Warszawa, 16 lipca 2026 r.

PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ

Enter T&T sp. z o.o.
ul. Grunwaldzka 104
60-307 Poznań

(dalej „Operator")

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości ul. Towarowa 41 w Poznaniu
ul. Towarowa 35
61-896 Poznań

(dalej „Udostępniający" lub „Wspólnota")

DECYZJA DR.WWM.6171.33.2026.13

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 9 listopada 2023 r. (data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE") - dnia 15 listopada 2023 r., dalej „Wniosek") w sprawie wydania decyzji rozstrzygającej spór o zapewnienie Operatorowi dostępu telekomunikacyjnego do nieruchomości położonej w Poznaniu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] (dalej odpowiednio „Nieruchomość" lub „KW"), w tym do posadowionego na Nieruchomości budynku oznaczonego adresem ul. Towarowa 41 (dalej „Budynek"), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, oraz dostępu telekomunikacyjnego do okablowania wraz z powiązanymi zasobami pomiędzy zakończeniami sieci a najbliższym punktem dystrybucji, o którym mowa w art. 173 ust. 1 i 2 ustawy w dnia 12 lipca 2004 r. Prawo komunikacji elektronicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1221, z późn. zm., dalej „Pke"), znajdującego się w Budynku,

I. **na podstawie art. 182 ust. 1 i ust. 6 oraz art. 185 ust. 1 pkt 1 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 2026 r. poz. 562, z późn. zm., dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju") oraz na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 1, 3, 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 i Budynku polegającego na umożliwieniu doprowadzenia do Budynku szybkiej sieci**

0000108055543

telekomunikacyjnej[1] **(zgodnie z Wnioskiem – w technologii światłowodowej) wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku oraz korzystania z 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].

Okablowanie – okablowanie światłowodowe wraz z powiązanymi zasobami, znajdujące się w Budynku i stanowiące części składowe Nieruchomości i Budynku.

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.

Punkt Dystrybucji – fizyczny punkt, w którym możliwe jest zapewnienie dostępu do Okablowania[4].

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 aż 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 2026 r. poz. 524, z późn. zm., dalej „Pb").
2. Przedmiotem Decyzji w pkt I sentencji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku, polegającego na umożliwieniu doprowadzenia do Budynku Szybkiej sieci aż do punktu

---

[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.

[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.

[4] definicja zgodna z art. 2 pkt 47 Pke.

styku oraz korzystania z punkt styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom.

3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością i Budynkiem, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3.

§ 2. Prawa i obowiązki Operatora

1. W oparciu o uzyskany mocą pkt I sentencji Decyzji dostęp do Nieruchomości i do Budynku, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych Decyzją, uprawniony jest do:
   1) doprowadzenia do Nieruchomości, w tym do Budynku, Szybkiej sieci aż do punktu styku poprzez doprowadzenie do punktu styku linii kablowej światłowodowej, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
   2) korzystania z punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, z uwzględnieniem warunków określonych w § 6 ust. 7,
   3) utrzymania, eksploatacji, przebudowy lub remontu Szybkiej sieci, o której mowa w pkt 1 powyżej, jak również KK, 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,
   4) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i do Budynku, 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 i z Budynku, oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości i do Budynku.
3. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości oraz Budynku do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem Szybkiej sieci.
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 Nieruchomości i w Budynku, 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 Szybkiej sieci 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 eksploatacyjnych dotyczących Szybkiej sieci.

8. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją Decyzji.
9. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Szybkiej sieci przed ingerencją osób nieuprawnionych.
10. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Szybkiej sieci, 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 terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia 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 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.
13. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 12, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
14. Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
15. 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 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:
    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 Udostępniającego 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 ponosi 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 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 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 Udostępniającemu, pod warunkiem, że ich treść nie uległa zmianie.

§ 4. Wykorzystanie istniejącej na Nieruchomości, w tym w Budynku, infrastruktury technicznej

1. Operator może umieścić linię kablową światłowodową, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
   1) w istniejącej na Nieruchomości KK, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, 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 Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, który został wskazany przez Udostępniającego 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 Udostępniającemu 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 Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, jest niedostępna,
   2) pomimo wystąpienia z wnioskiem o udostępnienie KK na potrzeby realizacji Decyzji do podmiotu, który został wskazany przez Udostępniającego 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) Udostępniającego, złożone zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1,
      b) podmiotów wskazanych przez Udostępniającego 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 Udostępniającemu 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 Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, Operator zamierza wykonać KK, to przekazując Udostępniającemu Projekt do uzgodnienia Operator jest zobowiązany załączyć dokumentację potwierdzającą spełnienie przesłanek, o których mowa w § 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) przekaże Operatorowi informacje na temat tego, komu według jego wiedzy przysługuje tytuł prawny do KK na Nieruchomości,
   2) udostępni 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 do eksploatacji punktu styku, oraz
   3) umożliwi Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy dostęp do Nieruchomości i do Budynku, celem zebrania informacji koniecznych do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Szybkiej sieci oraz eksploatacji punktu styku.
5. Udostępniający najpóźniej w terminie 14 dni od dnia otrzymania Projektu akceptuje go albo przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi uwagi lub zażąda 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 wyrazi stanowiska, zaakceptuje Projekt albo gdy Operator rozpatrzy stanowisko Udostępniającego, uwzględniając zgłoszone przez Udostępniającego 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 niespełnienia wymogów, o których mowa w ust. 2 powyżej, § 4 ust. 1 pkt 2,
   4) te, które uzna za zasadne,

udzielając wyjaśnień, i przekaże ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.

