Warszawa, 23 lipca 2026 r.

PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ

T-Mobile Polska S.A.
ul. Marynarska 12
02-674 Warszawa

(dalej „Operator")

BW LOGISTYKA sp. z o.o.
ul. Sierakowskiego 11
97-500 Radomsko

(dalej „Udostępniający")

DECYZJA DR.WWM.6171.50.2024.59

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 18 czerwca 2024 r. (data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE") - dnia 18 czerwca 2024 r.), uzupełnionego pismem z dnia 1 lipca 2024 r. (data wpływu do UKE - dnia 1 lipca 2024 r.) oraz pismem z dnia 22 lipca 2024 r. (data wpływu do UKE - dnia 23 lipca 2024 r.), (dalej łącznie „Wniosek"), w sprawie wydania decyzji rozstrzygającej spór o zapewnienie Operatorowi dostępu telekomunikacyjnego do nieruchomości położonych w Radomsku przy ul. Sierakowskiego 11, dla których Sąd Rejonowy w Radomsku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach [redacted], [redacted] oraz [redacted] (dalej odpowiednio „Nieruchomości" lub „KW"), w tym do posadowionego na Nieruchomościach budynku, wchodzącego w skład centrum handlowego Era Park Handlowy w Radomsku (dalej „Era Park"), którego aktualnie najemcą jest H & M HENNES & MAURITZ sp. z o.o. (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 z dnia 12 lipca 2024 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. poz. 1222, dalej „ustawa wprowadzająca 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**

0000108183 63

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 jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do posadowionego na nich Budynku, polegającego na umożliwieniu doprowadzenia Szybkiej sieci do punktu styku, a także korzystania z punktu styku, tj. miejsca, w którym znajduje się punkt dystrybucji

[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.

lub w którym można umieścić taki punkt, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom.

3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomościami 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 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, w tym połączenia Szybkiej sieci z Okablowaniem znajdującym się pomiędzy zakończeniami sieci w Budynku a Punktem Dystrybucji, który to Punkt Dystrybucji znajduje się w punkcie styku lub można go w tym punkcie styku umieścić, z uwzględnieniem warunków określonych w § 6 ust. 7,
   3) utrzymania, eksploatacji, przebudowy lub remontu elementów Szybkiej sieci, o której mowa w pkt 1 powyżej, jak również KK, jeśli Operator wykona ją na podstawie niniejszej 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, powinno uwzględniać stan techniczny i estetyczny Budynku oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości oraz 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 Nieruchomościach i w Budynku, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.
5. Operator zobowiązany jest 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. 4-11,
    2) zwrotu Udostępniającemu kosztów, 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.
16. Operator zobowiązany jest do przestrzegania procedur wstępu i poruszania się na terenie Budynku i Nieruchomości, jeżeli zostały one określone w regulaminie wewnętrznym Era Park, w tym Budynku (dalej „Regulamin"). Na żądanie Operatora, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, Udostępniający umożliwi Operatorowi zapoznanie się z treścią Regulaminu. W przypadku zmiany treści Regulaminu Udostępniający zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tych zmianach Operatora, w przeciwnym razie zmiany te należy uznać za niewiążące dla Operatora. Operator nie jest związany postanowieniami Regulaminu, które uniemożliwiałyby lub istotnie utrudniały wykonywanie uprawnień i realizację obowiązków przewidzianych Decyzją, a także tych, które byłyby sprzeczne z zasadą nieodpłatności dostępu.

§ 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 których mowa w ust. 4 powyżej, nie dotyczy tych informacji, które zostały już uprzednio przekazane Udostępniającemu, pod warunkiem, że ich treść nie uległa zmianie.
6. Decyzja jest wiążąca dla następców prawnych Udostępniającego oraz kolejnych właścicieli Nieruchomości i Budynku, w tym innych podmiotów władających Nieruchomościami.

§ 4. Wykorzystanie istniejącej na Nieruchomościach, 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 Nieruchomościach KK, należącej do Udostępniającego lub innego podmiotu, z zastrzeżeniem ust. 2,
   2) w KK, którą Operator wybuduje – o ile:
      a) na Nieruchomościach 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 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 przysługuje Udostępniającemu, jest niedostępna,

2) pomimo wystąpienia do innego podmiotu, 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, z wnioskiem o udostępnienie KK na potrzeby realizacji niniejszej Decyzji:

   a) adresat wniosku 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 wykonawczy Szybkiej sieci, 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 obowiązany załączyć dokumentację potwierdzającą spełnienie przesłanek, o których mowa w § 4 ust. 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 Nieruchomościach,

   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 korzystania z 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 korzystania z 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, informując Udostępniającego o terminie rozpoczęcia prac na 7 dni przed ich planowanym rozpoczęciem.
2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, Operator wpłaci na rzecz 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, udostępnionym Operatorowi na podstawie pkt II sentencji niniejszej 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 lub jej elementów zlokalizowanych w punkcie styku, 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 Operatorem i Udostępniającym, 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 wskazane w dokumentach rejestrowych Stron, 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 na podstawie art. 104 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 Pke w związku z art. 102 ust. 1 ustawy wprowadzającej Pke, określam warunki dostępu Operatora do będącego własnością Udostępniającego Okablowania na odcinku pomiędzy zakończeniami sieci w Budynku a najbliższym Punktem Dystrybucji:

§ 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 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 Nieruchomościach, 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.
12. Operator, w celu realizacji uprawnień określonych w ust. 1, zobowiązany jest do przestrzegania procedur wstępu i poruszania się na terenie Budynku i Nieruchomości, jeżeli zostały one określone w regulaminie wewnętrznym Era Park, w tym Budynku (dalej „Regulamin"). Na żądanie Operatora, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, Udostępniający umożliwi Operatorowi zapoznanie się z treścią Regulaminu. W przypadku zmiany treści Regulaminu Udostępniający zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tych zmianach Operatora, w przeciwnym razie zmiany te należy uznać za niewiążące dla Operatora. Operator nie jest związany postanowieniami Regulaminu, które uniemożliwiałyby lub istotnie utrudniały wykonywanie uprawnień i realizację obowiązków przewidzianych Decyzją, a także tych, które byłyby sprzeczne z zasadą nieodpłatności dostępu.

§ 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 Udostępniającego 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 wykonywania 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 razie braku realizacji tego obowiązku, wszelka korespondencja będzie kierowana na adresy wskazane w dokumentach rejestrowych Stron, zaś świadczenia pieniężne spełniane będą za pokwitowaniem do rąk drugiej Strony.
3. Strony są 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 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, 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 18 czerwca 2024 r. w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 102 ust. 1 ustawy wprowadzającej Pke. Wspomniany przepis określa, że do postępowań wszczętych m.in. na podstawie art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju i niezakończonych przed dniem wejścia w życie Pke stosuje się przepisy Pke, z wyjątkiem art. 182 ust. 4 Pke, oraz przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu obowiązującym od dnia 10 listopada 2024 r.

W związku z 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 obowiązany 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 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 2 Pke wynika obowiązek zapewnienia dostępu do okablowania wraz z powiązanymi zasobami pomiędzy zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym[5] 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

[5] 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.

3) właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, jeżeli okablowanie wraz z powiązanymi zasobami, o których mowa w art. 173 ust. 1 Pke, stanowi część składową nieruchomości (zawarcie tej umowy stanowi czynność zwykłego zarządu, zgodnie z art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju w związku z art. 173 ust. 3 Pke).

Stosownie zaś 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 część składową 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 związku z art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Każda ze stron sporu może zwrócić się do Prezesa UKE z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu 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 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 związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 Pke).

Prezes UKE ustalił, że:

1) Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 4).

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

3) Nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach: [redacted] oraz [redacted], są własnością Udostępniającego. W przypadku nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted], stanowiącej własność Gminy Miasta Radomsko, Udostępniający jest użytkownikiem wieczystym (dowód: dane ujawnione w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych (dalej „CIKW") z KW - www.ekw.ms.gov.pl – dostęp w dniu 9 lipca 2026 r).

4) Budynek, posadowiony na Nieruchomościach, jest budynkiem handlowo-usługowym, jest częścią składową Era Park, i stanowi wyłączną własność Udostępniającego (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 14 sierpnia 2024 r., dane z KW - dostęp w dniu 9 lipca 2026 r.).

5) Operator, pismami z dnia 31 stycznia 2024 r. i z dnia 10 maja 2024 r., zwrócił się do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy o dostępie do Nieruchomości i Budynku. Do ww. pism Operator załączył projekt umowy. Wniosek o zapewnienie dostępu wraz z projektem umowy został przesłany dwukrotnie przez Operatora, za pośrednictwem Poczty Polskiej, na adres Udostępniającego, ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym. Pomimo dwukrotnego awizowania każdej z przesyłek, żadna nie została odebrana przez Udostepniającego. Negocjacje pomiędzy Operatorem a Udostępniającym dotyczące dostępu do Nieruchomości i Budynku były prowadzone co najmniej od dnia 19 grudnia 2023 r. (dowód: Wniosek wraz załącznikami, w tym załączona do Wniosku korespondencja mailowa Operatora z dnia 19 grudnia 2023 r., kierowana do Udostępniającego w temacie „Dostęp do budynku - Radomsko Sierakowskiego 11" wraz z kolejną korespondencją mailową w sprawie, pismo Operatora z dnia 22 lipca 2024 r.).

6) Pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia przez Operatora wniosku o zawarcie umowy w sprawie dostępu do Nieruchomości i Budynku, umowa między Stronami nie została zawarta (bezsporne).

7) Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie, Operator, pismem z dnia 18 czerwca 2024 r., uzupełnionym pismem z dnia 1 lipca 2024 r. oraz pismem z dnia 22 lipca 2024 r. (data wpływu do UKE odpowiednio: dnia 18 czerwca 2024 r., dnia 1 lipca 2024 r. i dnia 23 lipca 2024 r.), wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem, 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) umożliwienie wykorzystywania instalacji telekomunikacyjnej Budynku należącej do Udostępniającego (w technologii świadczenia usług: światłowód),

2) umożliwienie doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku, w celu jego dalszej eksploatacji z prawem przebudowy lub remontu (w technologii świadczenia usług: światłowód),

3) umożliwienie wykonania instalacji telekomunikacyjnej w Budynku w celu jego dalszej eksploatacji z prawem przebudowy lub remontu (w technologii świadczenia usług: światłowód),

4) umożliwienie korzystania 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 29 lipca 2024 r. Prezes UKE poinformował Operatora i Udostępniającego o wszczęciu postępowania w przedmiocie rozpoznania Wniosku.

10) Udostępniający w piśmie z dnia 14 sierpnia 2024 r. poinformował, że „(...) od budynku nr 3 do Budynku poprowadzony jest światłowód stanowiący własność Udostępniającego., (...) BWL [Udostępniający] położyła własny światłowód łączący budynek nr 5 z Budynkiem 4. (...) Udostępniający może udostępnić swoją instalację Operatorowi.". Pismem, z dnia 18 grudnia 2024 r., Udostępniający poinformował, że w Budynku znajduje się „(...) wewnętrzna sieć światłowodowa należąca do Udostępniającego.", tj. Okablowanie w rozumieniu art. 173 pkt 1 i 2 Pke, wykonane w technologii światłowodowej, stanowiące własność Udostępniającego, „Spółka może udostępnić dwa pasma tej sieci, (...)", „Spółka nie wie, czy w „Budynku" znajduje się punkt styku w rozumieniu przywołanych w wezwaniu przepisów oraz czy istnieje techniczna możliwość jego wykorzystania przez Operatora w celu zapewnienia telekomunikacji w „Budynku".", oraz że „Punkt dystrybucji na Nieruchomości, (...) znajduje się w budynku nr 2 i w budynku nr 3, w rozdzielni."

11) Pismem z dnia 15 listopada 2024 r. Prezes UKE zawiadomił Strony o zakwalifikowaniu żądań Operatora zawartych we Wniosku do odpowiednich form dostępu przewidzianych w Pke oraz w ustawie o wspieraniu rozwoju, w brzmieniu nadanym przez ustawę wprowadzającą Pke, w związku z art. 102 ust. 1 ustawy wprowadzającej Pke.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1) Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (użytkownik wieczysty i właściciel Nieruchomości i Budynku) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości, w tym do posadowionego na nich Budynku, oraz umowy o Dostępie do Okablowania.

2) Złożenie przez Operatora Wniosku, po upływie 30 dni od wystąpienia do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy o dostępie telekomunikacyjnym, 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 zw. z art. 30 ust. 5 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju).

