieraniu rozwoju - sieć telekomunikacyjna zdolna do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s.

0000104851 13

- w technologii światłowodowej) wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku:

DEFINICJE:

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

Decyzja – niniejsza decyzja.

KK - kanalizacja kablowa[2].

Powiązane zasoby - powiązane usługi, infrastruktura techniczna, okablowanie między zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji, anteny i urządzenia, powiązane z siecią telekomunikacyjną lub usługami komunikacji elektronicznej, które umożliwiają lub wspierają dostarczanie usług za pośrednictwem tych sieci lub usług, mogących służyć do tego celu[3].

Prezes UKE – Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

Projekt - projekt wykonawczy Szybkiej sieci.

SIDUSIS - System Informacyjny o Dostępie do Usług Stacjonarnego Internetu Szerokopasmowego.

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

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Pojęcia i terminy użyte w Decyzji rozumie się zgodnie z Pke, ustawą o wspieraniu rozwoju oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.).
2. Przedmiotem Decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniających dostępu do Nieruchomości, w tym Budynku, polegającego na umożliwieniu doprowadzenia Szybkiej sieci do punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom.
3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością, w tym Budynkiem, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2.

[2] zgodnie z definicją zawartą w § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Cyfryzacji z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać telekomunikacyjne obiekty budowlane i ich usytuowanie – a) ciąg rur osłonowych lub b) mikrokanalizacja światłowodowa i związane z nimi pomieszczenia podziemne dla kabli telekomunikacyjnych lub mikrokabli światłowodowych i ich złączy oraz pasywnych urządzeń telekomunikacyjnych.

[3] definicja zgodna z art. 2 pkt 38 Pke.

§ 2. Prawa i obowiązki Operatora

1. W oparciu o uzyskany mocą Decyzji dostęp do Nieruchomości, w tym Budynku, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych Decyzją, uprawniony jest do:
   1) doprowadzenia na Nieruchomości Szybkiej sieci aż do punktu styku, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4, z tym, że punkt styku musi być zlokalizowany w granicach Nieruchomości, poza Budynkiem,
   2) utrzymania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Szybkiej sieci, o której mowa w pkt 1 powyżej, w tym KK na Nieruchomości, jeśli Operator wykona ją na podstawie Decyzji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych, w tym do wymiany okablowania i pozostałych elementów Szybkiej sieci, o ile nie będzie to skutkować zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych,
   3) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w do Budynku, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-2.
2. Decyzja nie uprawnia Operatora do instalowania, eksploatowania lub wymiany Szybkiej sieci, w lokalu Abonenta bez uzyskania zgody właściciela lokalu.
3. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynku, powinno uwzględniać stan techniczny i estetyczny Budynku oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniających oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości oraz Budynku.
4. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości, w tym Budynku, do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem Szybkiej sieci.
5. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2, w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości i w Budynku, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.
6. Operator zobowiązany jest do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
7. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane w ramach wykonanej Szybkiej sieci urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacyjnych dotyczących Szybkiej sieci.
9. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją Decyzji.

10. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Szybkiej sieci przed ingerencją osób nieuprawnionych.
11. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Szybkiej sieci, nie rzadziej niż raz w roku.
12. Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia Udostępniający mogą je usunąć na koszt Operatora.
13. Zobowiązuje się Operatora do:
    1) ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem uprawnień określonych w ust. 1, w tym kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 2-12,
    2) zwrotu Udostępniającym kosztów, które Udostępniający poniosą w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w ust. 1, w szczególności kosztów energii elektrycznej zużytej przez Operatora oraz kosztów wynikających z udostępnienia Operatorowi dokumentacji, o której mowa w § 5 ust. 4 pkt 2, w formie wybranej przez Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcę.
14. Zwrot Udostępniającym przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 13, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniających dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
15. Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
16. Szybka sieć nie może być wykorzystywana przez Operatora w celu niezwiązanym z zapewnieniem telekomunikacji w Budynku, w szczególności nie może być wykorzystywana przez Operatora do zapewnienia telekomunikacji na innych nieruchomościach.