§ 6. Wykonanie Szybkiej sieci i korzystanie z punktu styku

1. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, po uzgodnieniu Projektu, w terminie uzgodnionym z Udostępniającym, a w przypadku nieuzgodnienia tego terminu po upływie 7 dni od dnia powiadomienia Udostępniającego o planowanych pracach.
2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego 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 Udostępniającemu 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 Udostępniającemu, 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 zgłosi 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, przebudowy lub remontu Szybkiej sieci, przy czym Operator ponosi ryzyko związane z nieuwzględnieniem zgłoszonych przez Udostępniającego uwag.
6. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa ust. 4, a w przypadku, o którym mowa w ust. 5, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającemu.
7. Poza doprowadzeniem Szybkiej sieci do punktu styku, Operator w ramach korzystania z punktu styku uprawniony jest do ustanowienia i utrzymywania połączenia Szybkiej sieci z Okablowaniem znajdującym się pomiędzy zakończeniami sieci a Punktem Dystrybucji, udostępnionym Operatorowi na podstawie pkt II sentencji Decyzji.

§ 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 Udostępniającym 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 Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).
3. Operator przekaże każdorazowo Udostępniającemu 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 zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu 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 zapewni 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 Udostępniającego 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 Udostępniającego 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. 14, 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 razie braku realizacji tego obowiązku wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy:

1) w przypadku Operatora – adres wskazany w dokumentach rejestrowych Operatora,

2) w przypadku Udostępniającego – adres wskazany 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 w pkt I podlega natychmiastowemu wykonaniu.

II. Na podstawie art. 182 ust. 1 i ust. 6 oraz art. 185 ust. 1 pkt 1 Pke w związku z art. 173 ust. 1 i 2 Pke oraz art. 104 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 Pke w związku z art. 102 ust. 1 Przepisów wprowadzających Pke, określam warunki dostępu Operatora do Okablowania na odcinku pomiędzy zakończeniami sieci w Budynku a najbliższym Punktem Dystrybucji, stanowiącego części składowe Nieruchomości oraz będącego własnością Udostępniającego:

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Pojęcia i terminy użyte w pkt II sentencji Decyzji rozumie się zgodnie z Pke, ustawą o wspieraniu rozwoju oraz Pb.

2. Przedmiotem Decyzji w pkt II sentencji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Okablowania począwszy od Punktu Dystrybucji aż do zakończeń sieci w Budynku, w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom.

§ 2. Prawa i obowiązki Operatora

1. W oparciu o uzyskany mocą pkt II sentencji Decyzji dostęp do Okablowania, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych w pkt II sentencji Decyzji, uprawniony jest do:

   1) korzystania z Okablowania, a także usuwania, w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 1, awarii Okablowania, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych w Budynku,

   2) połączenia swojej Szybkiej sieci z Okablowaniem w Punkcie Dystrybucji,

   3) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym do Budynku, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1 i 2.

2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Okablowania

oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Okablowania.

3. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1, w sposób:
   1) niekolidujący z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania,
   2) umożliwiający innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym korzystanie z Okablowania w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych ich Abonentom.
4. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
5. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane przez siebie urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
6. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac związanych z realizacją Decyzji.
7. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją Decyzji.
8. 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 może je usunąć na koszt Operatora.
9. 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. 2-8,
   2) ponoszenia proporcjonalnej części ponoszonych przez Udostępniającego kosztów utrzymania udostępnionego Okablowania.
10. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 9, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
11. Operator może powierzyć wykonanie prac związanych z realizacją uprawnień, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2, 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 uprawnień przyznanych w pkt II sentencji Decyzji.

2. Udostępniający w ciągu 7 dni od dnia doręczenia Decyzji poinformuje Operatora o umiejscowieniu Punktu Dystrybucji.
3. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o:
   1) przypadkach naruszenia integralności Okablowania przez osoby nieuprawnione oraz awariach mogących mieć wpływ na Okablowanie - nie później niż w terminie 24 godzin od powzięcia przez Udostępniającego informacji o tych zdarzeniach,
   2) zaplanowanych pracach inwestycyjnych lub remontowych mogących mieć wpływ na Okablowanie – co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.
4. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe po stronie Operatora wynikające z przerwy w pracy Okablowania lub zakłóceń w jego funkcjonowaniu, będących następstwem działań Operatora lub osób trzecich, chyba że co innego wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.

§ 4. Korzystanie z Okablowania

1. Przed przystąpieniem do realizacji uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1, Operator poinformuje Udostępniającego:
   a) o planowanym terminie połączenia swojej Szybkiej sieci z Okablowaniem w Punkcie Dystrybucji, na 7 dni roboczych przed tym terminem,
   b) każdorazowo o planowanym terminie rozpoczęcia korzystania z Okablowania na odcinku od Punktu Dystrybucji do zakończenia sieci Abonenta, na 7 dni roboczych przed tym terminem, każdorazowo wskazując Udostępniającemu datę zawarcia umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych z tym Abonentem w Budynku.
2. Jeżeli skorzystanie przez Operatora z Okablowania na odcinku od Punktu Dystrybucji do zakończenia sieci Abonenta nie jest możliwe, w szczególności ze względów technicznych z uwagi na jej zajętość, Udostępniający jest zobowiązany do poinformowania o tym fakcie Operatora w ciągu 3 dni roboczych od otrzymania od Operatora informacji o planowanym terminie rozpoczęcia korzystania z Okablowania, o którym mowa w punkcie 1 lit. b powyżej. Udostępniający każdorazowo wskazuje w tej informacji przyczynę braku możliwości skorzystania z Okablowania na wskazanym przez Operatora odcinku.
3. W przypadku, gdy w terminie wskazanym w ust. 2, Operator nie otrzyma od Udostępniającego informacji o braku możliwości skorzystania z Okablowania, przyjmuje się, że to Okablowanie jest wolne i nie ma przeszkód do skorzystania z niego przez Operatora, przy czym Udostępniający ponosi ryzyko związane z brakiem poinformowania Operatora o braku możliwości skorzystania z Okablowania.
4. Wszelkie prace związane z realizacją uprawnień Operatora, o których mowa w § 2 ust. 1, w szczególności związane z połączeniem Szybkiej sieci Operatora z Okablowaniem w Punkcie Dystrybucji oraz zestawieniem i odłączeniem Okablowania w relacji do zakończenia sieci Abonenta, mogą być wykonywane przez Operatora wyłącznie pod nadzorem Udostępniającego.
5. Terminem wykonania prac, o których mowa w ust. 1 lit a i b oraz ust. 7, o ile strony nie uzgodnią inaczej, jest termin wskazany przez Operatora w zawiadomieniu. Każda

ze stron ma obowiązek stawienia się w wyżej określonym terminie w celu wykonania prac, tj. Operator w celu wykonania zgłoszonych prac, a Udostępniający w celu wykonywania nadzoru nad pracami. Niestawienie się Udostepniającego w celu wykonywania nadzoru nie uniemożliwia Operatorowi wykonania zgłoszonych prac.