3) Postępowanie z Wniosku zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie Pke. W związku z powyższym, działając na podstawie art. 102 ust. 1 ustawy wprowadzającej 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 ustawy wprowadzającej 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 ustawy wprowadzającej Pke, oraz

b) jako Dostęp do Okablowania określony w art. 173 ust. 1-2 Pke.

4) Podstawą żądania Operatora są zatem:

- art. 30 ust. 1 pkt 1 i 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia doprowadzenia do Nieruchomości, w tym do Budynku, szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu),
- art. 30 ust. 1 pkt 2 i 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykonania na Nieruchomościach, w tym w Budynku, 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 Budynku a najbliższym punktem dystrybucji, którego właścicielem jest Udostępniający).

5) Pomimo różnych podstaw prawnych żądań Operatora zgłoszonych we Wniosku (art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju i art. 173 ust. 1 i 2 Pke), 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 i II sentencji Decyzji

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

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 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 i piśmie wszczynającym negocjacje z Udostępniającym, sposobem wykonania, tj. przy wykorzystaniu kabla światłowodowego.

2.2. Umożliwienie 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. Umożliwienie korzystania z Okablowania

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

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

Z art. 173 ust 1 i 2 Pke wynika, że zapewnienie przez właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcę nieruchomości dostępu do okablowania wraz z powiązanymi zasobami, stanowiącego części składowe nieruchomości jest obowiązkowe, jeżeli powielenie takiej instalacji byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe.

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 w Budynku przy wykorzystywaniu istniejącego światłowodowego Okablowania należącego do Udostępniającego (dowód: Wniosek, pismo Operatora z dnia 24 września 2024 r.);
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: pismo Udostępniającego z dnia 18 grudnia 2024 r.).

Udostępniający potwierdził w ww. piśmie, że w Budynku znajduje się Okablowanie w rozumieniu art. 173 ust. 1 i 2 Pke, wykonane w technologii światłowodowej, stanowiące własność Udostępniającego, oraz możliwe jest wykorzystanie Okablowania przez Operatora 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 (świadczenie usług 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 Abonenta.

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, dalej „kc"). 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 Budynku 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/ 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 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, w tym w zakresie umożliwiającym mu ustanowienie i utrzymywanie połączenia Szybkiej sieci z Okablowaniem. Z drugiej strony Abonenci w Budynku zyskają w ten sposób możliwość

korzystania z usług telekomunikacyjnych świadczonych na bazie Szybkiej sieci 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, na Nieruchomości i w Budynku, 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 cele: 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. W szczególności, zgodnie z postanowieniami w pkt I sentencji Decyzji, szczegółowe rozwiązania techniczne powinny zostać uzgodnione przy ustalaniu 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 Budynku, przewidują, że Operator wykonując swoje uprawnienia z Decyzji w pierwszej kolejności powinien wykorzystać infrastrukturę techniczną istniejącą już na Nieruchomościach, 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 pkt I sentencji Decyzji. Przyjęte rozwiązanie sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej na Nieruchomościach 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 Nieruchomościach.

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

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. Odnosząc się do stanowiska Udostępniającego, zawartego w piśmie z dnia 14 sierpnia 2024 r., w którym Udostępniający wskazał, że „gotowy jest zawrzeć umowę o dostęp, bez konieczności dalszego prowadzenia niniejszego postępowania, to jest zakończyć sprawę ugodowo.”, oraz zaproponował warunki umowy, w tym „Udostępnienie przedmiotowej nieruchomości za jednorazową odpłatnością w wysokości 5000 zł netto.”, a następnie podtrzymanego w piśmie z dnia 18 grudnia 2024 r., w którym Udostępniający ponownie wskazał, że „jest gotowy do ugodowego zakończenia niniejszego postępowania. Gotowy jest zawrzeć umowę o dostęp, bez konieczności dalszego prowadzenia niniejszego postępowania, na warunkach określonych w piśmie z 14 sierpnia 2024 roku.”, należy wskazać, że na podstawie art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju Dostęp, który właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest zobowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu, jest nieodpłatny. Jednocześnie, z art. 30 ust. 3b ustawy o wspieraniu rozwoju wprost wynika, że w przypadku uzyskania Dostępu przedsiębiorca telekomunikacyjny ponosi koszty:

   1) związane z udostępnieniem nieruchomości w celu doprowadzenia do budynku szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami do punktu styku lub wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, w tym przywrócenia stanu pierwotnego,

   2) utrzymania udostępnionej szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami.

Stosownie do powyższego, Prezes UKE zobowiązał Operatora do ponoszenia kosztów wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt I i II sentencji Decyzji, a także kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w § 2 ust. 2-11 pkt I sentencji Decyzji oraz w § 2 ust. 2-8 pkt II sentencji Decyzji. Zgodnie z § 2 ust. 12 pkt 2 pkt I sentencji Decyzji Operator jest zobowiązany do zwrotu Udostępniającemu wydatków, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w § 2 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji. Takimi wydatkami (kosztami) przewidzianymi przez Prezesa UKE są w szczególności koszty energii elektrycznej zużytej przez Operatora. Natomiast, zgodnie z § 2 ust. 12 pkt 2 pkt II sentencji Decyzji, Operator jest zobowiązany do ponoszenia proporcjonalnej części ponoszonych przez Udostępniającego kosztów utrzymania udostępnionego Okablowania.

Zwrot opisanych wyżej kosztów przez Operatora będzie następował w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego Operatorowi dokumenty księgowe, a termin uiszczenia tych kosztów będzie wynosił 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora (§ 2 ust. 13 pkt I sentencji Decyzji oraz § 2 ust. 10 pkt II sentencji Decyzji). Koszty podlegające zwrotowi powinny w każdym wypadku pozostawać w adekwatnym związku z faktem prowadzenia przez Operatora prac zarówno w zakresie tego, na co Udostępniający ponosi wydatki, jak i tego, czy wysokość tych wydatków nie spowoduje, że ich zwrot przez Operatora spowoduje bezpodstawne wzbogacenie Udostępniającego.

9. 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 2024 r. poz. 1568, z późn. zm., dalej „kpc"), a więc postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „SOKiK") wydanym na wniosek Strony, która wniosła odwołanie, o ile zachodzi niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków.

Zgodnie z art. 185 ust. 3 Pke w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, Decyzja 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 Budynku polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, przy wykorzystaniu kabla światłowodowego jako medium transmisyjnego.

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 sieci 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 przeznaczania znacznych środków na inwestycje infrastrukturalne.

Prezes UKE ustalił, że:

1. Operator żąda rozstrzygnięcia sporu dotyczącego Dostępu do Nieruchomości i 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 (w technologii światłowodowej), Prezes UKE ustalił, że w tym w Budynku znajduje się Okablowanie, począwszy od Punktu dystrybucji aż do zakończeń sieci w Budynku, należące do Udostępniającego (dowód: pismo z dnia 18 grudnia 2024 r.).

3. Operator uzyskał Dostęp do Okablowania na podstawie pkt II sentencji niniejszej Decyzji.
4. Biorąc pod uwagę powyższe, nie są znane żadne przyczyny pozwalające uznać, że należące do Udostępniającego, istniejące w Budynku, Okablowanie wraz z powiązanymi zasobami, doprowadzone dalej niż do punktu styku, jest niedostępne dla Operatora bądź nieodpowiadające jego zapotrzebowaniu. W ocenie Prezesa UKE, ww. istniejące Okablowanie spełnia zapotrzebowanie Operatora w aspekcie technologicznym, a także ze względów ekonomicznych. Ponoszenie zatem kosztu budowy własnej szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami w technologii światłowodowej dalej niż do punktu styku, w sytuacji możliwości skorzystania z już istniejącego w Budynku światłowodowego okablowania wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, jest ekonomicznie niezasadne.

Tym samym, przesłanki pozwalające na uzyskanie Dostępu, wynikające z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju, nie zostały spełnione przez Operatora.

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 technologii światłowodowej).

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 dalej niż do punktu styku, przy wykorzystaniu kabli światłowodowych jako medium transmisyjnego, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku.

4. Postępowanie konsultacyjne

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

W dniach 12 stycznia 2026 r. – 12 lutego 2026 r. Prezes UKE przeprowadził postępowanie konsultacyjne dotyczące projektu Decyzji w postępowaniu prowadzonym na Wniosek.

W ramach postępowania konsultacyjnego w dniu 10 lutego 2026 r. i w dniu 12 lutego 2026 r. do Prezesa UKE wpłynęły dwa jednobrzmiące pisma datowane na dzień 10 lutego 2026 r., zawierające stanowisko konsultacyjne Udostępniającego.

Udostępniający w stanowisku konsultacyjnym z dnia 10 lutego 2026 r. (dalej „Stanowisko") zgłosił uwagi i zastrzeżenia do postanowień konsultowanego projektu Decyzji.

4.1. Odniesienie do uwag Udostępniającego zawartych w Stanowisku

Udostępniający w Stanowisku zawarł zastrzeżenia do wskazanych poniżej postanowień zawartych w Decyzji oraz przedstawił propozycje ich zmiany.

I. Odniesienie do uwag Udostępniającego zawartych w pkt I Stanowiska

Zdaniem Udostępniającego projekt Decyzji obarczony jest brakami. Udostępniający wniósł o uzupełnienie treści Decyzji, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

1. ***„Zarówno w punkcie I, jak i II decyzji nie skonkretyzowano jakie prace uprawniony jest przeprowadzić Operator, ani w sposób opisowy, ani w postaci załącznika graficznego. (...).”***
2. ***„(...) nie skonkretyzowano, o który punkt styku chodzi, względnie w którym miejscu ma zostać umieszczony taki punkt, ani w jaki sposób Szybka sieć ma być doprowadzona do punktu styku. (...)”.***
3. ***„(...) z decyzji nie wynika również, gdzie ma znajdować się Punkt Dystrybucji.”***.

W odniesieniu do opinii Udostępniającego wyrażonych w ppkt 1, 2 i 3 pkt I Stanowiska, Prezes UKE wskazuje, że przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych dotyczących w szczególności sposobu doprowadzenia przez Operatora Szybkiej sieci do punktu styku, w tym w formie opisowej bądź graficznej, ani ustalanie gdzie na Nieruchomościach znajduje się lub ma się znajdować Punkt Dystrybucji oraz punkt styku, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w Decyzji, w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budziły wątpliwości ani Operatora, ani Udostępniającego. Jednocześnie, postanowienia zawarte w Decyzji nakładają na Operatora obowiązek uzgodnienia z Udostępniającym szczegółowego rozwiązania technicznego przy ustalaniu, zgodnie z postanowieniami Decyzji, treści projektu wykonawczego Szybkiej sieci (tj. Projektu).

Dodatkowo, Prezes UKE wyjaśnia, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy o wspieraniu rozwoju, punkt styku to miejsce, w którym znajduje się punkt dystrybucji lub w którym można umieścić taki punkt. Natomiast zgodnie z definicją zawartą w Decyzji, Punkt Dystrybucji to fizyczny punkt, w którym możliwe jest zapewnienie dostępu do Okablowania. Prezes UKE zwraca również uwagę, że w toku prowadzonego postępowania, pismem z dnia 14 sierpnia 2024 r., Udostępniający odpowiadając na wezwanie Prezesa UKE, wskazał, że „Punkt dystrybucji na Nieruchomości, (...) znajduje się w budynku nr 2 i w budynku nr 3, w rozdzielni.”. Jednocześnie, z materiału dowodowego zgromadzonego w prowadzonym postępowaniu wynika, że Udostępniający zawarł już umowy o dostęp telekomunikacyjny do Nieruchomości z innymi przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi, w ramach których powstała odpowiednia dokumentacja techniczna, określająca sposób realizacji dostępu do Nieruchomości przez tych przedsiębiorców (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 18 grudnia 2024 r.). Tym samym, należy uznać, że Udostępniający posiada wiedzę, na temat tego, w jaki sposób inni przedsiębiorcy telekomunikacyjni korzystają z punktów styku na Nieruchomościach i gdzie te punkty się znajdują.