3. Prawa i obowiązki Udostępniających

1. Udostępniający są zobowiązani 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 są zobowiązani do niezwłocznego informowania Operatora o:
    1) przypadkach naruszenia integralności Szybkiej sieci przez osoby nieuprawnione oraz awariach mogących mieć wpływ na Szybką sieć – nie później niż w terminie 24 godzin od powzięcia przez Udostępniających informacji o tych zdarzeniach;
    2) zaplanowanych pracach inwestycyjnych lub remontowych mogących mieć wpływ na Szybką sieć – co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.
3. Udostępniający nie ponoszą odpowiedzialności za szkody powstałe w Szybkiej sieci, które zostały wywołane przez osoby trzecie, chyba że co innego wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.
4. Na żądanie Udostępniających, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia żądania, Operator jest zobowiązany udzielić Udostępniającym, informacji w zakresie wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 oraz

realizowania obowiązków określonych w Decyzji, a także o fakcie udostępnienia Szybkiej sieci innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.

5. Obowiązek przekazywania informacji, o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy tych informacji, które zostały już uprzednio przekazane Udostępniającym, pod warunkiem, że ich treść nie uległa zmianie.

6. Decyzja jest wiążąca dla następców prawnych Udostępniających oraz kolejnych właścicieli Nieruchomości i Budynku oraz innych podmiotów władających Nieruchomością.

§ 4. Wykorzystanie istniejącej na Nieruchomości infrastruktury technicznej

1. Operator może umieścić linię kablową światłowodową, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
   1) w istniejącej na Nieruchomości KK należącej do Udostępniających lub innego podmiotu, z zastrzeżeniem ust. 2,
   2) w KK, którą Operator wybuduje – o ile:
      a. na Nieruchomości nie ma KK albo
      b. uzyskanie dostępu do KK, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającym lub innemu podmiotowi, który został wskazany przez Udostępniających zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS, stanowi trudną do ominięcia przeszkodę.

2. Skorzystanie z KK, do której Udostępniającym nie przysługuje tytuł prawny, jest możliwe pod warunkiem zawarcia odrębnej umowy lub uzyskania decyzji administracyjnej w tym zakresie.

3. Uznaje się, że uzyskanie dostępu do KK stanowi trudną do ominięcia przeszkodę, jeśli:
   1) na podstawie informacji zebranych na zasadach określonych w § 5 ust. 4 Operator ustali, że KK, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającym jest niedostępna,
   2) pomimo wystąpienia z wnioskiem o udostępnienie KK na potrzeby realizacji Decyzji do podmiotu, który został wskazany przez Udostępniających zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnym danymi ujawnionymi w SIDUSIS:
      a. podmiot ten w sposób wyraźny odmówił jej udostępnienia lub
      b. w terminie 60 dni od dnia złożenia przez Operatora wniosku o jej udostępnienie umowa w tym zakresie nie została zawarta,
   3) stan prawny KK jest przedmiotem sporu lub nie można go jednoznacznie ustalić w oparciu o oświadczenia:
      a. Udostępniających, złożone zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1,
      b. podmiotów wskazanych przez Udostępniających zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 oraz
      c. podmiotów deklarujących świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS,

   bądź w związku z nieudzieleniem Operatorowi odpowiedzi przez te podmioty.

§ 5. Uzgodnienie projektu wykonawczego Szybkiej sieci

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, Operator przedstawi Udostępniającym sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Projekt, który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Szybkiej sieci.
2. Jeżeli ze względu na brak możliwości skorzystania z KK, do której Udostępniającym nie przysługuje tytuł prawny, Operator zamierza wykonać KK, to przekazując Udostępniającym Projekt do uzgodnienia Operator jest obowiązany załączyć dokumentację potwierdzającą spełnienie przesłanek, o których mowa § 4 ust. 3 pkt 2 lub 3.
3. Projekt przewidujący wykorzystanie przez Operatora istniejącej KK może przewidywać alternatywne wykonanie KK przez Operatora na wypadek sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 3.
4. W celu sporządzenia Projektu Udostępniający na wniosek Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcy, nieodpłatnie i bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku:
   1) przekażą Operatorowi informacje na temat tego, komu według jego wiedzy przysługuje tytuł prawny do KK na Nieruchomości,
   2) udostępnią Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy, w wybranej przez nich formie, znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynku w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Szybkiej sieci, oraz
   3) umożliwią Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku, celem zebrania informacji w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Szybkiej sieci.
5. Udostępniający najpóźniej w terminie 14 dni, od dnia otrzymania Projektu akceptują go albo przedstawiają uzasadnione stanowisko, w którym zgłoszą uwagi lub zażądają od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany przedstawionego Projektu.
6. Projekt uznaje się za uzgodniony, gdy Udostępniający w terminie, o którym mowa w ust. 5, nie wyrażą stanowiska, zaakceptują Projekt albo gdy Operator rozpatrzy stanowisko Udostępniających, uwzględniając zgłoszone przez Udostępniających uwagi:
   1) dotyczące możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów ze wskazaniem tych przepisów,
   2) dotyczące uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynku,
   3) dotyczące umiejscowienia punktu styku w granicach Nieruchomości,
   4) dotyczące niespełnienia wymogów, o których mowa w ust. 2 powyżej lub § 4 ust. 1 pkt 2,
   5) te, które uzna za zasadne,

   udzielając wyjaśnień, i przekaże ostateczną wersję Projektu Udostępniającym.