6. Każdorazowo po zakończeniu prac, o których mowa w ust. 4 i 5 powyżej, Operator oraz Udostępniający potwierdzą fakt ich wykonania w protokole podpisanym przez każdą ze stron. Odmowa podpisania protokołu przez którąkolwiek ze stron lub niestawienie się Udostępniającego w celu wykonania nadzoru nad pracami, zostanie opisane w tym protokole odpowiednio: z podaniem przyczyny odmowy lub informacją o niestawieniu się Udostępniającego.
7. Operator po zakończeniu umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych z Abonentem zobowiązany jest do niezwłocznego zaprzestania korzystania z Okablowania na odcinku od Punktu Dystrybucji do zakończenia sieci Abonenta, nie później niż w terminie 14 dni od zakończenia tej umowy.
8. Operator każdorazowo po zakończeniu umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych z Abonentem niezwłocznie, nie później niż w ciągu 7 dni od zakończenia tej umowy, poinformuje Udostępniającego o tym fakcie, wskazując Udostępniającemu datę, w której zaprzestanie korzystania z Okablowania (odłączenie Abonenta), która to data nie może przypadać później niż na 14 dzień od daty zakończenia umowy z Abonentem.
9. W przypadku zaprzestania korzystania przez Operatora z Okablowania, Operator jest zobowiązany zwrócić je Udostępniającemu w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnego użytkowania.

§ 5. Usuwanie awarii

1. Strony są obowiązane do współdziałania przy usuwaniu awarii Okablowania rozumianej jako stan techniczny Okablowania uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, w szczególności zaś Udostępniający powinien umożliwić Operatorowi każdorazowy dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynku, w celu usunięcia awarii Okablowania, o ile Udostępniający sam nie usunie awarii w terminie 24 godzin od jej wystąpienia.
2. O fakcie wystąpienia awarii Okablowania Operator niezwłocznie po wykryciu awarii poinformuje Udostępniającego telefonicznie, a w przypadku nieodebrania telefonu uczyni to za pośrednictwem korespondencji e-mail, chyba że Strony ustalą inny sposób informowania.

§ 6. Katalog usług

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

§ 7. Poufność

Zobowiązuje się Strony do zachowania w tajemnicy, nieudostępniania osobom trzecim bez zgody drugiej Strony i niewykorzystywania w inny sposób niż do celów realizacji Decyzji,

jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem Decyzji. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 2 ust. 11, 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.

§ 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 informacji w zakresie: osoby wyznaczonej do kontaktu z Operatorem i Udostępniającym, numeru telefonu kontaktowego, adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej, numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami. W przypadku braku realizacji tego obowiązku, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy:
   1) w przypadku Operatora – adres wskazany w dokumentach rejestrowych Operatora,
   2) w przypadku Udostępniającego – adres wskazany 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 6 lit. d) Pke Decyzja w pkt II sentencji podlega natychmiastowemu wykonaniu.

III. Na podstawie art. 182 ust. 1 i ust. 6 Pke w związku z art. 30 ust. 1 pkt 2 lit. b oraz ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz na podstawie art. 104 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 Pke w związku z art. 102 ust. 1 Przepisów wprowadzających Pke, odmawiam ustalenia warunków dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, polegającego na umożliwieniu wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami w technologii światłowodowej dalej niż do punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku.

UZASADNIENIE

1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

Zważywszy, że postępowanie z Wniosku toczy się od dnia 15 listopada 2023 r. w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 102 ust. 1 Przepisów wprowadzających Pke. Niniejszy 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 powyższym:

a) w odniesieniu do żądania zapewnienia dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju:

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. 2 ust. 7 lit. a i b Pke, dostęp telekomunikacyjny oznacza „udostępnianie zasobów na rzecz przedsiębiorcy komunikacji elektronicznej na potrzeby świadczenia usług komunikacji elektronicznej, w szczególności: a) sieci telekomunikacyjnych i powiązanych zasobów, w tym infrastruktury technicznej (...) oraz b) nieruchomości, w tym budynków (...)".

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 powyżej przepisu wynika obowiązek zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu telekomunikacyjnego do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku, w zakresie określonym art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju (dalej „Dostęp"). Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu.

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

b) w odniesieniu do żądania zapewnienia dostępu do Okablowania, o którym mowa w art. 173 ust. 1-2 Pke:

Zgodnie z art. 173 ust. 1 Pke przedsiębiorca telekomunikacyjny, a także podmiot niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, o ile jest właścicielem okablowania pomiędzy zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji – z wyjątkiem użytkownika rządowego, o którym mowa w art. 2 pkt 87 lit. a, b, d, e, g oraz h – na wniosek przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, jest obowiązany zapewnić dostęp do tego okablowania wraz z powiązanymi zasobami, jeżeli powielenie tego okablowania byłoby ekonomicznie nieefektywne lub technicznie niewykonalne.

Zgodnie z art. 173 ust. 2 Pke „Jeżeli okablowanie wraz z powiązanymi zasobami, o których mowa w ust. 1, stanowi części składowe nieruchomości, do zapewnienia dostępu jest obowiązany właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości".

Z przytoczonych powyżej przepisów art. 173 ust. 1 i ust. 2 Pke wynika obowiązek zapewnienia dostępu do okablowania wraz z powiązanymi zasobami pomiędzy zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji (dalej „Dostęp do Okablowania"). Powyższemu obowiązkowi odpowiada jednocześnie uprawnienie przedsiębiorcy telekomunikacyjnego do żądania uzyskania Dostępu do Okablowania.