Mając powyższe na uwadze, Prezes UKE nie widzi uzasadnienia dla skonkretyzowania w treści Decyzji szczegółów technicznych dotyczących sposobu doprowadzenia przez Operatora Szybkiej sieci do punktu styku, ani wskazywania, gdzie na Nieruchomości miałby znajdować się Punkt Dystrybucji oraz punkt styku. Tak szczegółowe aspekty techniczne wykonania Szybkiej sieci na Nieruchomości strony powinny ustalić w Projekcie, o którym mowa w § 5 pkt I sentencji Decyzji.

Mając na uwadze powyższe, zdaniem Prezesa UKE, w kwestii szczegółowego określenia parametrów technicznych realizowanej przez Operatora Szybkiej sieci, nie ma potrzeby wprowadzenia zapisów odmiennych od dotychczas stosowanych w podobnych przypadkach,

co jest zgodne z zasadą zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków dostępu telekomunikacyjnego (art. 185 ust. 2 Pke).

4. ***„Prace nie mogą być prowadzone w okresie największego ruchu w parku handlowym, czyli w okolicach weekendów, w których obowiązują niedziele handlowe, w okresie 3 tygodni przed: Świętami Bożego Narodzenia, Świętami Wielkiej Nocy, w okresie 2 tygodni przed zakończeniem roku szkolnego, rozpoczęciem roku szkolnego. W tych okresach w parku handlowym panuje największy ruch, a więc i potencjalne zagrożenie wynikające z prowadzonych prac dla największej liczby osób. Również potencjalne szkody wynikające z prowadzonych prac mogą być w tym okresie największe."***, i tym samym ***„ (...) realizowanie prac we wskazanych wyżej okresach nie spełni wymogu korzystania z dostępu telekomunikacyjnego w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla właściciela oraz osób, którym przysługują inne prawa do nieruchomości, z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości (porównaj przepis art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju)."***. Zdaniem Udostępniającego, powyższe uwarunkowania powinny zostać uwzględnione w odniesieniu do uprawnień Operatora wynikających z Decyzji.

Prezes UKE wskazuje, że zgodnie z § 2 ust. 2 pkt I i II sentencji Decyzji, wykonywanie uprawnień określonych w Decyzji 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 Budynku. Dodatkowo, zgodnie z § 2 ust. 16 pkt I sentencji Decyzji Operator zobowiązany jest do przestrzegania procedur wstępu i poruszania się na terenie Budynku i Nieruchomości, np. określonych w Regulaminie, poza tymi, które uniemożliwiałyby lub istotnie utrudniałyby wykonywanie uprawnień i realizację obowiązków przewidzianych Decyzją, a także tych, które byłyby sprzeczne z zasadą nieodpłatności dostępu.

Mając na uwadze powyższe, Prezes UKE stoi na stanowisku, że określone w Decyzji warunki są wystarczające i stanowią ugruntowaną praktyką Prezesa UKE, stosowaną w analogiczny sposób w innych podobnych przypadkach (w innych tego typu postępowaniach).

Prezes UKE nie widzi zatem uzasadnienia dla wprowadzenia do treści Decyzji dodatkowych postanowień w zakresie szczegółowych terminów prowadzenia przez Operatora prac związanych z realizacją uprawnień Operatora na Nieruchomościach i w Budynku, wynikających z Decyzji.

5. ***„Prezes UKE konkretyzując w projekcie decyzji uprawnienia Operatora, zbyt ogólnie określił jego obowiązki w punkcie I, § 2 ust. 2, a także w punkcie II § 2."***. Wobec powyższego Udostępniający wniósł o uzupełnienie Decyzji o następujące postanowienia: ***„każdorazowy wstęp lub wjazd na teren Nieruchomości odbywać się ma za piętnastodniowym uprzedzeniem, za pomocą listu elektronicznego wysłanego na adres poczty elektronicznej podany przez Udostępniającego, a prace na terenie Nieruchomości odbywać się mają zgodnie z aktualnie obowiązującymi regulaminami parku handlowego oraz procedurą zgłaszania wejścia na dach"(...). „prace prowadzone być mają wyłącznie w dniach od poniedziałku do piątku, w godzinach od 8 do 16"***.

   Udostępniający przedstawił dodatkowe wyjaśnienia w odniesieniu do ww. propozycji zmian postanowień Decyzji, tj. ***„W decyzji wskazano wyłącznie regulamin Budynku, tymczasem takiego regulaminu nie ma. Istnieje regulamin***

parku handlowego oraz procedura zgłaszania wejścia na dach. Adekwatnie, w ten sam sposób należy doprecyzować warunki dostępu Operatora do Nieruchomości i Budynku, do którego Operator ma być uprawniony na podstawie pkt II § 2 ust. 1 pkt 3 projektu decyzji. Udostępniający wyjaśnia, że parkiem handlowym zarządza jedna osoba. W przypadku jej urlopu wszelkie prace prowadzone na terenie parku handlowego czekają przez okres 2 tygodni. Udostępniający nie jest zobowiązany do zmiany struktury zarządzania parkiem handlowym, ani ponoszenia kosztów administracyjnych związanych z planami Operatora, które miałyby umożliwić szybszą reakcję, niż w terminie piętnastodniowym.".

Odnosząc się do argumentacji Udostępniającego, Prezes UKE wyjaśnia, że przedmiotem Decyzji jest zapewnienie Operatorowi uprawnień o jednoznacznie określonym zakresie oraz sposobie realizacji, wskazanych w § 2 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji oraz w § 2 ust. 1 pkt II sentencji Decyzji, przy jednoczesnym nałożeniu na Operatora obowiązków, precyzyjnie określonych w § 2 ust. 4-16 pkt I sentencji Decyzji oraz w § 2 ust. 3-11 pkt II sentencji Decyzji. W ślad za ww. postanowieniami, w przypadku Dostępu zgodnie z § 6 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji, Operator, przed przystąpieniem do realizacji uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji, ma obowiązek zgłoszenia zamiaru przystąpienia do prac na 7 dni przed planowanym ich rozpoczęciem. Ponadto, zgodnie z § 7 ust. 1 oraz § 8 ust. 2 pkt I sentencji Decyzji, Operator nie jest uprawniony do prowadzenia prac na Nieruchomościach i w Budynku bez wcześniejszego powiadomienia Udostępniającego. Natomiast w przypadku realizacji Dostępu do Okablowania, zgodnie z § 4 ust 1 lit. a) i b) pkt II sentencji Decyzji Operator ma obowiązek poinformowania Udostępniającego o planowanym terminie połączenia swojej Szybkiej sieci z Okablowaniem w Punkcie Dystrybucji, na 7 dni roboczych przed tym terminem oraz każdorazowo o planowanym terminie rozpoczęcia korzystania z Okablowania na odcinku od Punktu Dystrybucji do zakończenia sieci Abonenta, na 7 dni roboczych przed tym terminem.

Prezes UKE wskazuje nadto, że postanowienia w § 2 ust. 16 pkt I sentencji Decyzji nakładają na Operatora obowiązek przestrzegania procedur wstępu i poruszania się na terenie Nieruchomości i Budynku, jeżeli zostały one określone w Regulaminie. W celu uwzględnienia w części ww. argumentacji Udostępniającego, Prezes UKE zmienił w sentencji określenie „regulamin wewnętrzny Budynku" na „regulamin wewnętrzny Era Park, w tym Budynku". Dodatkowo wskazać należy, że Operator w ramach uprawnień przyznanych w Decyzji nie uzyskał uprawnienia do posadowienia własnej infrastruktury telekomunikacyjnej na dachu Budynku, zatem powoływanie się przez Udostępniającego na procedurę wejścia na dach nie dotyczy uprawnień przyznanych Operatorowi w Decyzji i pozostaje poza przedmiotem postępowania.

W ocenie Prezesa UKE przywołane postanowienia w sposób precyzyjny określają obowiązki Operatora związane z realizacją uprawnień wynikających z Decyzji przy jednoczesnej ochronie interesów Udostępniającego. Co istotne, w podobnych przypadkach Prezes UKE stosował analogiczne rozwiązania, a więc w omawianym zakresie uwzględniona została zasada niedyskryminacji.

W związku z powyższym, propozycje zmian w § 2 ust. 2 pkt I sentencji Decyzji oraz w § 2 ust. 3 pkt II sentencji Decyzji nie zasługują na uwzględnienie.

6. Udostępniający, uzasadniając koniecznością prawidłowego wykonywania zawartych umów najmu na Nieruchomości, stoi na stanowisku, że ***„W przypadku***

prowadzenia prac wewnątrz lokali znajdujących się w parku handlowym, Operator powinien być zobowiązany do uprzedzenia o terminie tych prac oraz planowanym okresie ich trwania Udostępniającego z 30-dniowym wyprzedzeniem.”.

Odnosząc się do powyższej argumentacji Udostępniającego, Prezes UKE nie widzi uzasadnienie do nakładania na Operatora dodatkowego obowiązku zawiadamiania Udostępniającego o planowanych pracach w lokalach najemców Era Parku. Operator, na podstawie pkt I sentencji Decyzji, jest uprawniony do prowadzenia prac, w szczególności instalowania, eksploatowania lub wymiany elementów Szybkiej sieci doprowadzonej przez Operatora tylko do punktu styku na Nieruchomościach. Operator na podstawie Decyzji nie uzyskał uprawnienia do doprowadzenia własnej sieci do lokalu Abonenta lub innego najemcy Era Parku ani do prowadzenia jakichkolwiek prac w tych lokalach. Jednocześnie zgodnie z § 4 ust. 1 i 4 pkt II sentencji Decyzji wszelkie prace związane z realizacją uprawnień Operatora, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt II sentencji Decyzji, 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 po uprzednim powiadomieniu Udostępniającego, a także pod nadzorem Udostępniającego. Dodatkowo, wykonywanie uprawnień określonych w pkt II sentencji Decyzji nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynku, powinno uwzględniać stan techniczny i estetyczny Budynku oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości.

Uwzględniając powyższe, Prezes UKE stwierdza, że stanowisko Udostępniającego w powyżej opisanym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie i pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie zawarte w sentencji Decyzji.

7. W opinii Udostępniającego, określony w § 2 ust. 3 pkt I sentencji Decyzji termin przywracania Nieruchomości do stanu poprzedniego jest zbyt długi, i tym samym ***„będzie miał negatywny wpływ na funkcjonowanie parku handlowego i jest niezgodny z zasadą korzystania z dostępu telekomunikacyjnego w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla właściciela oraz osób, którym przysługują inne prawa do nieruchomości”***. Wobec powyższego Udostępniający wniósł o zmianę tego terminu, tak aby Operator był zobowiązany ***„do przywrócenia Nieruchomości oraz Budynku do stanu poprzedniego w terminie 3 dni po zakończeniu prac, a nie po upływie 14 dni (...)”***.

Prezes UKE nie uwzględnił postulatu Udostępniającego w powyższym zakresie, uznając propozycję skrócenia maksymalnego 14-dniowego terminu przywrócenia Budynku oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego do 3 dni za nieuzasadnioną. W ocenie Prezesa UKE, zawarty w § 2 ust. 3 pkt I sentencji Decyzji termin w sposób należyty chroni interesy obu Stron, a jednocześnie nie wpływa na nieuzasadnione ich obciążenie w tym zakresie.

Prezes UKE zwraca uwagę, że zgodnie z § 2 ust. 3 pkt I sentencji Decyzji, niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Budynków oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z realizacją celu tych prac, przy czym postanowienie to określa maksymalny termin na przywrócenie Budynków oraz Nieruchomości do stanu poprzedniego przez Operatora, który wynosi 14 dni od dnia ich zakończenia. Tak skonstruowany zapis nie ogranicza odpowiedzialności odszkodowawczej Operatora wynikającej z zasad ogólnych

kc, a odnosi się do obowiązku działania w określonym maksymalnym terminie tak, aby zapewnić realizację obowiązku wskazanego w art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. korzystania z Dostępu w sposób nieuciążliwy dla Udostępniającego. Ponadto, art. 30 ust. 1 d ustawy o wspieraniu rozwoju wskazuje bezpośrednio, że jeżeli przedsiębiorca telekomunikacyjny uzyskał Dostęp w drodze decyzji Prezesa UKE, a przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, to w takim przypadku stosuje się odpowiednio przepisy art. 128 ust. 4 i art. 129 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399). Dodatkowo, Prezes UKE przewidział w decyzji możliwość usunięcia szkody przez Udostępniającego na koszt Operatora w sytuacji, gdy Operator nie usunie jej w przewidzianym w Decyzji terminie.

Prezes UKE nie widzi zatem uzasadnienia do zmiany § 2 ust. 3 pkt I sentencji Decyzji zgodnie z propozycją Udostępniającego.

