Warszawa, 15 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 PRZY UL. SOKOŁA 2A, URBANOWSKA 12, 14, ŹRÓDLANA 1, 1A, 1B
ul. Sokoła 13,14
60-640 Poznań

(dalej „Udostępniający" lub „Wspólnota")

DECYZJA DR.WWM.6171.43.2026.12

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 przy ul. Sokoła 2A, Urbanowskiej 12 i 14 oraz Źródlanej 1, 1A i 1B, 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 posadowionych na Nieruchomości budynków (dalej „Budynki"), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, 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 z dnia 12 lipca 2024 r. Prawo komunikacji elektronicznej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1221, z późn. zm., dalej „Pke"), znajdującego się w Budynkach,

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. 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 Budynków polegającego na umożliwieniu doprowadzenia do Budynków szybkiej sieci telekomunikacyjnej[1] (zgodnie z Wnioskiem – w technologii**

[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.

0000107988883

światłowodowej) wraz z powiązanymi zasobami aż do punktów styku oraz korzystania z punktów styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach:

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.

Prezes UOKiK - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

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 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 Budynków, polegającego na umożliwieniu doprowadzenia do Budynków Szybkiej sieci, a także korzystania z punktów styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom.
3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością i Budynkami, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3.

[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 pkt I sentencji Decyzji dostęp do Nieruchomości i do Budynków, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych Decyzją, uprawniony jest do:
   1) doprowadzenia do Nieruchomości, w tym do Budynków, Szybkiej sieci poprzez doprowadzenie do punktów styku linii kablowej światłowodowej, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
   2) korzystania z punktów styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, z uwzględnieniem warunków określonych w § 6 ust. 7,
   3) utrzymania, eksploatacji, przebudowy lub remontu Szybkiej sieci, będącej własnością Operatora, 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 Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-3.
2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynków, oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości i do Budynków.
3. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości oraz Budynków 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 Budynkach, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.
5. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
6. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane w ramach wykonanej 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. 2-11,
    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 Budynkach, 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 Budynkach, infrastruktury technicznej

1. Operator może umieścić linie kablowe światłowodowe, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
   1) w istniejącej na Nieruchomości KK, należącej do Udostępniającego 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 Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, który został wskazany przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynkach 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 tytuł prawny Udostępniającemu jest niedostępna,
   2) pomimo wystąpienia z wnioskiem o udostępnienie KK na potrzeby realizacji niniejszej Decyzji do podmiotu, który został wskazany przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynkach, 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 Budynkach 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. Operator może sporządzić jeden Projekt dla jednego lub kilku Budynków.

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 Budynków w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Szybkiej sieci oraz do eksploatacji punktów styku, oraz

   3) umożliwi Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy dostęp do Nieruchomości i do Budynków, celem zebrania informacji koniecznych do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Szybkiej sieci oraz eksploatacji punktów 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 Budynków,

   3) dotyczące niespełnienia wymogów, o których mowa w § 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) za każdy Budynek, w którym jednocześnie będą prowadzone prace.

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, chyba że wraz z przekazaniem Udostępniającemu protokołu Operator oświadczy, że zwracana kwota powinna być zaliczona na poczet kaucji za następny Budynek, w którym wykonywane będą prace.

7. Poza doprowadzeniem Szybkiej sieci do punktu styku, Operator w ramach korzystania z punktów styku uprawniony jest do ustanowienia i utrzymywania połączenia Szybkiej sieci z okablowaniem wraz z powiązanymi zasobami, znajdującym się pomiędzy zakończeniami sieci w Budynkach a punktem dystrybucji:

   1) własnym – wybudowanym przez Operatora w oparciu o posiadany przez Operatora tytuł prawny lub za zgodą i wiedzą Udostępniającego,

   2) obcym – do którego tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, pod warunkiem zawarcia przez Operatora odrębnej umowy lub uzyskania decyzji administracyjnej w tym zakresie.

§ 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), za każdy Budynek, w którym jednocześnie będą prowadzone te prace.

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, chyba że wraz z przekazaniem Udostępniającemu tej dokumentacji Operator oświadczy, że zwracana kwota powinna być zaliczona na poczet kaucji za następny Budynek, w którym wykonywane będą prace.

§ 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 Budynków, 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 Pke w związku z art. 30 ust. 1 pkt 2 lit. b oraz ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz na podstawie 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 Budynków, polegającego na umożliwieniu wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z Powiązanymi zasobami w technologii światłowodowej dalej niż do punktów styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach.