Warunki Dostępu do Okablowania powinna określać umowa zawarta między wnioskującym przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio:

1) przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, lub
2) innym podmiotem niebędącym przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, o ile jest właścicielem okablowania pomiędzy zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji – z wyjątkiem użytkownika rządowego, o którym mowa w art. 2 pkt 87 lit. a, b, d, e, g oraz h Pke, lub
3) właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, jeżeli okablowanie wraz z powiązanymi zasobami, o których mowa w art. 173 ust. 1 Pke, stanowi części składowe nieruchomości (zawarcie tej umowy stanowi czynność zwykłego zarządu zgodnie z art. 173 ust. 3 Pke w zw. z art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Stosownie do art. 173 ust. 3 Pke, jeżeli okablowanie wraz z powiązanymi zasobami, o których mowa w ust. 1, stanowi części składowe nieruchomości, do Dostępu do Okablowania stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 4, ust. 5 pkt 5 i ust. 5d ustawy o wspieraniu rozwoju, przy czym termin zawarcia umowy o Dostępie do Okablowania został określony w art. 173 ust. 5 Pke i wynosi – podobnie jak w przypadku Dostępu - 30 dni od dnia wystąpienia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego z wnioskiem o jej zawarcie.

Biorąc pod uwagę powyższe, warunki Dostępu lub Dostępu do Okablowania stanowiącego części składowe nieruchomości powinna określać umowa zawarta między przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości. Zawarcie tej umowy stanowi czynność zwykłego zarządu (art. 30 ust. 4

ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 173 ust. 3 Pke w zw. z art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju).

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

1) jedna ze stron odmówiła zapewnienia Dostępu lub Dostępu do Okablowania (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 lub Dostępie do Okablowania pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia wniosku o Dostęp lub o Dostęp do Okablowania (art. 182 ust. 2 pkt 2 Pke w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju lub art. 173 ust. 5 Pke).

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

Zgodnie z art. 182 ust. 6 Pke „Prezes UKE może wydać decyzję, o której mowa w ust. 1, gdy przedmiot sporu między przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi albo między przedsiębiorcą komunikacji elektronicznej a podmiotem zobowiązanym do zapewnienia dostępu telekomunikacyjnego, dotyczy obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, obowiązku, o którym mowa w art. 173 lub decyzji Prezesa UKE nakładającej obowiązek dostępowy symetryczny lub obowiązek regulacyjny, o ile realizacja tych obowiązków wymaga zawarcia umowy o dostępie pomiędzy tymi samymi stronami. W przypadku gdy przewidziane są różne terminy na złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się termin najdłuższy.”.

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 i ust. 6 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. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 232, dalej „ustawa o własności lokali”): „Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana”. W wyroku z dnia 17 marca 2010 r. (sygn. akt II OSK 539/09, LEX nr 597676) Naczelny Sąd Administracyjny (dalej „NSA”) stwierdził, iż „wspólnota mieszkaniowa, co do zasady może być stroną w postępowaniu administracyjnym mimo, że nie posiada osobowości prawnej (...)”. Również w wyroku z dnia 7 września 2023 r. (sygn. akt II OSK 3007/20, LEX nr 3734934) NSA wyraził stanowisko, iż „w postępowaniu administracyjnym do reprezentowania interesu podmiotu zbiorowego - ogółu właścicieli odrębnych lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową - co do zasady legitymację ma wspólnota mieszkaniowa, a nie poszczególni członkowie tej wspólnoty, co wynika z art. 6 u.w.l.”. Podobnie o legitymacji wspólnoty

mieszkaniowej do reprezentowania ogółu właścicieli wyraził się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 6 lutego 2020 r. (sygn. akt II SA/Lu 548/19, LEX nr 3010151): „w postępowaniu w sprawach (...) mających związek z nieruchomością wspólną, legitymację do reprezentowania interesu podmiotu zbiorowego - ogółu właścicieli lokali, ma utworzona przez nich wspólnota mieszkaniowa. Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy bowiem - zgodnie z cytowanym art. 6 ustawy o własności lokali - wspólnotę mieszkaniową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. W sprawach tego rodzaju, interes właścicieli poszczególnych lokali chroniony jest zatem przez wspólnotę mieszkaniową, która to występuje wówczas w postępowaniu jako strona.”.

Prezes UKE ustalił, że:

1) Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 10688).

2) Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych).

3) Budynek jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Nieruchomość stanowi współwłasność właścicieli lokali wyodrębnionych w Budynku, tworzących Wspólnotę, oraz Skarbu Państwa (dowód: informacje dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (dalej „CIKW”) z KW – dostęp w dniu 15 lipca 2026 r.).

4) Udostępniającym jest wspólnota mieszkaniowa jako ogół właścicieli lokali wyodrębnionych w Budynku. Zarząd nieruchomością wspólną, na podstawie uchwały podjętej przez Wspólnotę na zasadach przewidzianych w ustawie o własności lokali sprawuje Ataner sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (dalej „Zarządca”) (dowód: dowód: pisma Zarządcy z dnia 21 grudnia 2023 r. i z dnia 25 czerwca 2024 r., informacje dostępne w CIKW z KW – dostęp w dniu 15 lipca 2026 r.).

5) Operator, pismem z dnia 14 grudnia 2022 r., zwrócił się do Zarządcy z wnioskiem „o zawarcie umowy z Ataner sp. z o.o. o dostęp do zarządzanych (...) budynków zgodnie z art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych”, i przekazał Zarządcy projekt „umowy dostępu do budynków Ataner sp. z o.o. w Poznaniu w celu świadczenia w nich usług telekomunikacyjnych” przez Operatora. W dniu 20 listopada 2022 r. pismo to zostało odebrane przez Zarządcę. Następnie Zarządca negocjował z Operatorem drogą mailową treść ww. umowy, która odnosiła się także do innych nieruchomości i budynków w Poznaniu, zarządzanych przez Zarządcę.