8. W odniesieniu do postanowień w § 2 i § 7 ust. 2 pkt I sentencji Decyzji oraz w § 2 ust. 11 pkt II sentencji Decyzji, Udostępniający wniósł o nałożenie dodatkowych obowiązków w przypadkach, kiedy Operator powierzy wykonywanie uprawnień wynikających z Decyzji innemu wykonawcy. Według Udostępniającego, ***„Podmiot, który będzie wykonywał prace w imieniu Operatora (…), powinien być zobowiązany do posiadania i przedłożenia Udostępniającemu odpowiedniego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie szkód majątkowych i osobowych, które mogą zostać wyrządzone w związku z prowadzonymi pracami zarówno Udostępniającemu, jak i podmiotom trzecim, na sumę gwarancyjną nie niższą, niż 1 milion złotych i przedstawić Udostępniającemu odpis polisy, jak również potwierdzenia uiszczenia składki przed przystąpieniem do pracy. Jest to zwykła praktyka stosowana przez parki handlowe i centra handlowe w przypadku wstępu podmiotów wykonujących jakiekolwiek prace techniczne na ich terenie.”***.

W pierwszej kolejności, Prezes UKE wskazuje, że zgodnie z postanowieniami § 2 ust. 14 pkt I sentencji Decyzji oraz § 2 ust. 11 pkt II sentencji Decyzji, Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne. Zgodnie z ww. postanowieniami, wykonanie prac przez podwykonawców Operatora na Nieruchomościach i w Budynku jest dla Udostępniającego tożsame z wykonaniem prac przez samego Operatora, bowiem odbywają się w jego imieniu oraz na podstawie otrzymanych od Operatora upoważnień, a Operator ponosi pełną odpowiedzialność za działania swoich podwykonawców. Tym samym uwzględnienie żądania Udostępniającego wskazanego w Stanowisku w proponowanym zakresie byłoby nadmiernym obciążeniem Operatora i prowadziłoby do niepotrzebnego przedłużania prac na Nieruchomościach i w Budynku, koniecznych do wykonania uprawnień przyznanych na podstawie Decyzji.

Zdaniem Prezesa UKE, przyjęty w Decyzji sposób oraz wysokość zabezpieczenia, w postaci kaucji wpłacanej przez Operatora na rzecz Udostępniającego, jest adekwatny do charakteru prac, do realizacji których Operator jest uprawniony zgodnie z Decyzją. Niewielki zakres prac Operatora (doprowadzenie Szybkiej sieci do punktu styku) i niska czasochłonność z tym związana, a tym samym nikła ingerencja Operatora w Nieruchomości i w Budynek powoduje, że zabezpieczenie kaucją w wysokości określonej w Decyzji należy uznać za proporcjonalne w stosunku do ewentualnych szkód, które Udostępniający może ponieść w związku z pracami Operatora na Nieruchomościach. Należy również pamiętać, że poza kaucją ustaloną przez

Prezesa UKE, Udostępniający ma do dyspozycji instrumenty prawne opisane w kc, przy pomocy których może dochodzić naprawy wszelkich szkód powstałych w trakcie realizacji inwestycji, o ile wysokość szkód przewyższa wysokość kaucji określonej przez Prezesa UKE.

W opinii Prezesa UKE, brak jest podstaw do jednoczesnego zobowiązania Operatora do posiadania, jako zabezpieczenia ewentualnych szkód i roszczeń na rzecz Udostępniającego, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej oraz obowiązku uiszczenia kaucji. Przychylenie się do stanowiska Udostępniającego mogłoby zostać uznane za nadmierne obciążenie Operatora, a co za tym idzie niedopuszczalne na gruncie postanowień Decyzji, której podstawą są regulacje zawarte w art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju. W ocenie Prezesa UKE, zastosowane w Decyzji postanowienia w sposób należyty chronią interesy Udostępniającego, a jednocześnie nie wpływają na nieuzasadnione ograniczenie prawa Operatora do realizacji inwestycji. Co istotne, w podobnych przypadkach Prezes UKE stosował analogiczne rozwiązania, a więc w omawianym zakresie uwzględniona została zasada niedyskryminacji, o której mowa w art. 185 ust. 2 Pke.

W związku z powyższym, Prezes UKE nie przychylił się do wniosku Udostępniającego dotyczącego nałożenia na podmioty, działające w imieniu Operatora, i tym samym na Operatora, dodatkowego obowiązku w postaci posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac wynikających z realizacji uprawnień wynikających z Decyzji.

9. W opinii Udostępniającego ***„W decyzji należy wyraźnie wskazać, że inwestorem w rozumieniu przepisów prawa budowlanego prac wykonywanych na podstawie decyzji jest Operator. Operator nie będzie się posługiwał inwestorem zastępczym.”***.

Prezes UKE, w ślad za przedstawionym powyżej odniesieniem do pkt 8 Stanowiska, ponownie wskazuje, że zgodnie z § 2 ust. 14 pkt I sentencji Decyzji oraz § 2 ust. 11 pkt II sentencji Decyzji Operator jest upoważniony do powierzenia wykonania prac związanych z realizacją Decyzji wybranym podmiotom trzecim, za których działania odpowiada jak za własne. Tak sformułowane postanowienia Decyzji, stanowią wystarczające zabezpieczenie dla Udostępniającego, który wykonanie prac przez podwykonawców Operatora na Nieruchomościach i w Budynku powinien traktować jak wykonanie prac przez samego Operatora.

Zdaniem Prezesa UKE, uwzględnienie żądania wskazanego w pkt 9 Stanowiska w proponowanym zakresie byłoby nadmiernym obciążeniem Operatora i prowadziłoby do nieuzasadnionego utrudniania i opóźniania prac na Nieruchomości i w Budynku, koniecznych do wykonania uprawnień przyznanych na podstawie Decyzji.

Określone w Decyzji ww. warunki są wystarczające i stanowią ugruntowaną praktyką Prezesa UKE, stosowaną w analogiczny sposób w innych podobnych przypadkach (w innych tego typu postępowaniach), a zatem spełniają przesłanki przejrzystości i niedyskryminacji.

Uwzględniając powyższe, stanowisko konsultacyjne Udostępniającego w powyżej opisanym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie i pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie zawarte w sentencji Decyzji.

10. Zgodnie z opinią Udostępniającego, w odniesieniu do postanowień w § 2 ust. 11 pkt I sentencji Decyzji oraz § 2 ust. 8 pkt II sentencji Decyzji, Udostępniający nie widzi ***„(...) żadnych podstaw, aby Udostępniający ponosił ryzyko obciążające***

Operatora.”. Wobec powyższego, Udostępniający wniósł o zmianę ww. postanowień, tak aby Udostępniający był uprawniony do ***„usuwania wszelkich szkód w przypadku ich nieusunięcia przez Operatora w określonym w decyzji terminie nie tylko na koszt Operatora, ale również na ryzyko Operatora.”***

Odnosząc się do powyższego wniosku Udostępniającego odnośnie zakresu odpowiedzialności Operatora za szkodę, zauważyć trzeba, że Decyzja nie reguluje tej kwestii w sposób szczegółowy, co oznacza, że Operator ponosi odpowiedzialność za szkodę na zasadach ogólnych wynikających z art. 415 kc, tj. na zasadzie winy, nie zaś na zasadzie ryzyka. Ponadto, Decyzja nie może zmieniać ogólnych reguł odpowiedzialności za szkodę wynikających z przepisów kc.

Prezes UKE wskazuje, że zgodnie z § 2 ust. 11 pkt I sentencji Decyzji oraz § 2 ust. 8 pkt II sentencji Decyzji, Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w niniejszej Decyzji, niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. Tak skonstruowany zapis nie ogranicza odpowiedzialności odszkodowawczej Operatora wynikającej z zasad ogólnych kc, a odnosi się do obowiązku działania w określonym terminie tak, aby zapewnić realizację obowiązku wskazanego w art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. korzystania z Dostępu w sposób nieuciążliwy dla Udostępniającego. Ponadto, art. 30 ust. 1d ustawy o wspieraniu rozwoju wskazuje bezpośrednio, że jeżeli przedsiębiorca telekomunikacyjny uzyskał Dostęp w drodze decyzji Prezesa UKE, a przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, to w takim przypadku stosuje się odpowiednio przepisy art. 128 ust. 4 i art. 129 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 399). Dodatkowo Prezes UKE przewidział w Decyzji możliwość usunięcia szkody przez Udostępniającego na koszt Operatora w sytuacji, gdy Operator nie usunie jej w przewidzianym w Decyzji terminie.

Określone przez Prezesa UKE ww. warunki są wystarczające i stanowią ugruntowaną praktykę Prezesa UKE, stosowaną w analogiczny sposób w innych podobnych postępowaniach, a zatem spełniają przesłanki przejrzystości i niedyskryminacji.

Wobec powyższego, Prezes UKE nie widzi uzasadnienia do zmiany § 2 ust. 11 pkt I sentencji Decyzji oraz § 2 ust. 8 pkt II sentencji Decyzji zgodnie z propozycją Udostępniającego.

11. Zdaniem Udostępniającego, w odniesieniu do postanowień w § 2 ust. 12 pkt I sentencji Decyzji oraz § 2 ust. 9 pkt II sentencji Decyzji, ***„Operator powinien być zobowiązany do zwrotu Udostępniającemu również kosztów, które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w punkcie I § 2 ust. 1 i punkcie II § 2 ust. 1 projektu decyzji w postaci kosztów wynikających z zaspokojonych roszczeń Najemców lokali w parku handlowym wynikających z zakłóceń w prowadzonej przez nich działalności lub wykonywaniu umów najmu.”***.

W odniesieniu do powyższej propozycji Udostępniającego, Prezes UKE w pierwszej kolejności wskazuje, że zgodnie z art. 30 ust. 3b ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 173 ust. 6 Pke, Operator ponosi koszty związane z wykonaniem uprawnień przyznanych w punkcie I i II sentencji Decyzji. Prezes UKE przypomina, że w Decyzji Operator został zobowiązany do ponoszenia kosztów wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt I i II sentencji Decyzji, a także kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w § 2 ust. 2-11 pkt I sentencji Decyzji oraz w § 2 ust. 2-8 pkt II sentencji Decyzji. Zgodnie z § 2 ust. 12 pkt 2 pkt I sentencji Decyzji Operator jest zobowiązany do zwrotu Udostępniającemu wydatków,

które Udostępniający poniesie w związku z wykonywaniem przez Operatora uprawnień określonych w § 2 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji. Takimi wydatkami (kosztami) przewidzianymi przez Prezesa UKE są w szczególności koszty energii elektrycznej zużytej przez Operatora. Natomiast, zgodnie z § 2 ust. 12 pkt 2 pkt II sentencji Decyzji, Operator jest zobowiązany do ponoszenia proporcjonalnej części ponoszonych przez Udostępniającego kosztów utrzymania udostępnionego Okablowania. Wobec powyższego, w ocenie Prezesa UKE, koszty związane z ewentualnymi roszczeniami najemców lokali Era Park, nie mieszczą się w zakresie ww. kosztów, ponieważ nie wynikają z realizacji uprawnień Operatora przyznanych w Decyzji. W związku z powyższym żądanie Udostępniającego nałożenia na Operatora obowiązku zwrotu tego typu kosztów jest nadmiarowe.

W konsekwencji, Prezes UKE nie uwzględnił proponowanej przez Udostępniającego zmiany Decyzji, uznając ją za bezpodstawną.

W ocenie Prezesa UKE, postanowienia Decyzji w tej kwestii zostały sformułowane jasno, analogicznie jak w innych decyzjach Prezesa UKE i dlatego nie wymagają zmiany, pozwalając jednocześnie na zachowanie zasady niedyskryminacji.

12. Udostępniający, w odniesieniu do postanowień w § 3 ust. 2 pkt 1) pkt I sentencji Decyzji oraz § 3 ust. 3 pkt 1) pkt II sentencji Decyzji, wniósł o wydłużenie terminu, w którym Udostępniający jest zobowiązany informować Operatora o przypadkach naruszenia integralności Szybkiej sieci oraz Okablowania przez osoby nieuprawnione oraz awariach mogących mieć wpływ na Szybką sieć oraz Okablowanie, z 24 godzin do 72 godzin od powzięcia przez Udostępniającego informacji o tych zdarzeniach. W uzasadnieniu ww. postulatu Udostępniający wskazał, że ***„nie jest w stanie dochować takiego terminu w każdym przypadku. (…). Udostępniający nie jest zobowiązany inwestować w sposób prowadzenia parku handlowego inny niż dotychczas, ze względu na uprawnienia Operatora. Dodać należy, że park handlowy nie jest zamykanym obiektem budowlanym, a ten fakt ma wpływ na sposób jego prowadzenia przez Udostępniającego, a także zdarzenia, które mogą wystąpić na terenie parku handlowego.”***.