§ 6. Wykonanie Szybkiej sieci

1. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, po uzgodnieniu Projektu, informując Udostępniających o terminie rozpoczęcia prac na 7 dni przed ich planowanym rozpoczęciem.
2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, Operator wpłaci na rzecz Udostępniających kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 4 000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych).
3. Jeżeli, pomimo zawarcia umowy o wykorzystanie KK albo wstępnego stwierdzenia możliwości skorzystania z KK, do której Udostępniającym przysługuje tytuł prawny, w toku prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, okaże się, że z przyczyn technicznych nie jest możliwe wykorzystanie tej KK, Operator może wykonać własną KK, o ile zgodnie z § 5 ust. 3 uzgodniony Projekt to przewidywał lub Operator uzupełni Projekt w tym zakresie. Zmiany w Projekcie są uzgadniane na zasadach określonych w § 5 ust. 5-6, z tym że termin na akceptację uzupełnionego Projektu lub przedstawienia do niego uzasadnionego stanowiska wynosi 7 dni.
4. Po wykonaniu Szybkiej sieci, Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac w protokole podpisanym przez każdą ze Stron, zaś Operator przekaże Udostępniającym, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu.
5. W przypadku, gdy w terminie 7 dni od dnia przedstawienia protokołu, o którym mowa w ust. 4, nie dojdzie do jego podpisania przez obie Strony albo, jeśli w tym terminie Udostępniający nie zgłoszą uwag do tego protokołu, uznaje się, że protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń. Niepodpisanie protokołu przez obie Strony w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie uniemożliwia Operatorowi utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Szybkiej sieci, przy czym Operator ponosi ryzyko związane z nieuwzględnieniem zgłoszonych przez Udostępniających uwag.
6. Udostępniający zobowiązani są zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia podpisania przez Udostępniających protokołu, o którym mowa w ust. 4, a w przypadku, o którym mowa w ust. 5, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającym.

§ 7. Remont Szybkiej sieci

1. Operator może przeprowadzić remont Szybkiej sieci, w tym dokonać wymiany okablowania i pozostałych elementów Szybkiej sieci, o ile nie będzie to skutkować zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych i nie wymaga zmiany Projektu, po uzgodnieniu z Udostępniającymi terminu jego rozpoczęcia, a w przypadku nieuzgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 1, Operator wpłaci na rzecz Udostępniających kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).
3. Operator przekaże każdorazowo Udostępniającym dokumentację wprowadzanych zmian w Szybkiej sieci, zaistniałych na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 1, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.

4. Udostępniający zobowiązani są zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającym przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 3.

§ 8. Usuwanie awarii

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

§ 9. Katalog usług

Operator może świadczyć z wykorzystaniem Szybkiej sieci wszelkie usługi telekomunikacyjne (w szczególności usługi telefoniczne, dostępu do sieci Internet oraz transmisji radiofonicznych i telewizyjnych) na rzecz Abonentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 10. 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 Udostępniających w tajemnicy danych dotyczących Szybkiej sieci, w tym jej elementów i urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie Decyzji. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 2 ust. 15, informacji niezbędnych do realizacji swoich uprawnień. Operator odpowiada za zachowanie w tajemnicy informacji przekazanych tym podmiotom. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

§ 11. 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 drugą Stroną, 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:
   1) w przypadku Operatora – adres wskazany w dokumentach rejestrowych Operatora,
   2) w przypadku Udostępniających – adresy wskazane w Decyzji,

zaś świadczenia pieniężne spełniane będą za pokwitowaniem do rąk drugiej Strony.

3. Strony są zobowiązane niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, do przekazania sobie informacji o wszelkich zmianach danych, o których mowa w ust. 2.

4. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3, przyjmuje się, że korespondencja wysłana na dotychczasowy adres została doręczona, a przelew środków pieniężnych dokonany na dotychczasowy numer rachunku bankowego został zrealizowany.