III. Na podstawie art. 105 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 i art. 182 ust. 6 Pke oraz w związku z art. 102 ust. 1 Przepisów wprowadzających Pke, umarzam postępowanie w części dotyczącej zapewnienia Operatorowi dostępu do okablowania światłowodowego na odcinku pomiędzy zakończeniami sieci w Budynkach a najbliższym punktem dystrybucji, stanowiącego części składowe Nieruchomości i własność Wspólnoty.

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 w 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[4] 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).

[4] zgodnie z art. 3 pkt 1 Pb, obiekt budowlany to budynek, budowla bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

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) Nieruchomość i Budynki stanowią współwłasność właścicieli lokali wyodrębnionych w Budynkach, tworzących Wspólnotę. Na Nieruchomości posadowione są dwa połączone ze sobą budynki mieszkalne wielorodzinne (dowód: pismo Ataner sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (dalej „Zarządca") z dnia 21 grudnia 2023 r., dane ujawnione w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (dalej „CIKW") dla KW – www.ekw.ms.gov.pl – dostęp w dniu 6 lipca 2026 r., dane z mapy ewidencyjnej dostępnej na Portalu Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Poznania https://sipmapy.geopoz.poznan.pl/sipconsumer/).

4) Udostępniającym jest wspólnota mieszkaniowa jako ogół właścicieli lokali wyodrębnionych na Nieruchomości i w Budynkach. Zarząd nieruchomością wspólną, na podstawie podjętej przez Wspólnotę uchwały na zasadach przewidzianych w ustawie o własności lokali, sprawuje Zarządca. Zarządca jest uprawniony do dokonywania czynności zwykłego zarządu w imieniu i na rzecz Wspólnoty na podstawie podjętej uchwały w trybie przepisów ustawy o własności lokali (dowód: pisma Zarządcy z dnia 21 grudnia 2023 r. i z dnia 25 czerwca 2024 r. oraz dane ujawnione w CIKW dla Nieruchomości – dostęp w dniu 6 lipca 2026 r.).

5) Zarządca, pismem z dnia 25 czerwca 2024 r. (w odpowiedzi na wezwanie Prezesa UKE z dnia 4 czerwca 2024 r.) potwierdził prawidłowość KW dla Nieruchomości wskazanej we Wniosku.

6) 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).

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

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

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

   1) doprowadzenie do Budynków przyłącza telekomunikacyjnego w technologii światłowodowej,

   2) wykonanie światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w Budynkach, jeżeli Budynki nie są wyposażone w dostępne instalacje światłowodowe,

   3) wykorzystanie światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach, należących do Zarządcy lub Wspólnoty,

   4) korzystanie z punktu styku,

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

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

11) 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 Wspólnoty, co oznacza, że był także uprawniony do prowadzenia z Operatorem negocjacji w przedmiocie dostępu telekomunikacyjnego do Nieruchomości, ze skutkiem na rzecz Wspólnoty.

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

    W konsekwencji, postanowieniem z dnia 26 marca 2026 r., o sygnaturze pisma DR.WWM.6171.166.2023.81, postępowanie administracyjne, którego przedmiotem jest zapewnienie przez Udostępniającego dostępu telekomunikacyjnego do Nieruchomości, w tym do Budynków, zostało wyodrębnione do niniejszego postępowania, prowadzonego pod sygnaturą akt DR.WWM.6171.43.2026.

12) Pismem z dnia 9 kwietnia 2026 r. Prezes UKE poinformował Wspólnotę o prowadzonym postępowaniu w przedmiocie rozpoznania Wniosku.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (jako ogół właścicieli Nieruchomości i Budynków, na rzecz których działał Zarządca) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości, w tym do Budynków.

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).

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 na Nieruchomości, w tym w Budynków, 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 Budynków, 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, którego właścicielem jest Udostępniający (we Wniosku zakres okablowania, do którego dostępu domagał się Operator, został określony jako instalacja telekomunikacyjna Budynków)).

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 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 Budynków

Doprowadzenie przez Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, 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 Budynkach 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, tj. przy wykorzystaniu kabli światłowodowych.