Prezes UKE zwraca uwagę, że postanowienia zawarte w § 3 ust. 2 pkt 1) pkt I sentencji Decyzji oraz § 3 ust. 3 pkt 1) pkt II sentencji Decyzji nie nakładają na Udostępniającego obowiązku stałego nadzorowana stanu Szybkiej sieci Operatora oraz Okablowania znajdujących się na Nieruchomościach i w Budynku, a jedynie zobowiązują Udostępniającego do niezwłocznego informowania Operatora o przypadkach naruszenia integralności Szybkiej sieci Operatora oraz Okablowania oraz awariach mogących mieć wpływ na Szybką sieć Operatora i Okablowanie – nie później niż w terminie 24 godzin od powzięcia przez Udostępniającego informacji o tych zdarzeniach. Udostępniający, jeśli wystąpi taka konieczność, powinien poinformować Operatora o awariach i zdarzeniach mających wpływ na integralność Szybkiej sieci, Okablowania oraz punktu styku, niezwłocznie po pozyskaniu takiej informacji. W ocenie Prezesa UKE postanowienia, zawarte w § 3 ust. 2 pkt 1) pkt I sentencji Decyzji oraz § 3 ust. 3 pkt 1) pkt II w sentencji Decyzji, w sposób należyty chronią interesy Operatora, a jednocześnie nie wpływają na nieuzasadnione obciążenie Udostępniającego w tym zakresie.

Celem ww. postanowień jest jak najszybsze podjęcie przez Operatora czynności prowadzących do przywrócenia prawidłowego funkcjonowania jego Szybkiej sieci oraz ewentualnie ustalenie sprawców naruszenia i jego skutków. Realizacja tego celu przy zaproponowanym przez Udostępniającego wydłużonym do 72 godzin terminie informowania

Operatora o przypadkach naruszenia integralności Szybkiej sieci Operatora, znajdującej się na Nieruchomościach i w Budynku, mogłaby być znacznie utrudniona. Podkreślić należy, że postanowienie to ma służyć również zabezpieczeniu Udostępniającego, a także jego najemców będących Abonentami, w których interesie leży jak najszybsze usunięcie awarii infrastruktury telekomunikacyjnej znajdującej się na Nieruchomościach i w Budynku, w celu odzyskania możliwości korzystania z usług telekomunikacyjnych bez zakłóceń. Prezes UKE nie widzi uzasadnienia dla wprowadzenia ww. zmiany. Tym samym, Prezes UKE uznaje ustalone obecnie warunki za właściwe z uwagi na konieczność zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków Dostępu oraz Dostępu do Okablowania oraz ochrony interesów wszystkich stron postępowania.

Mając na uwadze powyższe, Prezes UKE nie uwzględnił postulatu Udostępniającego w proponowanym zakresie.

13. W opinii Udostępniającego ***„Kaucja, jaką Operator zobowiązany być ma do wpłacenia na rzecz Udostępniającego przed przystąpieniem do prac określonych w pkt I § 2 ust. 1 pkt 1), tytułem zabezpieczenia należytego wykonania prac, zaproponowana w kwocie 4.000 zł (słownie: cztery tysiące złotych) jest rażąco zbyt mała."*** Według Udostępniającego kaucja zabezpieczająca należyte wykonanie prac przez Operatora, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2 pkt I sentencji Decyzji, powinna zostać podwyższona do kwoty co najmniej 50 000 zł. Zdaniem Udostepniającego kaucja w takiej wysokości ***„(...) jest rynkowo niewygórowana, zwłaszcza w stosunku do potencjalnych kar, jakie Udostępniający zobowiązany jest wypłacić Najemcom lokali w parku handlowym w przypadku zakłóceń w wykonywaniu umowy najmu."*** Jednocześnie Udostępniający zarzucił Prezesowi UKE, że przy ustalaniu wysokości kaucji ***„(...) w ogóle nie odniósł się do rodzaju działalności prowadzonej na Nieruchomościach i w Budynku oraz pozostałych budynkach wchodzących w skład parku handlowego, (...) oraz, że na terenie Nieruchomości i budynków swoją działalność prowadzą Najemcy, a niezakłócenie tej działalności jest gwarantowane przez Udostępniającego i obwarowane odpowiedzialnością odszkodowawczą. Te zagadnienia w ogóle nie zostały rozważone przez Prezesa UKE w części dotyczącej wysokości kaucji. Prezes nie sprawdził, jakie są zabezpieczenia i ich wysokość, w przypadku udzielania dostępu do parków handlowych i ich infrastruktury przez właścicieli parków handlowych."*** Dodatkowo, zdaniem Udostępniającego ***„uzasadnienie wysokości kaucji zaproponowanej przez Prezesa UKE tym faktem, że kaucja o podobnej wysokości określana była w przypadku innych decyzji nie spełnia wymogów uzasadnienia określonych w art. 107 ust 1 KPA."***.

Odnosząc się do powyższej propozycji Udostępniającego, Prezes UKE wskazuje, że przyjęta w Decyzji kwota kaucji jest adekwatna do rozmiaru i charakteru prac prowadzonych na Nieruchomości i w Budynku, do realizacji których Operator jest uprawniony zgodnie z Decyzją, a także stanowi wystarczające zabezpieczenie w stosunku do ewentualnych szkód, które może ponieść Udostępniający w związku z pracami Operatora. Należy podkreślić, że zgodnie z postanowieniami Decyzji, dostęp do Nieruchomości i Budynku przyznany Operatorowi w Decyzji ogranicza się do doprowadzenia Szybkiej sieci do punktu styku oraz korzystania z istniejącego w Budynku Okablowania, będącego własnością Udostępniającego. Zgodnie z postanowieniami Decyzji, zakres ingerencji Operatora w Nieruchomości i Budynek jest nieznaczny – ograniczony do uprawnienia doprowadzenia Szybkiej sieci do punktu styku, przy czym uprawnienie to powinno być w pierwszej kolejności zrealizowane

z wykorzystaniem istniejącej na Nieruchomościach infrastruktury technicznej (KK), zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 4 pkt I sentencji Decyzji. W związku z powyższym ryzyko wystąpienia szkody przekraczającej wysokość kaucji, przewidzianej w Decyzji, jest niewielkie. Należy jednak pamiętać, że poza kaucją ustaloną przez Prezesa UKE, Udostępniający ma do dyspozycji instrumenty prawne opisane w kc, przy pomocy których może dochodzić naprawy wszelkich szkód powstałych w trakcie realizacji inwestycji, o ile wysokość szkód przewyższa wysokość kaucji określonej przez Prezesa UKE.

Dodatkowo, Prezes UKE podkreśla, że przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, 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. W świetle powyższego należy podkreślić, że w żadnym ze stanowisk, złożonych w toku prowadzonego postępowania administracyjnego, Udostępniający nie wskazał na okoliczności, z których wynikałaby konieczność określenia w Decyzji ekstraordynaryjnych warunków Dostępu lub Dostępu do Okablowania. Dodatkowo, z analizy przedłożonych w toku postępowania umów o dostępie telekomunikacyjnym do Nieruchomości, które wiążą Udostępniającego z innymi przedsiębiorcami telekomunikacyjnymi (dowód: pisma Udostępniającego z dnia 18 grudnia 20204 r. i z dnia 28 maja 2025 r.), wynika, że żaden z operatorów nie ma obowiązku wpłacania jakiejkolwiek kaucji z tytułu zabezpieczenia prawidłowego wykonania prac wynikających z realizacji dostępu do Nieruchomości na podstawie ww. umów. Mając na względzie powyższe, konieczność realizacji na gruncie Decyzji zasady zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków dostępu, nie pozwala na ustanowienie kaucji w proponowanej przez Udostępniającego wysokości, gdyż prowadziłoby to wprost do dyskryminacji Operatora względem innych przedsiębiorców korzystających z dostępu do Nieruchomości.

Jednocześnie, Prezes UKE nie może zgodzić się z twierdzeniem Udostępniającego, dotyczącym niespełnienia wymogów określonych w art. 107 ust. 1 kpa, w kwestii uzasadnienia wysokości kaucji określonej w Decyzji. Wysokość kaucji została ustalona w tej samej wysokości co w innych podobnych sprawach, co stanowi ugruntowaną praktykę regulacyjną Prezesa UKE w zakresie dostępu do budynków, wypełniającą przesłankę niedyskryminacji. Takie uzasadnienie zostało uznane za słuszne m.in. przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 stycznia 2021 r. sygn. akt VII AGa 417/19 oraz przez SOKiK w wyroku z dnia 14 lipca 2021 r., sygn. akt XVII AmT 235/19.

W ocenie Prezesa UKE, zastosowane postanowienia dotyczące kaucji w sposób należyty chronią interesy Udostępniającego, a jednocześnie nie wpływają na nieuzasadnione ograniczenie prawa Operatora do realizacji inwestycji. Co istotne, w podobnych przepadkach Prezes UKE stosował analogiczne rozwiązania, a więc w omawianym zakresie uwzględniona została zasada niedyskryminacji.

W związku z powyższym, postulowane przez Udostępniającego podniesienie wysokości kaucji, w ocenie Prezesa UKE nie zasługuje na uwzględnienie.

14. Zdaniem Udostępniającego ***„Należy usunąć postanowienie pkt. I § 6 ust. 5 w całości. Nie ma ono oparcia w przepisach prawa. Nie jest też korzystne dla żadnej ze stron.”***.

Odnosząc się do ww. propozycji Udostępniającego, Prezes UKE stoi na stanowisku, że określone w § 6 ust. 5 pkt I sentencji Decyzji warunki dotyczące skutków niepodpisania przez Strony protokołu po wykonaniu Szybkiej sieci, w terminie określonym w § 6 ust. 4 pkt I

sentencji Decyzji, są wystarczające i stanowią ugruntowaną praktyką Prezesa UKE, stosowaną w analogiczny sposób w innych podobnych przypadkach, a zatem spełniają przesłanki niedyskryminacji i przejrzystości.

W ocenie Prezesa UKE interes Udostępniającego jest wystarczająco chroniony obecnymi postanowieniami sentencji Decyzji, a Udostępniający ma możliwość zareagować na ewentualne nieprawidłowości zarówno na etapie uzgadniania Projektu jak i po wykonaniu Szybkiej sieci, na etapie sporządzania protokołu z wykonanych prac. Z drugiej strony, zgodnie z § 6 ust. 5 pkt I sentencji Decyzji, niepodpisanie protokołu powykonawczego przez obie Strony w terminie 7 dni od dnia jego przedstawienia Udostępniającemu, nie uniemożliwia Operatorowi realizacji uprawnień wynikających z Decyzji, ale Operator ponosi ryzyko związane z nieuwzględnieniem zgłoszonych przez Udostępniającego uwag.

Jednocześnie brak podpisania protokołu przez Udostępniającego nie może blokować realizacji uprawnień Operatora nadanych Decyzją, dlatego postanowienia zawarte w § 6 ust. 5 pkt I sentencji Decyzji są niezbędne.

Z uwagi na powyższe, Prezes UKE nie przychylił się do wniosku Udostępniającego w powyższym zakresie.

15. W odniesieniu do postanowienia w § 7 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji Udostępniający stoi na stanowisku, że termin, po którym Operator będzie uprawniony do przeprowadzenia remontu Szybkiej sieci, w sytuacji gdy Udostepniający nie uzgodni z Operatorem terminu ich rozpoczęcia ***„powinien być zmieniony z siedmiodniowego na czternastodniowy”***, od dnia powiadomienia o planowanych pracach. Zgodnie z argumentacją Udostępniającego, ***„Jest to niezbędne dla Udostępniającego do przygotowania parku handlowego do prac, w szczególności w przypadku sezonu urlopowego lub wzmożonego ruchu sezonowego.”***.