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

UZASADNIENIE

1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

Zważywszy, że postępowanie z Wniosku toczy się od dnia 29 lutego 2024 r. w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 102 ust. 1 Przepisów wprowadzających Pke. Wspomniany przepis określa, że do postępowań wszczętych m.in. na podstawie art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju i niezakończonych przed dniem wejścia w życie Pke, stosuje się przepisy Pke, z wyjątkiem art. 182 ust. 4 Pke, oraz przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu obowiązującym od dnia 10 listopada 2024 r. W związku z tym zgodnie z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w brzmieniu obowiązującym od dnia 10 listopada 2024 r.), do zapewnienia dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku stosuje się przepisy działu III rozdziału 3 Pke – Koordynacja dostępu telekomunikacyjnego.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju: „Właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest zobowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp telekomunikacyjny do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, polegający na umożliwieniu:

1) doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku,

2) wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, jeżeli:

   a) nie istnieje taka sieć lub

   b) istniejąca sieć nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,

3) korzystania z punktu styku,

4) utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami będących własnością tego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,

5) wejścia na teren nieruchomości, w tym do budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu, o którym mowa w pkt 1-4 i ust. 3

- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku”.

Z przytoczonego przepisu wynika obowiązek właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości, niebędącego przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, zapewnienia

przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu telekomunikacyjnego 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 myśl art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju „Zawarcie umowy o dostępie, o którym mowa w ust. 1 i 3, stanowi czynność zwykłego zarządu".

Zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, termin zawarcia umowy o Dostępie wynosi 30 dni od dnia wystąpienia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego z wnioskiem o jej zawarcie.

Zgodnie z art. 2 pkt 7 lit. b Pke przez dostęp telekomunikacyjny rozumie się „udostępnianie zasobów na rzecz przedsiębiorcy komunikacji elektronicznej na potrzeby świadczenia usług komunikacji elektronicznej, w szczególności: (…) b) nieruchomości, w tym budynków (…)".

Mając na uwadze powyższe, 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).

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

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

Stosownie do art. 185 ust. 1 pkt 1 Pke, Prezes UKE, rozstrzygając spór dotyczący dostępu telekomunikacyjnego, może m.in. określić treść stosunku zobowiązaniowego zastępującego umowę o Dostępie.

Postępowanie przed Prezesem UKE jest prowadzone na podstawie przepisów kpa ze zmianami wynikającymi z Pke oraz ustawy o wspieraniu rozwoju (art. 440 ust. 1 Pke). Załatwienie spraw objętych Wnioskiem następuje więc w drodze wydania decyzji (na podstawie art. 182 ust. 1 oraz art. 185 ust. 1 pkt 1 Pke w zw. z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 Pke).

Stosownie do art. 30 ust. 5 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, Prezes UKE określając w decyzji warunki Dostępu zobowiązany jest kierować się potrzebą jak najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej znajdującej się na nieruchomości, w tym w budynku.

Zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, stronami postępowania w sprawie wydania decyzji o dostępie, o którym mowa w ust. 1, (…) są przedsiębiorca telekomunikacyjny oraz właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, do którego przedsiębiorca telekomunikacyjny wystąpił z wnioskiem o zapewnienie tego dostępu; w przypadku zmiany zarządcy nieruchomości, ustania zarządu albo utraty przez dotychczasowego zarządcę uprawnienia do zawarcia umowy o dostęp, o którym mowa

w ust. 1 lub 3, na jego miejsce wstępuje nowy zarządca nieruchomości, a w przypadku jego braku - właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości.

Zgodnie z 30 § 4 kpa w sprawach dotyczących praw zbywalnych lub dziedzicznych w razie zbycia prawa lub śmierci strony w toku postępowania na miejsce dotychczasowej strony wstępują jej następcy prawni.

Prezes UKE ustalił, że:

1) Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 10659).

2) Udostępniający nie są przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych).