   Zdaniem Operatora „z uwagi na trwające od ponad 30 dni bezskuteczne negocjacje w sprawie zawarcia umowy wynikające z odmowy zawarcia umowy o dostęp do budynków przez Ataner, zmuszeni jesteśmy zwrócić się do Pana Prezesa o wydanie decyzji zgodnie z art. 21 w związku z art. 30 ust. 5 megaustawy zastępującej umowy w sprawie dostępu na rzecz Enter do budynków Ataner.” (dowód: Wniosek wraz z załącznikami).

6) Pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia przez Operatora wniosku o zapewnienie Dostępu oraz Dostępu do Okablowania, umowa między Stronami nie została zawarta (bezsporne).

7) Ze względu na brak zawarcia umowy o Dostępie oraz o Dostępie do Okablowania, Operator wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem (data wpływu do UKE: dnia 15 listopada 2023 r.), załączając do Wniosku negocjowany projekt umowy.

8) Zgodnie z treścią Wniosku, Operator wniósł o ustalenie warunków dostępu telekomunikacyjnego do Nieruchomości, w tym do Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, poprzez:

   1) doprowadzenie do Budynku przyłącza telekomunikacyjnego w technologii światłowodowej,

   2) wykonanie światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w Budynku, jeżeli Budynek nie jest wyposażony w dostępną instalację światłowodową,

   3) wykorzystanie światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynku, należących do Zarządcy lub Udostępniającego,

   4) korzystanie z punktu styku,

   5) umożliwienie wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z ww. dostępu.

9) Pismem z dnia 7 grudnia 2023 r. Prezes UKE poinformował Operatora i Zarządcę, podmiot wskazany przez Operatora we Wniosku jako uprawniony do udostępnienia Nieruchomości i Budynku, o wszczęciu postępowania w przedmiocie rozpoznania Wniosku.

10) Pismem z dnia 13 listopada 2024 r. Prezes UKE zawiadomił Operatora i Zarządcę o zakwalifikowaniu żądań Operatora zawartych we Wniosku do odpowiednich form dostępu przewidzianych w Pke oraz w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, w brzmieniu nadanym przez art. 39 Przepisów wprowadzających Pke, w związku z art. 102 ust. 1 Przepisów wprowadzających Pke.

11) Zarządca wskazał, że na Nieruchomości istnieje okablowanie światłowodowe pomiędzy punktem dystrybucji a zakończeniami sieci w Budynku, stanowiące własność Udostępniającego, które może być wykorzystane przez Operatora do zapewnienia telekomunikacji w Budynku (dowód: pismo Zarządcy z dnia 21 grudnia 2023 r.).

12) Prezes UKE wyjaśnia, że pierwotnie postępowanie wszczęte na podstawie Wniosku było prowadzone pod nr DR.WWM.6171.166.2023 i dotyczyło zapewnienia Operatorowi dostępu telekomunikacyjnego do 73 nieruchomości w Poznaniu, których dysponentem jest Zarządca.

    W toku prowadzonego postępowania nr DR.WWM.6171.166.2023, Zarządca wskazał, że stroną umowy o dostęp do poszczególnych nieruchomości i budynków, a tym samym stroną prowadzonego przez Prezesa UKE postępowania administracyjnego, powinny być wspólnoty mieszkaniowe będące dysponentami tych nieruchomości, a nie Zarządca. Jednocześnie Zarządca, zgodnie z wpisem uwidocznionym w dziale III KW był uprawniony do dokonywania czynności zwykłego zarządu w imieniu i na rzecz Udostępniającego, co oznacza, że był także uprawniony do prowadzenia z Operatorem negocjacji w przedmiocie dostępu telekomunikacyjnego do Nieruchomości, ze skutkiem na rzecz Udostępniającego.

Mając na uwadze powyższe, Prezes UKE uznał za uzasadnione rozpoznanie żądania Operatora w zakresie zapewnienia dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynku, w ramach odrębnego postępowania administracyjnego.

W konsekwencji, postanowieniem z dnia 26 marca 2026 r., postępowanie administracyjne, którego przedmiotem jest zapewnienie przez Udostępniającego dostępu telekomunikacyjnego do Nieruchomości, w tym do Budynku, zostało wyodrębnione do niniejszego postępowania, prowadzonego pod sygnaturą akt DR.WWM.6171.33.2026.

13) Pismem z dnia 7 kwietnia 2026 r. Prezes UKE poinformował Udostępniającego o prowadzeniu postępowania z Wniosku.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (jako ogół właścicieli lokali wyodrębnionych w Budynku i współwłaścicieli Nieruchomości, na rzecz których działał Zarządca) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości, w tym do posadowionego na niej Budynku, oraz umowy o Dostępie do Okablowania.
2. Złożenie przez Operatora Wniosku skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE. Stronami postępowania prowadzonego przez Prezesa UKE są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 173 ust. 3 Pke w związku z art. 30 ust. 5 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju).
3. Postępowanie z Wniosku zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie Pke, który przypadł na dzień 10 listopada 2024 r. W związku z powyższym, mając na uwadze art. 102 ust. 1 Przepisów wprowadzających Pke, Prezes UKE zakwalifikował żądania Operatora zawarte we Wniosku:
    a) 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, oraz
    b) jako Dostęp do Okablowania określony w art. 173 ust. 1-2 Pke.
4. Podstawą rozpoznania żądań Operatora zawartych we Wniosku są zatem:
    - art. 30 ust. 1 pkt 1 i 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu),
    - art. 30 ust. 1 pkt 2 i 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu),
    - art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia korzystania z punktu styku),

- 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),
- art. 173 ust. 1 i 2 Pke (w zakresie wykorzystywania światłowodowego okablowania pomiędzy zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji, do którego udostępnienia jest zobowiązany Udostępniający (we Wniosku zakres okablowania, do którego dostępu domagał się Operator, został określony jako światłowodowa instalacja telekomunikacyjna Budynku)).

5. Pomimo różnych podstaw prawnych żądań Operatora zgłoszonych we Wniosku (art. 173 ust. 1 i 2 Pke oraz art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju), Prezes UKE, działając na podstawie art. 182 ust. 6 Pke, rozpoznał wszystkie żądania w niniejszej Decyzji, ponieważ realizacja tych żądań dotyczy wykonania obowiązków dostępowych wymagających zawarcia umowy o Dostępie oraz umowy o Dostępie do Okablowania pomiędzy tymi samymi stronami.