Odnosząc się do ww. twierdzenia Udostępniającego, Prezes UKE nie uwzględnił propozycji wydłużenia terminu zawartego w § 7 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji z 7 do 14 dni. Prezes UKE wskazuje, że to Operator ponosi ryzyko, jakie niesie za sobą utrzymywanie, bieżąca eksploatacja i utrzymanie elementów Szybkiej sieci na Nieruchomościach i w Budynku, jak również w przypadku wystąpienia jej uszkodzenia. Operator ponosi tym samym ryzyko związane z wystąpieniem wszelkich zdarzeń mogących mieć wpływ na jakość świadczonych przez Operatora usług w Budynku i konieczność wypłacania ewentualnych bonifikat, czy kar za niewywiązywanie się z zapisów umów zawartych z Abonentami. Operator jest zobowiązany do poinformowania Udostępniającego o planowanych pracach, jakie zamierza wykonać na Nieruchomościach (w tym w Budynku) i uzgodnienia terminu ich wykonania. Biorąc pod uwagę zakres tych prac i ewentualny ich wpływ na inne osoby korzystające z Nieruchomości i z Budynku, Strony ustalają ten termin dowolnie w sposób uwzględniający uzasadnione potrzeby/postulaty każdej ze Stron. Termin 7 dni od powiadomienia przez Operatora ma zastosowanie tylko w przypadku, gdy Stronom nie uda się uzgodnić dogodnego terminu przeprowadzenia prac remontowych w ramach wspólnych uzgodnień. Wydłużenie zatem 7-dniowego terminu nie znajduje racjonalnego uzasadnienia. Należy zaznaczyć, że przeprowadzenie prac planowych wiąże się też z obowiązkiem Operatora do skoordynowania tych prac i ustalenia terminu ich wykonania z Abonentami (obecnie Abonentem Operatora jest H&M), korzystającymi z usług Operatora w Budynku, których te prace będą bezpośrednio dotyczyć. Zaznaczyć też należy, że Operator przy wykonywaniu tego uprawnienia zobowiązany jest do przestrzegania zasad wstępu i poruszania się

na terenie Budynku i Nieruchomości, zgodnie z § 2 ust. 16 pkt I sentencji Decyzji oraz § 2 ust. 11 pkt II sentencji Decyzji (uzupełniony po konsultacjach projektu Decyzji). Zdaniem Prezesa UKE, uwzględnienie żądania Udostępniającego w proponowanym zakresie byłoby nadmiernym obciążeniem Operatora i prowadziłoby do przedłużania rozpoczęcia koniecznych do przeprowadzenia przez Operatora prac na Nieruchomości i w Budynku. Biorąc pod uwagę cel, jakiemu ma służyć wydanie Decyzji, tj. umożliwienie świadczenia w Budynku usług telekomunikacyjnych, konieczne jest zapewnienie Operatorowi możliwości wymiany i serwisowania elementów Szybkiej sieci oraz usuwania awarii w sprawny sposób tak, aby Abonenci, którym Operator świadczy usługi w Budynku, mieli zapewniony ciągły dostęp do usług telekomunikacyjnych.

Wobec powyższego, Prezes UKE uznaje postanowienia Decyzji we wskazanym zakresie za wystarczające i służące pełnej realizacji uprawnień Operatora, nie powodując nadmiernego obciążenia po stronie Udostępniającego.

Uwzględniając powyższe, Prezes UKE stwierdza, że stanowisko Udostępniającego w powyżej opisanym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie i pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie zawarte w sentencji Decyzji.

16. W ocenie Udostępniającego, *„**kaucję określoną w pkt I § 7 ust. 2 należy zwiększyć do kwoty 50.000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) z uzasadnieniem takim, jak w punkcie 12 powyżej. Kaucja w kwocie 1.000 złotych jest tak niska i nieadekwatna do wysokości potencjalnej szkody, że wniosek o jej urealnienie nie wymaga to nawet uzasadnienia. Dodatkowo wysokość tej kaucji należy waloryzować, ponieważ decyzja obowiązywać ma przez czas nieokreślony. Kwota 1.000 zł, która już dzisiaj jest zdecydowanie zbyt niska, za kilka czy kilkadziesiąt lat będzie już zupełnie pomijalna. Skutek będzie taki, jakby kaucja w ogóle nie została zastrzeżona w decyzji. Kaucja powinna być waloryzowana corocznie przez cały czas obowiązywania decyzji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za poszczególne lata obowiązywania decyzji.”***

Prezes UKE wskazuje, że w odniesieniu do powyższej kwestii stosowne uzasadnienie zostało przestawione powyżej w pkt 11 odniesienia do Stanowiska.

W związku z powyższym, nie było możliwe uwzględnienie wniosku Udostępniającego dotyczącego podwyższenia wysokości kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac remontowych wskazanych w Decyzji.

17. W opinii Udostępniającego *„**W projekcie decyzji brakuje obowiązku Operatora do doręczenia Udostępniającemu dokumentacji powykonawczej Szybkiej sieci oraz wszystkich innych sieci wykonanych przez Operatora na podstawie decyzji. Należy taki obowiązek dodać do decyzji. (W projekcie jest jedynie obowiązek „przekazywania każdorazowo Udostępniającemu dokumentacji wprowadzonych zmian w Szybkiej sieci, zaistniałych na podstawie prac określonych w pkt I § 7 ust 1).”***

Prezes UKE wskazuje, że zgodnie z § 6 ust. 4 pkt I sentencji Decyzji, po wykonaniu Szybkiej sieci Operator jest zobowiązany do przekazania Udostępniającemu, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentacji powykonawczej, która będzie stanowić załącznik do protokołu potwierdzającego fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac. Jednocześnie należy podkreślić, że Operator na podstawie Decyzji jest uprawniony tylko

i wyłącznie do doprowadzenia Szybkiej sieci (w technologii światłowodowej) do punktu styku na Nieruchomościach lub w Budynku. Operator nie uzyskuje uprawnienia do wykonania „innych sieci" na podstawie Decyzji.

Wobec powyższego, Prezes UKE stwierdza, że stanowisko Udostępniającego w powyżej opisanym zakresie jest niezasadne i pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie zawarte w sentencji Decyzji.

18. W odniesieniu do § 8 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji oraz § 5 ust. 1 pkt II sentencji Decyzji, Udostępniający wniósł o usunięcie obowiązku po stronie Udostępniającego do zapewnienia Operatorowi każdorazowo niezwłocznego dostępu do Nieruchomości i Budynku oraz do Okablowania, w zakresie, w jakim jest to niezbędne do usunięcia awarii. W uzasadnieniu Udostępniający twierdzi, że ***„nie dysponuje kluczami do Budynku. Dysponuje nimi Najemca Budynku, który jak wynika z okoliczności – jest klientem Operatora. Podsumowując, to Operator powinien w takich okolicznościach zapewnić sobie dostęp do Budynku na podstawie stosunku prawnego ze swoim Klientem oraz przepisów PKE."***

W odniesieniu do powyższego postulatu Udostępniającego, Prezes UKE wskazuje, że postanowienia § 8 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji oraz § 5 ust. 1 pkt II sentencji Decyzji odnoszą się do sytuacji nadzwyczajnej, jaką jest awaria Szybkiej sieci jak również Okablowania znajdującego się w Budynku, uniemożliwiająca lub poważnie ograniczająca świadczenie usług Abonentom (obecnie Abonentem jest H&M), będących jednocześnie użytkownikami Budynku zarządzanego przez Udostępniającego. Wobec powyższego uwzględnienie postulatu Udostępniającego w zakresie usunięcia z Decyzji ww. postanowień, skutecznie uniemożliwi zdolność Operatora do reakcji na awarię.

Prezes UKE przypomina, że wykonywanie Decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najpełniej realizować cel Dostępu oraz Dostępu do Okablowania, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budynku. Udostępniający, jako podmiot wyspecjalizowany w administrowaniu nieruchomościami i budynkami, powinien współdziałać z Operatorem (do czego jest zobowiązany na gruncie Decyzji) w sytuacjach awaryjnych i reagować niezwłocznie, dążąc do przywrócenia użytkownikom Budynku możliwości nieprzerwanego i nieograniczonego korzystania z usług telekomunikacyjnych.

Jednocześnie, ustalone w § 8 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji oraz § 5 ust. 1 pkt II sentencji Decyzji warunki stanowią ugruntowaną praktykę Prezesa UKE, stosowaną w analogiczny sposób, w innych podobnych przypadkach (w innych tego typu postępowaniach).

Uwzględniając powyższe, Prezes UKE uznaje, że stanowisko Udostępniającego w tym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie i pozostaje bez wpływu na treść Decyzji.

19. W opinii Udostępniającego ***„Nie ma żadnej podstawy prawnej dla umieszczenia w decyzji postanowień znajdujących się„*** w § 11 ust. 4 pkt I sentencji Decyzji oraz § 8 ust. 4 pkt II sentencji Decyzji, dlatego należy je usnąć.

Odnosząc się do opinii Udostępniającego, Prezes UKE wskazuje, że określił w Decyzji 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 kc). Jednocześnie, mając na względzie konieczność współpracy Operatora i Udostępniającego przy wykonywaniu Decyzji, w § 11 ust. 2 pkt I sentencji Decyzji oraz § 8 ust. 2 pkt II sentencji Decyzji, Prezes UKE

zobowiązał Strony do wzajemnego przekazania informacji m.in. w zakresie adresu do korespondencji oraz numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami. Zgodnie z § 11 ust. 3 pkt I sentencji Decyzji oraz § 8 ust. 3 pkt II sentencji Decyzji, Strony są zobowiązane do niezwłocznego przekazania aktualnych danych drugiej Stronie, w przypadku ich zmiany. W sytuacji, gdy na przykład Udostępniający, nie dopełni obowiązku przekazania Operatorowi aktualnego numeru rachunku bankowego, a Operator dokona rozliczenia na nieaktualny numer rachunku bankowego Udostępniającego, Operator nie może ponosić odpowiedzialności z tego tytułu. W interesie obu stron jest zatem, aby druga strona posiadała aktualne informacje we ww. zakresie.

Prezes UKE przypomina, że wykonywanie Decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najpełniej realizować cel Dostępu, tj. zapewnienie telekomunikacji w Budynku. Strony powinny być względem siebie lojalne, nie stosować wobec siebie nieuczciwych praktyk oraz nie postępować sprzecznie z zasadami współżycia.

Uwzględniając powyższe Prezes UKE uznaje, że stanowisko Udostępniającego w zakresie opisanym w pkt 19 Stanowiska nie zasługuje na uwzględnienie i pozostaje bez wpływu na treść Decyzji.

20. W opinii Udostępniającego, w § 1 ust. 2 pkt II sentencji Decyzji, nieprawidłowo został określony przedmiot Decyzji, tj. ***„z decyzji nie wynika, gdzie znajduje się Punkt Dystrybucji, ani miejsce zakończenia sieci w Budynku”***, a także cel, jakiemu ma służyć wydanie Decyzji, tj. w Budynku znajduje się tylko jeden najemca – H&M, dlatego nie może być ***„mowy o celu w postaci świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom, a co najwyżej jednemu Abonentowi.”***.
W kontekście ww. argumentacji, Udostępniający stwierdził, że ***„Prezes UKE wydając decyzję powinien w większym stopniu uwzględnić interesy Udostępniającego, Najemców budynków znajdujących się na terenie Nieruchomości oraz klientów tych Najemców, liczonych w tysiącach osób, korzystających z ich usług codziennie, w kontekście interesu jednego tylko Abonenta Operatora.”***.

Prezes UKE przypomina, że przedmiotem Decyzji, również w pkt II sentencji Decyzji, nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych, takich jak lokalizacja Punktu Dystrybucji lub miejsce zakończenia sieci w Budynku. Decyzja w pkt II sentencji określa warunki, na jakich Udostępniający jest zobowiązany zapewnić Operatorowi dostęp do Okablowania na odcinku od Punktu Dystrybucji aż do zakończeń sieci w Budynku, tak by Operator mógł świadczyć usługi telekomunikacyjne Abonentom. Obowiązek Udostępniającego w tym zakresie wynika z art. 173 ust. 1 i ust. 2 Pke i nie został zrealizowany na drodze cywilnoprawnej, co uprawniało Prezesa UKE do wydania decyzji administracyjnej zastępującej umowę o Dostępie do Okablowania. Jednocześnie, postanowienia zawarte w pkt II sentencji Decyzji nakładają na Operatora szereg obowiązków związanych z realizacją uprawnienia do korzystania z Okablowania w Budynku, w szczególności do informowania Udostępniającego o każdym planowanym terminie połączenia swojej Szybkiej Sieci z Okablowaniem, na odcinku od Punktu Dystrybucji aż do zakończenia sieci w Budynku (Abonenta), na 7 dni roboczych przed tym terminem.