3) Wnioskiem Operator zwrócił się do Prezesa UKE o wydanie decyzji ustalającej warunki dostępu m.in. do Nieruchomości, w tym do Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku. Do Wniosku Operator załączył projekt umowy oraz dokumenty z negocjacji jakie prowadził z [redacted] (dalej „Megabud") tj.:

   – kopię pisma Operatora z dnia 3 listopada 2023 r., z jakim wystąpił do Megabud o „(...) zawarcie umowy umożliwiającej nam doprowadzenie do nowo budowanych budynków przy ul. Akacjowej w Kiełczowie (nr. dz. 185/4, obecnie podzielonej na działki 185/10 i 11, obręb Kiełczów) publicznej sieci telekomunikacyjnej w technologii światłowodowej w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych (internet, telefon) przyszłym najemcom, właścicielom. Podstawą naszego wniosku jest art. 30 ust. 1 oraz art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług (...)",

   – projekt umowy jaki był przedmiotem negocjacji pomiędzy Operatorem a Megabud, gdzie w § 1. przedmiot Porozumienia określono w następujący sposób: „Na podstawie niniejszego porozumienia Udostępniający zapewni Operatorowi dostęp do nieruchomości gruntowej, (zwane dalej łącznie „Nieruchomością") w celu przeprowadzenia instalacji telekomunikacyjnej przez nieruchomość (w myśl art. 33 Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych (...) oraz w celu zapewnienia telekomunikacji w budynkach (w myśl art. 30 Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych (...) Operator zobowiązuje się wykonać światłowodowe przyłącze telekomunikacyjne do budynków zgodnie z postanowienia Porozumienia i przepisami prawa".

   Pierwotnie Wniosek był rozpatrywany w ramach postępowania administracyjnego wszczętego pod nr DR.WWM.6171.18.2024, zaś stronami tego postępowania byli Operator i Megabud. Postępowanie pierwotne dotyczyło nieruchomości (działek gruntu nr 185/10 i 185/11), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr [redacted] (dalej „Teren"), a na Terenie realizowana była inwestycja deweloperska Megabud, w ramach której powstawało 8 budynków jednorodzinnych dwulokalowych. W toku pierwotnego postępowania Teren ulegał podziałom, w wyniku czego doszło do wyodrębnienia Nieruchomości (działka gruntu nr 185/18).

Megabud na chwilę złożenia Wniosku był właścicielem Nieruchomości, w tym Budynku. Następnie, w toku pierwotnie prowadzonego postępowania o sygnaturze DR.WWM.6171.18.2024 Megabud zbył Nieruchomość, w tym Budynek, na rzecz Udostępniających. Powyższe potwierdzają informacje prezentowane w KW prowadzonej dla Nieruchomości.

W toku pierwotnego postępowania prowadzonego pod sygnaturą DR.WWM.6171.18.2024, Prezes UKE pismem z dnia 20 listopada 2024 r., poinformował Operatora i Megabud, że żądania objęte Wnioskiem będą podlegały rozpoznaniu na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 1, pkt 4 i pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym przez art. 39 Przepisów wprowadzających Pke, a tym samym Prezes UKE wskazał, że będą rozpatrzone w oparciu o art. 182 Pke w związku z art. 185 ust. 1 i 2 Pke.

4) Pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia wniosku o Dostęp, umowa między Operatorem a Megabud nie została zawarta (bezsporne).

5) Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie do Nieruchomości i Budynku, Operator wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem i załączając do Wniosku negocjowany projekt umowy.

6) Nieruchomość wraz ze znajdującym się na niej Budynkiem stanowi obecnie współwłasność Udostępniających (dowód: dane ujawnione w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (dalej „CIKW") dla KW – ekw.ms.gov.pl).

7) Prezes UKE, pismem z dnia 2 czerwca 2025 r., zawiadomił Udostępniających o toczącym się postępowaniu, wskazując przy tym na art. 30 § 4 kpa, zgodnie z którym w sprawach dotyczących praw zbywalnych lub dziedzicznych w razie zbycia prawa w toku postępowania na miejsce dotychczasowej strony wstępują jej następcy prawni. Zatem z chwilą przeniesienia prawa własności Nieruchomości, w tym Budynku, przez Megabud na właścicieli lokali wyodrębnionych w Budynku, stroną postępowania stali się Udostępniający.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) oraz Udostępniający (współwłaściciele Nieruchomości i Budynku) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości, w tym do posadowionego na niej Budynku.

2. Złożenie przez Operatora Wniosku skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE. Stronami postępowania prowadzonego przez Prezesa UKE są obecnie Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju w zw. z art. 30 § 4 kpa).

3. Postępowanie z Wniosku zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie Pke, który przypadł na dzień 10 listopada 2024 r. W związku z powyższym, działając na podstawie art. 102 ust. 1 Przepisów wprowadzających Pke, Prezes UKE zakwalifikował żądania Operatora zawarte we Wniosku do odpowiednich form Dostępu przewidzianych w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym przez art. 39 Przepisów wprowadzających Pke, a warunki Dostępu określił mając na względzie brzmienie art. 30 ust. 1c i ust. 5 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju nadane przez art. 39 Przepisów wprowadzających Pke.