2.2. Umożliwienie korzystania z korzystania 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. 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 2026 r. poz. 795). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, 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 Udostępniającego 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 do Nieruchomości i Budynków 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/ i 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 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 niniejszej 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 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 Budynkach. 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 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) 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 punktów styku oraz korzystania z punktów styku. Z drugiej strony Abonenci w Budynkach 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 Budynkach 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 Budynkach. 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 może więc pobierać żadnych opłat czy wynagrodzeń za wyrażenie zgody i umożliwienie Operatorowi realizacji przysługującego mu prawa Dostępu.
3. Koszty podlegające zwrotowi w związku z realizacją Dostępu 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 wykonania Szybkiej sieci na Nieruchomości oraz wykorzystania punktów styku, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w § 2 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budziły wątpliwości ani Operatora, ani Udostępniającego. Szczegółowe rozwiązania techniczne powinny zostać uzgodnione przy ustalaniu, zgodnie z postanowieniami Decyzji, treści projektu wykonawczego Szybkiej sieci (tj. Projektu).
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 niniejszej Decyzji, warunki Dostępu do Nieruchomości, w tym Budynków, 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 (stanowiących element Powiązanych zasobów) aktualizuje się dopiero po spełnieniu warunków wskazanych w § 4 oraz § 6 ust. 3 pkt I 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 Budynkach. Wysokość zabezpieczenia została określona w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.
7. 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 7 lit. f) Pke Decyzja w pkt I 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 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 między Stronami zostały uregulowane wskazane w ww. piśmie przez Udostępniającego 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 sentencji zastępuje umowę o Dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju.

3. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt II 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 Budynkach, 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 Budynków, poprzez wydanie decyzji ustalającej warunki Dostępu polegającego m.in. na umożliwieniu wykonania w Budynkach 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 Budynkach szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, Prezes UKE ustalił, że na Nieruchomości, w tym w Budynkach, znajduje się szybka sieć telekomunikacyjna wykonana w technologii światłowodowej należąca do przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, tj. do Światłowód Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „ŚI") (dowód: pismo ŚI z dnia 16 lipca 2025 r., wiadomość e-maila od pełnomocnika ŚI z dnia 17 października 2025 r., pismo Orange Polska S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Orange") z dnia 25 marca 2025 r. oraz pomocniczo dane z SIDUSIS z dnia 6 lipca 2026 r.).
3. Prezes UKE wskazuje, że ŚI w toku postępowania administracyjnego poinformowała, że posiada na Nieruchomości, w tym w Budynkach, 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, ww. przedsiębiorca telekomunikacyjny potwierdził, że istnieje możliwość udostępnienia Operatorowi należącej do niego szybkiej sieci telekomunikacyjnej znajdującej się na Nieruchomości, w tym w Budynkach. Ponadto, Orange wskazała, że na Nieruchomości, w tym w budynku oznaczonym adresem ul. Źródlana 1 i 1A korzysta ze światłowodowej sieci ŚI.
4. Nie są znane żadne przyczyny pozwalające uznać istniejącą szybką sieć telekomunikacyjną w Budynkach, należącą do ŚI, za niedostępną dla Operatora bądź nieodpowiadającą jego zapotrzebowaniu. W ocenie Prezesa UKE, ww. szybka sieci telekomunikacyjna istniejąca na odcinkach pomiędzy punktem styku a lokalami Abonentów w Budynkach, spełnia zapotrzebowanie Operatora w aspekcie technologicznym, a także ze względów ekonomicznych. Ponoszenie zatem kosztu budowy własnej szybkiej sieci telekomunikacyjnej w Budynkach w sytuacji możliwości skorzystania z już istniejących jest ekonomicznie niezasadne.

Tym samym, przesłanki pozwalające na uzyskanie Dostępu do Budynków polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora szybkiej sieci telekomunikacyjnej (w technologii światłowodowej) 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 Budynków, w celu umożliwienia Operatorowi wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej (w technologii światłowodowej) wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktów styku.

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

4. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt III sentencji Decyzji

Zgodnie z przepisem art. 105 § 1 kpa, „gdy postępowanie z jakiejkolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części".

Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego, o której mowa w art. 105 § 1 kpa, to brak przedmiotu postępowania. Tym przedmiotem jest zaś konkretna sprawa, w której organ administracji państwowej jest władny i jednocześnie zobowiązany rozstrzygnąć na podstawie przepisów prawa materialnego o uprawnieniach lub obowiązkach indywidualnego podmiotu. Sprawa administracyjna jest konsekwencją istnienia stosunku administracyjnoprawnego, a więc takiej sytuacji prawnej, w której strona ma prawo żądać od organu administracyjnego skonkretyzowania jej indywidualnych uprawnień wynikających z prawa materialnego. Na stosunek materialnoprawny składają się cztery elementy: podmiot stosunku, przedmiot stosunku, sfera faktów mających znaczenie dla możliwości konkretyzacji stosunku oraz sfera prawna, z której wywodzi się określony stosunek prawny (interes prawny) i który przesądza o możliwości i kształcie konkretyzacji tego stosunku.