Prezes UKE wyjaśnia również, że określenie warunków dostępu telekomunikacyjnego do nieruchomości i budynku w drodze decyzji administracyjnej, nie jest uzależnione od ustalenia, ilu najemców jest lub będzie w danym budynku, a także ilu z tych najemców już jest lub może w przyszłości zostać Abonentami Operatora. W odniesieniu do treści

Decyzji, w toku prowadzonego postępowania, Prezes UKE ustalił bowiem, że obecnie w Budynku znajduje się tylko jeden najemca, tj. H&M. Taki stan faktyczny znajduje potwierdzenie w szczegółowym opisie dotyczącym Budynku, zawartym w preambule sentencji Decyzji. Natomiast Decyzja uwzględnia fakt, że w tym zakresie mogą nastąpić zmiany i dlatego użycie w jej sentencji sformułowania „Abonenci" jest uzasadnione.

Prezes UKE przypomina, że 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.

W ocenie Prezesa UKE, zastosowane postanowienia w § 1 ust. 2 pkt II sentencji Decyzji w sposób należyty chronią interesy Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do korzystania z Okablowania, a także Nieruchomości i Budynku, a jednocześnie nie wpływają na nieuzasadnione ograniczenie prawa Operatora do realizacji uprawnienia wynikającego z pkt II sentencji Decyzji.

Wobec powyższego, Prezes UKE stwierdza, że stanowisko Udostępniającego w powyżej opisanym zakresie jest niezasadne i pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie zawarte w sentencji Decyzji.

21. W opinii Udostępniającego, uprawnienia Operatora określone w § 2 ust. 1 pkt II sentencji Decyzji, nie dotyczą ***„wyłącznie korzystania z Okablowania sensu stricte, ale także wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości w celu korzystania z Okablowania, a to może naruszyć prawa osób trzecich, w szczególności Najemców lokali znajdujących się na terenie Nieruchomości i ich Klientów."*** W związku z powyższym, Udostępniający wniósł o uzupełnienie postanowienia w § 2 ust. 2 pkt II sentencji Decyzji o zobowiązanie Operatora do wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1 pkt II sentencji Decyzji tak, aby nie naruszać ***„również praw osób trzecich, w tym Najemców lokali znajdujących się na terenie Nieruchomości."***.

Prezes UKE wyjaśnia, że na podstawie postanowienia w § 2 ust. 2 pkt II sentencji Decyzji, wykonywanie przez Operatora uprawnień określonych § 2 ust. 1 pkt II sentencji Decyzji 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. Dodatkowo, zgodnie z ust. 12 w § 2 pkt II sentencji Decyzji (dodany po zakończeniu postępowania konsultacyjnego) Udostępniający jest zobowiązany do przestrzegania procedur wstępu i poruszania się na terenie Budynku i Nieruchomości, również w przypadku realizacji Dostępu do Okablowania zgodnie z pkt II sentencji Decyzji.

W ocenie Prezesa UKE, zastosowane postanowienia ww. zakresie w sposób należyty chronią interesy Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do korzystania z Okablowania, a także Nieruchomości i Budynku, a jednocześnie nie wpływają na nieuzasadnione ograniczenie prawa Operatora do realizacji uprawnienia wynikającego z pkt II sentencji Decyzji.

Wobec powyższego, Prezes UKE stwierdza, że stanowisko Udostępniającego w powyżej opisanym zakresie jest niezasadne i pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie zawarte w sentencji Decyzji.

22. Zgodnie z twierdzeniem Udostępniającego, ***„Bezpodstawne jest postanowienie pkt II § 3 ust. 2 projektu decyzji, zgodnie z którym w terminie 7 dni od doręczenia Decyzji Udostępniający ma poinformować Operatora o umiejscowieniu Punktu Dystrybucji. Ustalenie Punktu Dystrybucji przez Udostępniającego, który nie jest profesjonalistą (nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym) i nie zna się na tych sprawach, stanowi bezpodstawne – nie znajdujące żadnego uzasadnienia w jakichkolwiek przepisach prawa - przerzucanie kosztów działalności gospodarczej Operatora na Udostępniającego.”***. W opinii Udostępniającego, ustalenie miejsca, w którym znajduje się Punkt Dystrybucji powinno być wynikiem przeprowadzonych oględzin Nieruchomości i Budynku, z udziałem Operatora i Udostępniającego. Ponadto, według Udostępniającego, ***„Z decyzji powinno wynikać, że miejsce Punktu Dystrybucji ustalone podczas oględzin, a Operator i Udostępniający mogą zmienić za obustronnym porozumieniem.”***.

Prezes UKE wskazuje, że w odniesieniu do kwestii dotyczącej umiejscowienia Punktu Dystrybucji na Nieruchomościach, stosowne uzasadnienie zostało przedstawione powyżej w odniesieniu do uwag Udostępniającego zawartych w pkt I ppkt 1, 2 i 3 Stanowiska.

Prezes UKE wskazuje, że Udostępniający w toku postępowania sam wskazał, że jest właścicielem okablowania zlokalizowanego na Nieruchomościach, szczegółowo opisał infrastrukturę techniczną znajdującą się na Nieruchomościach, w tym wskazał umiejscowienie na Nieruchomościach punktów dystrybucji. Mając na uwadze powyższe, Prezes UKE uznaje za niezrozumiałe stanowisko Udostępniającego, wyrażone na etapie konsultacji projektu Decyzji, z którego wynika, że Udostępniający nie posiada wiedzy w zakresie tego jaka i gdzie na Nieruchomościach znajduje się infrastruktura telekomunikacyjna, w tym gdzie umiejscowiony jest Punkt Dystrybucji.

Odnosząc się do kwestii przeprowadzenia oględzin Nieruchomości i Budynku, Prezes UKE wskazuje, że zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 5 ust. 4 pkt I sentencji Decyzji, w celu sporządzenia Projektu, Udostępniający na wniosek Operatora jest zobowiązany m.in. umożliwić Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy dostęp do Nieruchomości i do Budynku, celem zebrania informacji konicznych do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Szybkiej sieci oraz korzystania z punktu styku.

Z uwagi na powyższe, Prezes UKE nie przychylił się do wniosku Udostępniającego w proponowanym zakresie.

23. Udostepniający wniósł o wydłużenie terminu, określonego w § 4 ust. 1 lit. a) pkt II sentencji Decyzji, w którym Operator powinien powiadomić Udostępniającego o planowanym terminie podłączenia swojej Szybkiej sieci z Okablowaniem w Punkcie Dystrybucji, z 7 do 14 dni.

Prezes UKE uznaje za właściwy termin 7 dni, określony w § 4 ust. 1 lit. a) pkt II sentencji Decyzji, który stanowi ugruntowaną praktykę Prezesa UKE, stosowaną w analogiczny sposób w innych postępowaniach o podobnym zakresie przyznanych uprawnień. Wydłużenie terminu, w którym Operator jest zobowiązany do powiadomienia Udostepniającego o planowanym terminie połączenia swojej Szybkiej sieci z Okablowaniem w Punkcie Dystrybucji mogłoby spowodować uniemożliwienie realizacji uprawnień, przyznanych

Operatorowi na podstawie Decyzji, w rozsądnym czasie, a działanie takie należałoby uznać za niezgodne z zasadami zapewnienia niedyskryminujących warunków Dostępu, o których mowa w art. 185 ust. 2 Pke. Zauważyć również należy, że Prezesowi UKE nie są znane sytuacje, by tak określony termin był przyczyną problemów przy wykonywaniu analogicznych decyzji administracyjnych będących obecnie w obrocie prawnym.

Uwzględniając powyższe, Prezes UKE stwierdza, że Stanowisko ww. zakresie nie zasługuje na uwzględnienie.

24. Udostępniający wniósł o wykreślenie postanowień zawartych w § 4 ust 3 pkt II sentencji Decyzji. W uzasadnieniu Udostępniający wskazał, że ***„ (...) nie jest profesjonalistą w zakresie usług telekomunikacyjnych. W związku z powyższym nie może ponosić odpowiedzialności określonej w tym ustępie względem Operatora."*** Dodatkowo, w oparciu o ww. powód, Udostępniający stwierdził, że należy wydłużyć termin, określony w § 4 ust. 2 pkt II sentencji Decyzji z 3 dni do 14 dni.

W odniesieniu do pierwszego wniosku Udostępniającego zawartego w pkt 24 Stanowiska, Prezes UKE zauważa, że postanowienie w § 4 ust 3 pkt II sentencji Decyzji ma zastosowanie, tylko w sytuacji, gdy Udostępniający, nie poinformuje Operatora o braku możliwości skorzystania przez Operatora z Okablowania, na odcinku od Punktu Dystrybucji do zakończenia sieci Abonenta, wskazując przyczynę braku możliwości skorzystania z Okablowania na wskazanym przez Operatora odcinku, w określonym w § 4 ust. 2 pkt II sentencji Decyzji terminie. W opinii Prezesa UKE, przekazanie przez Udostępniającego ww. informacji nie wymaga od Udostępniającego posiadania profesjonalnej wiedzy w zakresie usług telekomunikacyjnych, bowiem to Udostępniający jest właścicielem Okablowania i powinien mieć wiedzę, czy Okablowanie zostało udostępnione innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym i w związku z tym nie jest możliwe jego udostępnienie na rzecz Operatora.

Co do drugiego wniosku Udostępniającego zawartego w pkt 24 Stanowiska, Prezes UKE uznaje za właściwy termin 3 dni, określony w § 4 ust. 2 pkt II sentencji Decyzji, który stanowi ugruntowaną praktykę Prezesa UKE, stosowaną w analogiczny sposób w innych postępowaniach o podobnym zakresie przyznanych uprawnień. Wydłużenie terminu, w którym Udostępniający, jako właściciel Okablowania, jest zobowiązany do powiadomienia Operatora o braku możliwości skorzystania przez Operatora z Okablowania, w szczególności ze względów technicznych z uwagi na jej zajętość, mogłoby spowodować uniemożliwienie realizacji uprawnień, przyznanych Operatorowi na podstawie Decyzji, w rozsądnym czasie, a działanie takie należałoby uznać za niezgodne z zasadami zapewnienia niedyskryminujących warunków Dostępu, o których mowa w art. 185 ust. 2 Pke. Zauważyć również należy, że Prezesowi UKE nie są znane sytuacje, by tak określony termin był przyczyną problemów przy wykonywaniu analogicznych decyzji administracyjnych będących obecnie w obrocie prawnym.

Uwzględniając powyższe, Prezes UKE stwierdza, że Stanowisko ww. zakresie nie zasługuje na uwzględnienie.

25. Udostępniający zaproponował uzupełnienie postanowień w § 4 ust. 5 pkt II sentencji Decyzji poprzez nałożenie na Operatora obowiązku ***„przestrzegania przez Operatora regulaminów obowiązujących w parku handlowym, w tym procedury zgłaszania wejścia na dach,(...)"***.

Prezes UKE wskazuje, że zgodził się z postulatem Udostępniającego, aby Operator był zobowiązany do przestrzegania procedur wstępu i poruszania się na terenie Budynku i Nieruchomości również w przypadku realizacji Dostępu do Okablowania zgodnie z pkt II sentencji Decyzji. Natomiast podkreślić należy, że uprawnienia Operatora, wynikające z postanowień Decyzji, nie przewidują możliwości wejścia na dach Budynku, wobec czego w tym zakresie nie dokonano zmian w Decyzji. Takie podejście stanowi ugruntowaną praktykę Prezesa UKE, stosowaną w analogiczny sposób, w innych podobnych przypadkach (w innych tego typu postępowaniach), a zatem spełnia przesłanki przejrzystości i niedyskryminacji.

W nawiązaniu do powyższego, Prezes UKE dodał ust. 12 w § 2 pkt II sentencji Decyzji w proponowanym przez Udostępniającego zakresie.