4. Podstawą żądania Operatora są zatem:

- art. 30 ust. 1 pkt 1 i 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia doprowadzenia do Nieruchomości, w tym do Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),
- art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z Dostępu).

2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia Decyzji

2.1. Umożliwienie doprowadzenia na Nieruchomości Szybkiej sieci do punktu styku

Doprowadzenie przez Operatora na Nieruchomości szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku stanowi realizację Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. Obowiązek Udostępniających w zakresie umożliwienia Operatorowi doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku wynika wprost z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. W aktualnym stanie prawnym na Udostępniających ciąży obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku bez konieczności badania, czy jest możliwe wykorzystanie szybkiej sieci telekomunikacyjnej doprowadzonej do budynku przez innego przedsiębiorcę telekomunikacyjnego (art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju).

W konsekwencji, Prezes UKE zobowiązany był uwzględnić Wniosek w tym zakresie, zgodnie ze wskazanym we Wniosku i piśmie wszczynającym negocjacje z Megabud, sposobem wykonania, tj. przy wykorzystaniu kabli światłowodowych.

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. 353^1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, z późn. zm.). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, Prezes UKE wziął pod uwagę przedstawione w toku postępowania stanowiska, uwzględnił nałożone na strony obowiązki, a także kierował się kryteriami określonymi w art. 185 ust. 2 Pke, tj. koniecznością zapewnienia przejrzystych i niedyskryminacyjnych warunków Dostępu.

Podstawowe znaczenie dla ustalenia warunków Dostępu w Decyzji ma okoliczność, że zgodnie z art. 185 ust. 1 Pke w decyzji rozstrzygającej spór o dostęp telekomunikacyjny, w tym także spór o Dostęp, Prezes UKE zobowiązany jest uwzględnić obowiązki nałożone na Strony. W niniejszej sprawie obowiązek Udostępniających do zapewnienia Dostępu wynika wprost z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, tj. art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, lecz nie został on zrealizowany na drodze cywilnoprawnej i dlatego określenie warunków Dostępu w drodze decyzji administracyjnej okazało się niezbędne.

Prezes UKE ustalając warunki Dostępu uwzględnił kryteria zapewnienia przejrzystych i niedyskryminacyjnych warunków, które wynikają z prawodawstwa Unii Europejskiej,

w szczególności z Traktatu o Unii Europejskiej, co oznacza, że powinny być stosowane z uwzględnieniem prawodawstwa oraz dorobku doktryny i orzecznictwa unijnego.

W tym zakresie zauważyć należy, że realizacja wymogu zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków dostępu wiąże się z tym, by Prezes UKE ustalał warunki zapewniające równe traktowanie podmiotów zapewniających dostęp i korzystających z dostępu w porównywalnych sytuacjach. Niedyskryminacyjne warunki zapewniają równe traktowanie, według takiej samej miary wobec wszystkich zainteresowanych, ocenianie ich sytuacji według tych samych kryteriów oraz poświęcanie równej wagi ich potrzebom i interesom (tak: S. Piątek, Prawo Komunikacji Elektronicznej. Komentarz, Warszawa 2025, Legalis, komentarz do art. 185 Pke, teza 8). Stosując się do tej zasady warunki Dostępu zostały sformułowane w Decyzji w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach, z uwzględnieniem interesów obu stron postępowania (projekty decyzji oraz decyzje publikowane są na stronie: bip.uke.gov.pl/konsultacje-i-wyniki-konsultacji).

Natomiast zasada przejrzystości w kontekście rozstrzygnięcia regulującego warunki współpracy stron Decyzji, oznacza zastosowanie przez Prezesa UKE w Decyzji ustalającej warunki Dostępu jasnych, zrozumiałych i niebudzących wątpliwości dla Stron mechanizmów, zapewniających przewidywalność zachowań stron oraz skutków tych zachowań na gruncie procedur ujętych w rozstrzygnięciu, które będą stosowane przez Strony podczas realizacji Decyzji.

Stosując się zatem do ww. kryterium określania warunków Dostępu w sposób przejrzysty, Prezes UKE w Decyzji 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 Udostępniających. Wszystkie postanowienia zawarte w sentencji Decyzji zostały skonstruowane w sposób mający na celu z jednej strony umożliwienie realizacji inwestycji i ciągłego oraz niezakłóconego świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencję Operatora na Nieruchomości, w tym w Budynku. Ustalając warunki Dostępu Prezes UKE dobrał zatem takie środki, które z jednej strony będą gwarantowały realizację uprawnień przysługujących Operatorowi, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniających.