2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt I sentencji Decyzji

2.1. Umożliwienie doprowadzenia Szybkiej sieci do Nieruchomości, w tym do Budynku

Doprowadzenie przez Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, 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 Udostępniającego w zakresie umożliwienia Operatorowi doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku wynika wprost z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju. W aktualnym stanie prawnym na Udostępniającym 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 sposobem wykonania Szybkiej sieci, tj. przy wykorzystaniu kabli światłowodowych.

2.2. Korzystanie z punktu styku

Korzystanie przez Operatora z punktu styku jest równoznaczne z wykonywaniem Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju. Punktem styku jest miejsce, w którym znajduje się punkt dystrybucji lub w którym można umieścić taki punkt (art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy o wspieraniu rozwoju). Natomiast, punkt dystrybucji to fizyczny punkt, w którym możliwe jest zapewnienie dostępu telekomunikacyjnego wymagającego połączenia elementów sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorcy telekomunikacyjnego z elementami sieci telekomunikacyjnej lub powiązanymi zasobami znajdującymi się między tym punktem a zakończeniami sieci (art. 2 pkt 47 Pke).

Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości polegającego na umożliwieniu korzystania z punktu styku, a obowiązki Udostępniającego w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju. Zapewnienie tej formy Dostępu także nie zostało uzależnione od konieczności spełnienia szczególnych przesłanek.

W konsekwencji, Prezes UKE zobowiązany był uwzględnić Wniosek w tym zakresie.

2.3. Umożliwienie korzystania z Okablowania

Operator zawarł we Wniosku żądanie wykorzystania instalacji światłowodowej istniejącej w Budynku, stanowiącej własność Udostępniającego lub Zarządcy.

Umożliwienie Operatorowi korzystania z Okablowania stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 173 ust. 1 i 2 Pke.

Z art. 173 ust. 1 Pke wynika, że przedsiębiorca telekomunikacyjny, a także podmiot niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, o ile jest właścicielem okablowania pomiędzy zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji – z wyjątkiem użytkownika rządowego, o którym mowa w art. 2 pkt 87 lit. a, b, d, e, g oraz h - na wniosek przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, jest obowiązany zapewnić dostęp do tego okablowania wraz z powiązanymi zasobami, jeżeli powielenie tego okablowania byłoby ekonomicznie nieefektywne lub technicznie niewykonalne.

Natomiast zgodnie z art. 173 ust. 2 Pke, jeżeli okablowanie wraz z powiązanymi zasobami, o którym mowa w art. 173 ust. 1 Pke, stanowi części składowe nieruchomości, do zapewnienia dostępu do tego okablowania jest zobowiązany właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości.

Przy ustaleniu, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi korzystania z Okablowania, Prezes UKE ustalił, że:

1) celem Operatora jest świadczenie na rzecz Abonentów usług telekomunikacyjnych, przy wykorzystywaniu istniejącego światłowodowego Okablowania będącego własnością Udostępniającego (dowód: Wniosek);
2) Budynek został wyposażony w infrastrukturę telekomunikacyjną wraz z powiązanymi zasobami, m.in. w Okablowanie pomiędzy zakończeniami sieci w Budynku a najbliższym punktem dystrybucji, wykonane w technologii światłowodowej (dowód: pisma Zarządcy z dnia 21 grudnia 2023 r. oraz z dnia 20 listopada 2025 r.).

Zarządca wskazał w ww. pismach, że „siedemnaście nieruchomości wybudowanych po 2012 r. posiada od punktu styku wewnętrzne światłowodowe instalacje telekomunikacyjne dlatego każdy operator który doprowadzi sygnał do punktu styku może swobodnie z powyższej instalacji korzystać w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych".

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Prezes UKE stwierdził, że istniejące w Budynku Okablowanie składa się z elementów pozwalających Operatorowi na świadczenie usług telekomunikacyjnych w Budynku. Świadcząc usługi przy wykorzystaniu Okablowania Operator będzie więc w stanie osiągnąć ten sam cel, co w przypadku wykonania nowego okablowania światłowodowego (świadczenie usług telekomunikacyjnych Abonentom w Budynku), przy czym nie będzie musiał ponosić kosztów, jakie poniósłby, gdyby wykonał takie okablowanie we własnym zakresie. Ponadto, zapewnienie Dostępu do Okablowania na podstawie art. 173 ust. 1 i 2 Pke jest nieodpłatne, przy czym Operator będzie ponosił proporcjonalną część ponoszonych przez Udostępniającego kosztów utrzymania udostępnionej infrastruktury (art. 173 ust. 6 pkt 1 Pke), co w znaczący sposób redukuje koszty zapewnienia ciągłości świadczenia usług na rzecz Abonentów.

Z tych powodów Prezes UKE uznał, że powielenie Okablowania w Budynku byłoby ekonomicznie nieefektywne, a w konsekwencji, w świetle art. 173 Pke, na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi dostępu telekomunikacyjnego polegającego na umożliwieniu korzystania z Okablowania.

2.4. Ustalenie warunków współpracy Stron

Prezes UKE określił warunki Dostępu oraz Dostępu do Okablowania, 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 2026 r. poz. 795). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, oraz Dostępu do Okablowania, 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 oraz Dostępu do Okablowania.

Podstawowe znaczenie dla ustalenia warunków Dostępu oraz Dostępu do Okablowania w niniejszej Decyzji ma okoliczność, że zgodnie z art. 185 ust. 1 Pke w decyzji rozstrzygającej spór o dostęp telekomunikacyjny, w tym także spór o Dostęp oraz Dostęp do Okablowania, Prezes UKE zobowiązany jest uwzględnić obowiązki nałożone na Strony. W niniejszej sprawie obowiązek Udostępniającego do zapewnienia Dostępu oraz Dostępu do Okablowania wynika wprost z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, tj. art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 173 ust. 1 i 2 Pke, lecz nie został on zrealizowany na drodze cywilnoprawnej i dlatego określenie warunków Dostępu oraz Dostępu do Okablowania w drodze decyzji administracyjnej okazało się niezbędne.