Brak któregokolwiek z wyżej wymienionych elementów tego stosunku materialnoprawnego stanowi o bezprzedmiotowości postępowania (por. m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 marca 1998 r., sygn. akt II SA 70/98, LEX Nr 43205). Przesłanką umorzenia postępowania na podstawie art. 105 § 1 kpa jest bezprzedmiotowość postępowania „z jakiejkolwiek przyczyny", czyli z każdej przyczyny powodującej brak jednego z elementów materialnego stosunku prawnego w odniesieniu do jego strony podmiotowej lub przedmiotowej (tak uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 21 stycznia 1999 r., sygn. akt SA/Sz 1029/97, LEX Nr 36139).

Operator zwrócił się do Prezesa UKE we Wniosku m.in. o ustalenie warunków dostępu telekomunikacyjnego do Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, poprzez umożliwienie Operatorowi wykorzystania światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach, jeżeli Budynki są wyposażone w dostępne instalacje światłowodowe stanowiące własność Udostępniającego lub Zarządcy.

Operator składając w dniu 15 listopada 2023 r. Wniosek, wyznaczył zakres prowadzonego postępowania.

Prezes UKE wskazuje, że zawarte we Wniosku żądanie Operatora dotyczące zapewnienia Operatorowi możliwości wykorzystywania istniejących światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych należących do Wspólnoty, sformułowane w czasie gdy obowiązywał przepis art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju w poprzednim brzmieniu (tj. w brzmieniu obowiązującym do dnia 10 listopada 2024 r., przed zmianami wprowadzonymi Przepisami wprowadzającymi Pke), po zmianie przepisów, tj. uchyleniu uprzednio obowiązującego przepisu art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju i wejściu w życie art. 173 ust. 1 i 2 Pke, zostało zakwalifikowane jako żądanie Dostępu do Okablowania na podstawie art. 173 Pke.

Prezes UKE pismem z dnia 13 listopada 2024 r. poinformował Strony, że powyższe żądanie Operatora będzie rozpatrzone w oparciu o art. 182 Pke w związku z art. 185 ust. 1 i 2 Pke oraz art. 173 ust. 1 i 2 Pke, uznając, że ww. zakres infrastruktury telekomunikacyjnej, której wykorzystania domagał się Operator we Wniosku (światłowodowej instalacje

telekomunikacyjne Budynkach), obecnie mieści się w kategorii okablowania, o którym mowa w art. 173 Pke.

Prezes UKE zbierając materiał dowodowy ustalił, że na Nieruchomości i w Budynkach, nie ma okablowania światłowodowego, do którego dostęp mógłby zapewnić Udostępniający, tj. okablowania będącego własnością Wspólnoty. Ze stanowiska Zarządcy złożonego w toku postępowania wynika, że na Nieruchomości i w Budynkach, znajduje się tylko okablowanie wraz z powiązanymi zasobami, wybudowane i zarządzane przez przedsiębiorców telekomunikacyjnych. W Budynkach nie istnieje natomiast okablowanie światłowodowe stanowiące części składowe Nieruchomości i Budynków i będące własnością Wspólnoty (dowód: pismo Zarządcy z dnia 21 grudnia 2023 r.).

Z powyższego wynika, że skoro na Nieruchomości nie istnieje światłowodowe okablowanie stanowiące części składowe Nieruchomości i własność Wspólnoty, to nie istnieje również przedmiot, do którego Operator mógłby uzyskać dostęp w ramach żądania z art. 173 ust. 1 i 2 Pke.

Uwzględniając powyższe, Prezes UKE zobowiązany jest umorzyć postępowanie w powyższym zakresie zgodnie z art. 105 § 1 kpa.

5. Postępowanie konsultacyjne

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4 oraz 31 Pke w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, Prezes UKE przed wydaniem decyzji w sprawie rozstrzygnięcia sporu dotyczącego dostępu telekomunikacyjnego, w tym 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 UOKiK.

W dniach 13 maja 2026 r. – 12 czerwca 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 2 czerwca 2026 r.

W stanowisku konsultacyjnym Prezes UOKiK poinformował, że nie zgłasza uwag do projektu Decyzji.

Prezes UKE wskazuje, że po zakończeniu postępowania konsultacyjnego uzupełnił treść w pkt 2.3 uzasadnienia Decyzji - Ustalenie warunków współpracy stron, poprzez dodanie w nim ppkt 5 (uzasadnienie w zakresie wykorzystania infrastruktury technicznej znajdującej się na Nieruchomości) i ppkt 6 (uzasadnienie w zakresie zabezpieczenia roszczeń Udostępniającego) (str. 18 i 19 Decyzji). Zmiany te służą doprecyzowaniu zapisów Decyzji i nie wpływają na rozstrzygnięcie zawarte w 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. [redacted] - prokurent Operatora
   (doręczenie elektroniczne – na ADE Operatora)
2. Udostępniający
   (doręczenie elektroniczne - na ADE Zarządcy)