Ponadto, Prezes UKE wskazuje, że działając na podstawie art. 185 ust. 1 Pke, przy wydawaniu decyzji rozstrzygającej spór dotyczący dostępu telekomunikacyjnego (w tym Dostępu) zobowiązany jest zapewnić zgodność rozstrzygnięcia z celami polityki regulacyjnej przewidzianymi w art. 412 ust. 2 Pke. Poniżej wskazano przypadki relewantne w niniejszej sprawie:

1) wspieranie konkurencji, w tym konkurencji opartej na infrastrukturze, w zakresie świadczenia usług komunikacji elektronicznej, dostarczania sieci telekomunikacyjnych oraz powiązanych zasobów, w tym efektywne inwestowanie w dziedzinie infrastruktury (art. 412 ust. 2 pkt 1 lit. c Pke);

2) wspieranie rozwoju rynku wewnętrznego, w tym usuwanie istniejących barier na rynku komunikacji elektronicznej (art. 412 ust. 2 pkt 2 lit. a Pke) oraz zapewnienie równego traktowania oraz niedyskryminacji przedsiębiorców komunikacji elektronicznej (art. 412 ust. 2 pkt 2 lit. c Pke);

3) zagwarantowanie neutralności technologicznej (art. 412 ust. 2 pkt 7 Pke).

Stwierdzić zatem należy, że Decyzja przyczyni się do realizacji ww. celów z art. 412 ust. 2 Pke. Na podstawie Decyzji Operator uzyskuje bowiem uprawnienie do doprowadzenia na Nieruchomości Szybkiej sieci aż do punktu styku. Z drugiej strony Abonenci w Budynku zyskują w ten sposób możliwość korzystania z usług telekomunikacyjnych świadczonych przez Operatora. Powyższe okoliczności gwarantują zatem realizację uprawnień Operatora przewidzianych w przepisach prawa, a zarazem przekładają się na rozwój konkurencji w Budynku oraz likwidację zidentyfikowanych przeszkód i barier wejścia na rynek. Realizacja Decyzji wpłynie także korzystnie na rozwój i wykorzystanie nowoczesnej szybkiej sieci telekomunikacyjnej oraz zapewnienie neutralności technologicznej m.in. poprzez efektywne wykorzystanie istniejących zasobów oraz skrócenie procesu inwestycyjnego związanego z podłączeniem nowego użytkownika. Prezes UKE nie zidentyfikował innych niż omówione powyżej celów regulacyjnych istotnych w niniejszej sprawie w kontekście celów polityki regulacyjnej Prezesa UKE opisanych w art. 412 Pke.

Prezes UKE wyjaśnia, że:

1. Wykonywanie Decyzji wymaga współpracy Udostępniających 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. Prezes UKE informuje, że niewypełnianie warunków wynikających z Decyzji o Dostępie będzie wiązało się z możliwością wszczęcia postępowania o nałożenie kary pieniężnej, zgodnie z art. 444 ust. 1 pkt 19 Pke.
2. Z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju wprost wynika, że Dostęp jest nieodpłatny. Udostępniający nie mogą 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 się Udostępniających.
4. Przedmiotem Decyzji nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych wykonania Szybkiej sieci na Nieruchomości, ale 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 Udostępniających. Szczegółowe rozwiązania techniczne powinny zostać uzgodnione przy ustalaniu, zgodnie z postanowieniami Decyzji, treści projektu wykonawczego Szybkiej sieci (tj. Projektu).
5. Operator, na gruncie § 2 ust. 1 pkt 1 Decyzji nie uzyskuje uprawnienia do realizacji Szybkiej sieci wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punku styku, w szczególności w poszczególnych lokalach wyodrębnionych w Budynku. Ponadto Prezes UKE biorąc pod uwagę specyfikę posadowionego na Nieruchomości Budynku (tj. budynku jednorodzinnego dwulokalowego, gdzie lokale sąsiadują ze sobą i mają odrębne wejścia z poziomu parteru), określając warunki Dostępu ustalił, że punkt styku Operator winien lokalizować poza Budynkiem. Dzięki temu nie dojdzie do niewspółmiernego obciążenia powierzchni przypadającej na jeden z dwóch lokali wyodrębnionych w Budynku.
6. Zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju Prezes UKE określa warunki Dostępu, kierując się potrzebą jak najefektywniejszego wykorzystania istniejącej