Prezes UKE ustalając warunki Dostępu oraz Dostępu do Okablowania 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 do Nieruchomości i Budynków oraz Dostępu do Okablowania 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/ oraz https://bip.uke.gov.pl/decyzje/dostep-do-nieruchomosci/).

Natomiast zasada przejrzystości w kontekście rozstrzygnięcia regulującego warunki współpracy stron niniejszej Decyzji, oznacza zastosowanie przez Prezesa UKE w decyzji

ustalającej warunki Dostępu oraz Dostępu do Okablowania 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 oraz Dostępu do Okablowania w sposób przejrzysty, Prezes UKE w niniejszej Decyzji określił przedmiot (zakres) Dostępu oraz Dostępu do Okablowania i ukształtował prawa i obowiązki Stron, tj. wyznaczył terminy i sposób realizacji poszczególnych obowiązków i uprawnień, uregulował zasady kontaktowania się Stron, w tym w sytuacjach pilnych, zasady zachowania poufności, zabezpieczenia roszczeń Udostępniającego. 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 i w Budynku. Ustalając warunki Dostępu oraz Dostępu do Okablowania Prezes UKE dobrał zatem takie środki, które z jednej strony będą gwarantowały realizację uprawnień przysługujących Operatorowi, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego.

Ponadto, Prezes UKE wskazuje, że działając na podstawie art. 185 ust. 1 Pke, przy wydawaniu decyzji rozstrzygającej spór dotyczący dostępu telekomunikacyjnego (w tym Dostępu oraz Dostępu do Okablowania) 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 niniejsza Decyzja przyczyni się do realizacji ww. celów z art. 412 ust. 2 Pke. Na podstawie Decyzji Operator uzyskuje bowiem uprawnienie do doprowadzenia Szybkiej sieci do punktu styku, korzystania z punktu styku oraz wykorzystania Okablowania. 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 Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najpełniej realizować cel Dostępu, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budynku oraz Dostępu do Okablowania tj. zapewnienie Operatorowi możliwości świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom. 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 oraz Dostępie do Okablowania 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. Zgodnie z art. 173 ust. 6 pkt 1 Pke nieodpłatny jest także Dostęp do Okablowania. Udostępniający nie może więc pobierać żadnych opłat czy wynagrodzeń za wyrażenie zgody i umożliwienie Operatorowi realizacji przysługujących mu praw: Dostępu oraz Dostępu do Okablowania.
3. Koszty podlegające zwrotowi w związku z realizacją Dostępu oraz Dostępu do Okablowania, powinny w każdym wypadku pozostawać w adekwatnym związku z prowadzeniem przez Operatora prac zarówno w zakresie przedmiotu wydatków, jak i ich wysokości, tak aby ich zwrot przez Operatora nie spowodował bezpodstawnego wzbogacenia Udostępniającego.
4. Przedmiotem Decyzji nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych doprowadzenia Szybkiej sieci do punktu styku, wykorzystania punktu styku oraz połączenia Szybkiej sieci z Okablowaniem i korzystania z Okablowania, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w § 2 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji oraz § 2 ust. 1 pkt II sentencji Decyzji w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budziły wątpliwości ani Operatora, ani Udostępniającego.
5. 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. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju Operator powinien korzystać z Dostępu w sposób jak najmniej uciążliwy dla Udostępniającego. 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, 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 sentencji Decyzji. Przyjęte rozwiązanie sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej na Nieruchomości infrastruktury technicznej i nie ogranicza Operatora w jego uprawnieniach do wykonania Szybkiej sieci, 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 Udostępniającego i mieszkańców, gdyż pozwoli uniknąć dublowania infrastruktury technicznej już istniejącej na Nieruchomości.

6. Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego względem Operatora, a kaucja jest wystarczającym sposobem ich zabezpieczenia. Tymczasowy charakter zabezpieczenia decyduje więc 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.
7. Z art. 30 ust. 5d ustawy o wspieraniu rozwoju oraz z art. 173 ust. 3 Pke w związku 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.
8. Na podstawie art. 440 ust. 4 w związku z art. 440 ust. 2 pkt 6 lit. d) oraz pkt 7 lit. f) Pke Decyzja w pkt I i II sentencji 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 2026 r. poz. 468, 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.
9. Ustalając warunki Dostępu i Dostępu do Okablowania w Decyzji Prezes UKE uwzględnił stanowisko Udostępniającego wyrażone w piśmie Zarządcy z dnia 21 grudnia 2023 r. i podniesione w nim kwestie. W niniejszej Decyzji zastępującej umowę o Dostępie oraz Dostępie do Okablowania między Stronami zostały uregulowane wskazane w ww. piśmie kwestie dotyczące m.in.: uzgodnienia Projektu, wstępu na teren Nieruchomości, określenia terminów realizacji poszczególnych obowiązków i uprawnień Stron, obowiązki Operatora w zakresie przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych przez Operatora prac związanych z realizacją Decyzji. Prezes UKE rozstrzygnął również kwestie dotyczące ponoszenia przez Operatora odpowiedzialności za szkody wynikające bezpośrednio z wykonywanych uprawnień, za utrzymanie porządku, a także za zainstalowane przez Operatora urządzenia.

Zgodnie z art. 185 ust. 3 Pke w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, Decyzja w pkt I i II sentencji zastępuje umowę o Dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz umowę o Dostępie do Okablowania, o którym mowa w art. 173 ust. 1 i 2 Pke.

3. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt III sentencji Decyzji

W wyniku analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Prezes UKE stwierdził, że nie jest możliwe ustalenie warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym

Budynku, polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku.

Obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku aktualizuje się wówczas, gdy nie istnieje taka sieć (art. 30 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy o wspieraniu rozwoju) lub istniejąca sieć nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego (art. 30 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o wspieraniu rozwoju).