infrastruktury technicznej znajdującej się na Nieruchomości, w tym w Budynku, a stosownie do art. 30 ust. 1 c ustawy o wspieraniu rozwoju Operator powinien korzystać z Dostępu w sposób jak najmniej uciążliwy dla Udostępniających. W celu realizacji ww. wymogów na gruncie Decyzji, warunki Dostępu do Nieruchomości, w tym Budynku, przewidują, że Operator wykonując swoje uprawnienia z Decyzji w pierwszej kolejności powinien wykorzystać infrastrukturę techniczną istniejącą już na Nieruchomości, w tym w Budynku, a uprawnienie do wykonania własnej infrastruktury technicznej – KK (stanowiącej element powiązanych zasobów) aktualizuje się dopiero po spełnieniu warunków wskazanych w § 4 oraz § 6 ust. 3 Decyzji. Przyjęte rozwiązanie sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej na Nieruchomości, w tym w Budynku, infrastruktury technicznej i nie ogranicza Operatora w jego uprawnieniach do wykonania szybkiej sieci wraz z powiązanymi zasobami, precyzując na gruncie całokształtu regulacji zawartej w art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju sposób wykonania przez Operatora uprawnień wynikających z tego przepisu. Jednocześnie w ocenie Prezesa UKE, wykonywanie Dostępu, na określonych Decyzją warunkach, będzie jak najmniej uciążliwe dla Udostępniających, gdyż pozwoli uniknąć dublowania infrastruktury technicznej już istniejącej na Nieruchomości, w tym w Budynku.

7. Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniających względem Operatora, a kaucja jest wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje o tym, że jego kwota nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów chcących świadczyć usługi w Budynku. Wysokość zabezpieczenia została określona w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.

8. Z art. 30 ust. 5d ustawy o wspieraniu rozwoju wynika, że Decyzja jest wiążąca dla następców prawnych właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości objętych Decyzją oraz innych podmiotów władających nieruchomościami.

9. Na podstawie art. 440 ust. 4 w związku z art. 440 ust. 2 pkt 7 lit. f) Pke 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, które przewiduje Decyzja. Wstrzymanie wykonalności Decyzji może nastąpić wyłącznie w trybie art. 479^{63} ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568, z późn. zm., dalej „kpc"), a więc postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydanym na wniosek Strony, która wniosła odwołanie, o ile zachodzi niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków.

Zgodnie z art. 185 ust. 3 Pke w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, Decyzja zastępuje umowę o Dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju.

3. Postępowanie konsultacyjne

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4 oraz art. 31 Pke w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, Prezes UKE przed wydaniem decyzji w sprawie rozstrzygnięcia sporu dotyczącego Dostępu przeprowadza postępowanie konsultacyjne, umożliwiając zainteresowanym podmiotom wyrażenie w określonym terminie stanowiska do projektu rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 31 ust. 2 Pke, Prezes UKE informuje o wszczęciu postępowania konsultacyjnego Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „Prezes UOKiK").

W dniach 12 stycznia 2026 r. – 11 lutego 2026 r. Prezes UKE przeprowadził postępowanie konsultacyjne dotyczące projektu decyzji w postępowaniu prowadzonym na Wniosek, w ramach którego wpłynęło stanowisko złożone przez Prezesa UOKiK, pismem z dnia 27 stycznia 2026 r. W stanowisku konsultacyjnym Prezes UOKiK poinformował, że nie zgłasza uwag do projektu decyzji.

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

POUCZENIE

Od Decyzji Stronom przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa UKE w terminie miesiąca od dnia doręczenia Decyzji (art. 440 ust. 2 pkt 7 lit. f oraz ust. 5 Pke w związku z art. 479^{58} § 1 kpc).

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1228, z późn. zm., dalej „ustawa o kosztach") wniesienie odwołania od Decyzji Prezesa UKE wymaga uiszczenia opłaty sądowej w wysokości stałej 1000 zł.

Zgodnie z art. 101 i następnymi ustawy o kosztach sąd może przyznać zwolnienie od kosztów sądowych osobie prawnej, osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wykazała, że nie ma dostatecznych środków na ich uiszczenie.

Po spełnieniu wymagań określonych przepisami kpc strona może domagać się ustanowienia dla niej adwokata lub radcy prawnego.

z up. Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej
Zastępca Dyrektora Departamentu
Regulacji

Dorota Gąsiorowska

Otrzymują:

1. Udostępniający:
   [redacted]
2. Operator
   (na adres eDoręczeń AE:PL-82859-29444-BJUCH-24)