Zgodnie z art. 30 ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju : „Warunek, o którym mowa w ust.1 pkt 2 lit. b, uważa się za spełniony w szczególności, gdy:

1) właściciel szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami nie podejmuje negocjacji z przedsiębiorcą telekomunikacyjnym w sprawie dostępu do tej sieci wraz z powiązanymi zasobami;
2) właściciel szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami odmawia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do tej sieci wraz z powiązanymi zasobami;
3) oferowane warunki dostępu do szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami są dyskryminujące lub uniemożliwiają przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu oferowanie użytkownikom końcowym konkurencyjnych warunków świadczenia usług, w tym cenowych i jakościowych;
4) przedsiębiorca telekomunikacyjny świadczy usługi w innej technologii niż technologia, w której została wykonana istniejąca w budynku szybka sieć telekomunikacyjna wraz z powiązanymi zasobami.”

Przytoczony powyżej przepis prawa określa przesłanki, które pozwalają ustalić, kiedy został spełniony warunek, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 lit. b) ustawy o wspieraniu rozwoju.

Treść art. 30 ust. 1 pkt 2 lit. a i b oraz ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju jednoznacznie wskazuje, że ustawowe uprawnienie do powielenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku jest warunkowe i nie przysługuje przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu bez względu na aktualny stan wyposażenia budynku w szybkie sieci telekomunikacyjne. W szczególności, zgodnie z przywołanymi przepisami udzielenie zgody na wykonanie szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku w tej samej technologii co już istniejąca szybka sieć telekomunikacyjna w budynku co do zasady nie stanowi realizacji Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju i nie jest obowiązkiem właściciela, użytkownika wieczystego czy zarządcy nieruchomości, chyba że istniejąca w budynku szybka sieć telekomunikacyjna nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego w rozumieniu art. 30 ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju. Pełne wykorzystanie dostępnej infrastruktury telekomunikacyjnej jest korzystne zarówno dla podmiotów udostępniających nieruchomości, jak i dla przedsiębiorców telekomunikacyjnych, którzy mogą uniknąć zbędnego przeznaczenia znacznych środków na inwestycje infrastrukturalne.

Prezes UKE ustalił, że:

1. Operator żąda rozstrzygnięcia sporu dotyczącego Dostępu do Nieruchomości, w tym Budynku, poprzez wydanie decyzji ustalającej warunki Dostępu polegającego m.in. na umożliwieniu wykonania w Budynku szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami w technologii światłowodowej dalej niż do punktu styku (dowód: Wniosek).

2. Oceniając, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykonania w Budynku szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, Prezes UKE ustalił, że na Nieruchomości, w tym w Budynku, znajduje się szybka sieć telekomunikacyjna wykonana w technologii światłowodowej należąca do Fiberhost S.A. z siedzibą w Wysogotowie (dalej „Fiberhost") (dowód: pismo Fiberhost z dnia 2 września 2025 r., oraz pomocniczo dane z SIDUSIS z dnia 15 lipca 2026 r.).

   Prezes UKE wskazuje, że Fiberhost w toku postępowania administracyjnego poinformował, że posiada na Nieruchomości, w tym w Budynku, własną szybką sieć telekomunikacyjną w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o wspieraniu rozwoju tj. sieć telekomunikacyjną zdolną do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s, w całości wykonaną z wykorzystaniem kabli światłowodowych. Ponadto, Fiberhost potwierdził, że istnieje możliwość udostępnienia Operatorowi należącej do niej szybkiej sieci telekomunikacyjnej znajdującej się na Nieruchomości, w tym w Budynku.

   Ponadto, w toku prowadzonego postępowania Prezes UKE ustalił, że na odcinku pomiędzy zakończeniami sieci w Budynku a najbliższym Punktem Dystrybucji znajduje się Okablowanie, stanowiące części składowe Nieruchomości i Budynku oraz będące własnością Udostępniającego. W związku z powyższym, mając na uwadze fakt, iż istnieją przesłanki do umożliwienia Operatorowi wykorzystywania istniejącego w Budynku Okablowania, Prezes UKE w pkt II sentencji Decyzji określił warunki Dostępu Operatora do Okablowania.

3. Nie są znane żadne przyczyny pozwalające uznać istniejącą szybką sieć telekomunikacyjną w Budynku należącą do Fiberhost, znajdującą się w Budynku, za niedostępną dla Operatora bądź nieodpowiadającą jego zapotrzebowaniu. W ocenie Prezesa UKE, ww. szybka sieć telekomunikacyjna istniejąca na odcinkach pomiędzy punktem styku a lokalami Abonentów w Budynku spełnia zapotrzebowanie Operatora w aspekcie technologicznym, a także ze względów ekonomicznych. Ponoszenie zatem kosztu budowy własnej szybkiej sieci telekomunikacyjnej w Budynku w sytuacji możliwości skorzystania z już istniejących jest ekonomicznie niezasadne.

Tym samym, przesłanki pozwalające na uzyskanie Dostępu do Budynku polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, wynikające z art. 30 ust. 1 pkt 2 lit. b w zw. z ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju, nie zostały spełnione.

Biorąc pod uwagę powyższe, na Udostępniającym nie ciąży, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju, obowiązek udostępnienia Nieruchomości, w tym Budynku,

w celu umożliwienia Operatorowi wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku.

W tym stanie rzeczy konieczne stało się wydanie przez Prezesa UKE decyzji o odmowie ustalenia warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, polegających na umożliwieniu Operatorowi wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami w technologii światłowodowej dalej niż do punktu styku.

4. Postępowanie konsultacyjne

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4 Pke w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 31 Pke, 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 5 maja 2026 r. – 5 czerwca 2026 r. Prezes UKE przeprowadził postępowanie konsultacyjne dotyczące projektu Decyzji w postępowaniu prowadzonym na Wniosek. W ramach postępowania konsultacyjnego do Prezesa UKE wpłynęło stanowisko złożone przez Prezesa UOKiK, pismem z dnia 26 maja 2026 r. Prezes UOKiK nie zgłosił 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 6 lit. d) oraz 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. [redacted] - prokurent Operatora (doręczenie elektroniczne – na ADE Operatora)
2. Udostępniający (doręczenie elektroniczne - na ADE Zarządcy)