II. Odniesienie do uwag Udostępniającego zawartych w pkt II Stanowiska

Zgodnie z treścią pkt II Stanowiska, w opinii Udostępniającego, ***„Decyzja jest nieprecyzyjna i z tego powodu niezrozumiała dla Udostępniającego."***, obarczona wadą, ***„która może doprowadzić do niewykonalności decyzji ze względów technicznych."***. Udostępniający zarzucił, że:

1. z Decyzji nie wynika, ***„jaką sieć Operator ma zamiar poprowadzić, z jakiego punktu do jakiego ani w jaki sposób (np. czy planuje rozebranie i ponowne ułożenie kostki brukowej, czy prowadzenie sieci napowietrznej, czy planuje ominięcie parkingu)***.",
2. „***Decyzja nie wskazuje, w którym miejscu znajduje się punkt styku, ale Udostępniający zobowiązany jest (część I § 5 ust 4 punkt 2) udostępnić Operatorowi dokumentację techniczną Budynku w zakresie koniecznym do (...) korzystania z punktu styku. Udostępniający nie może wykonać tego obowiązku, nie wiedząc, gdzie znajduje się punkt styku."***
3. Decyzja ***„jest niezgodna z przepisami art. 107 § 1 ust. 5, w związku z art. 440 ust. 1 oraz 185 ust. 2 PKE."*** gdyż ***„treść uzasadnienia jest niespójna z rzeczywistą treścią decyzji (porównaj punkt 2.4 uzasadnienia, w kontekście powyższych zastrzeżeń), co narusza przepisy art. 107 § 1 KPA w związku z art. 440 PKE. W szczególności Udostępniający nie wie na podstawie projektu decyzji, na czym konkretnie inwestycja Operatora ma polegać, jaka ma być konkretna ingerencja w strukturę parku handlowego (np. czy ma być rozbierana kostka na parkingu, czy ma być wykonana sieć telekomunikacyjna napowietrzna). Takie niedookreślenia dają Operatorowi zbyt dużą, niewynikającą z powołanych w decyzji przepisów PKE oraz ustawy o wspieraniu rozwoju (...) swobodę. Udostępniającemu nie chodzi o poznanie szczegółowych rozwiązań technicznych, ale określenie umiejscowienia punktów dostępu, punktów styki i wskazanie ogólnego sposobu poprowadzenia sieci telekomunikacyjnej. W tym zakresie również uzasadnienie projektu decyzji w punkcie 2.4.4 jest oderwane od treści rozstrzygnięcia, co uzasadnia wymienione wyże zarzuty dotyczące braku konkretności projektowanej decyzji. Potwierdzeniem powyższego zarzutu jest okoliczność, że w 2023 roku Operator wystąpił do Udostępniającego z wnioskiem o umożliwienie posadowienia urządzeń Operatora na dachu przedmiotowego parku handlowego, a według projektu technicznego Operator chciał je podłączyć do instalacji odgromowej Udostępniającego w nieprawidłowy sposób. Udostępniający oczekiwał, że Operator wykona zgodnie ze sztuką budowlaną własną instalację odgromową***

i będzie dokonywał jej przeglądów okresowych zgodnie z przepisami. Operator się na to nie zgodził, nie chciał brać odpowiedzialności za własną instalację odgromową. Zauważyć należy, że przepisy nie uprawiają Operatora do korzystania z instalacji odgromowej Udostępniającego. Opisany incydent potwierdza, że zawarte w projektowanej decyzji rozstrzygnięcie musi być bardziej konkretne.

W nawiązaniu do powyższych zarzutów, Udostępniający uważa, że dla ***„zapewnienia wykonalności decyzji oraz znajomości przez Udostępniającego swoich obowiązków, niezbędne jest ustalenie lokalizacji zarówno punktu styku, jak również punktu dystrybucji przed wydaniem decyzji w niniejszej sprawie.”,*** natomiast, aby Decyzja była „wykonalna" powinna zawierać ***„dokładne wskazanie lokalizacji poszczególnych punktów podłączenia sieci i punktów, do których ma ona być doprowadzona”,*** a także ***„określenie umiejscowienia punktów dostępu, punktów styki i wskazanie ogólnego sposobu poprowadzenia sieci telekomunikacyjnej”***

Prezes UKE uważa powyższe zarzuty Udostępniającego za niezasadne.

Odnosząc się do zarzutu w pkt 1 powyżej, Prezes UKE wskazuje, że Decyzja precyzyjnie określa przedmiot Dostępu przyznanego Operatorowi. Zgodnie z § 1 ust. 2 pkt I sentencji Decyzji przedmiotem Decyzji w pkt I jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do posadowionego na nich Budynku, polegającego na umożliwieniu doprowadzenia Szybkiej sieci do punktu styku, a także korzystania z punktu styku, tj. miejsca, w którym znajduje się punkt dystrybucji lub w którym można umieścić taki punkt, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom. Przy czym zgodnie z podaną definicją w preambule Decyzji, Szybka sieć to 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. Jednocześnie, na podstawie § 1 ust. 2 pkt II sentencji Decyzji, 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. Jednocześnie, Prezes UKE przypomina, że przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie nie jest określenie w sposób szczegółowy aspektów technicznych lub organizacyjnych, dotyczących w szczególności sposobu doprowadzenia przez Operatora Szybkiej sieci do punktu styku, znajdującego się na Nieruchomościach, w tym w formie opisowej bądź graficznej, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w Decyzji, w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budziły wątpliwości ani Operatora, ani Udostępniającego. Jednocześnie, postanowienia zawarte w Decyzji nakładają na Operatora obowiązek uzgodnienia z Udostępniającym szczegółowego rozwiązania technicznego przy ustalaniu, zgodnie z postanowieniami Decyzji, treści Projektu.

Uwzględniając powyższe, Prezes UKE stwierdza, że stanowisko Udostępniającego w powyżej opisanym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie i pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie zawarte w sentencji Decyzji.

W nawiązaniu do zarzutu w pkt 2 powyżej, Prezes UKE wskazuje, że stosowne uzasadnienie zostało przestawione powyżej w odniesieniu do uwag Udostępniającego z pkt I Stanowiska ppkt 1, 2 i 3.

Prezes UKE przypomina, że z zebranego materiału dowodowego w sprawie wynika, że Udostępniający posiada wiedzę na temat własnej infrastruktury telekomunikacyjnej znajdującej się na Nieruchomościach i w Budynku, w tym umiejscowienia Punktu Dystrybucji oraz punktów styku na Nieruchomościach, z których korzystają już inni przedsiębiorcy telekomunikacyjni na podstawie zawartych z Udostępniającym umów o dostęp telekomunikacyjny do Nieruchomości. W świetle powyższego, należy uznać, że Dostęp w powyższym zakresie powinien uzyskać także Operator.

Wobec powyższego, Prezes UKE stwierdza, że stanowisko Udostępniającego w powyżej opisanym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie i pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie zawarte w sentencji Decyzji.

Odnosząc się do twierdzenia Udostępniającego, wskazanego w pkt 3 powyżej, o braku konkretności w postanowieniach Decyzji, umożliwiających Operatorowi zbyt duża swobodę działania, Prezes UKE przypomina, że przedmiotem Decyzji jest zapewnienie Operatorowi uprawnień o jednoznacznie określonym zakresie oraz sposobie realizacji, wskazanych w § 2 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji oraz w § 2 ust. 1 pkt II sentencji Decyzji, przy jednoczesnym nałożeniu na Operatora obowiązków, precyzyjnie określonych w § 2 ust. 4-16 pkt I sentencji Decyzji oraz w § 2 ust. 3-11 pkt II sentencji Decyzji. W ślad za ww. postanowieniami, w przypadku Dostępu zgodnie z § 6 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji, Operator przed przystąpieniem do realizacji uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji, ma obowiązek zgłoszenia zamiaru przystąpienia do prac na 7 dni przed planowanym ich rozpoczęciem. Ponadto, zgodnie z § 7 ust. 1 oraz § 8 ust. 2 pkt I sentencji Decyzji, Operator nie jest uprawniony do prowadzenia prac na Nieruchomościach bez wcześniejszego powiadomienia Udostępniającego. Natomiast w przypadku realizacji Dostępu do Okablowania, zgodnie z § 4 ust. 1 lit. a) i b) pkt II sentencji Decyzji Operator ma obowiązek poinformowania Udostępniającego o planowanym terminie połączenia swojej Szybkiej sieci z Okablowaniem w Punkcie Dystrybucji, na 7 dni roboczych przed tym terminem oraz każdorazowo o planowanym terminie rozpoczęcia korzystania z Okablowania na odcinku od Punktu Dystrybucji do zakończenia sieci Abonenta, na 7 dni roboczych przed tym terminem.

Prezes UKE wskazuje nadto, że postanowienia w § 2 ust. 16 pkt I sentencji Decyzji nakładają na Operatora obowiązek przestrzegania procedur wstępu i poruszania się na terenie Nieruchomości i Budynku, jeżeli zostały one określone w Regulaminie. Udostępniający ma obowiązek umożliwić Operatorowi zapoznanie się z treścią Regulaminu oraz niezwłocznego informowania Operatora o jego zmianach, w przeciwnym razie zmiany te nie są wiążące dla Operatora. Operator nie jest natomiast związany takimi postanowieniami Regulaminu, które uniemożliwiałyby lub istotnie utrudniały wykonywanie uprawnień i realizację obowiązków przewidzianych Decyzją, a także tych, które byłyby sprzeczne z zasadą nieodpłatności dostępu. W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie ze zgłoszonymi w Stanowisku uwagami Udostępniającego odnośnie regulaminu obowiązującego na terenie Era Park, Prezes UKE zmienił w § 2 ust. 16 pkt I sentencji Decyzji określenie Regulaminu, odnosząc go do regulaminu wewnętrznego Era Park, w tym Budynku, a także dodał analogiczne postanowienie w § 2 ust. 16 pkt II sentencji Decyzji.

W ocenie Prezesa UKE przywołane postanowienia w sposób precyzyjny określają obowiązki Operatora związane z realizacją uprawnień wynikających z Decyzji, bez możliwości podejmowania działań w swobodny i nieograniczony sposób, przy jednoczesnej ochronie interesów Udostępniającego.

Odnosząc się do drugiej części zarzutu w pkt 3 powyżej, dotyczącej umieszczenia urządzeń Operatora na dachu Budynku, Prezes UKE zwraca uwagę, że Operator wniósł o ustalenie warunków dostępu telekomunikacyjnego do Nieruchomości, w tym do Budynku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, poprzez umożliwienie doprowadzenia do Nieruchomości, w tym do Budynku, Szybkiej sieci wykonanej zgodnie z Wnioskiem w technologii światłowodowej, a nie dostępu z wykorzystaniem technologii radiowej. Decyzja nie daje zatem Operatorowi uprawnienia do wejścia na dach Budynku.

Mając na uwagę powyższe, Prezes UKE stwierdza, że stanowisko Udostępniającego w powyżej opisanym zakresie pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie zawarte w sentencji Decyzji.

Reasumując, Prezes UKE podkreśla, że warunki Dostępu do Nieruchomości i Budynku oraz Dostępu do Okablowania zostały sformułowane w Decyzji w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach, z uwzględnieniem interesów obu stron postępowania.

W konsekwencji, Prezes UKE nie znalazł podstaw do zmiany sentencji Decyzji zgodnie z argumentacją Udostępniającego zawartą w pkt II Stanowiska.

III. Odniesienie do uwag Udostępniającego zawartych w pkt III Stanowiska

W opinii Udostępniającego, doszło do nieprawidłowego ustalenia stanu faktycznego przez Prezesa UKE, który ***„ (...) w projekcie decyzji posługuje się sformułowaniem, jakoby celem Operatora uzasadniającym zastosowanie przepisów stanowiących podstawę wydania decyzji było świadczenie usług telekomunikacyjnych „na rzecz Abonentów w Budynku". Ustalenie to jest niezgodne ze stanem faktycznym, ponieważ Budynek wynajmowany jest wyłącznie jednemu podmiotowi – H&M Hennes & Mautitz sp. z o.o. bez prawa do podnajmowania. Skutkiem tego w Budynku znajduje się wyłącznie jeden potencjalny Abonent."***, i tym samym ***„powyższy błąd w ustaleniach faktycznych stawia pod znakiem zapytania prawidłowość wydania decyzji w świetle podstawy jej wydania."***. Biorąc pod uwagę powyższe, Udostępniający wniósł o zrewidowanie ustalonego przez Prezesa UKE stanu faktycznego, stanowiącego podstawę wydania Decyzji.

Prezes UKE nie zgadza się z powyższym twierdzeniem Udostępniającego. W toku prowadzonego postępowania, Prezes UKE ustalił bowiem, że obecnie w Budynku znajduje się tylko jeden najemca, tj. H&M. Taki stan faktyczny znajduje potwierdzenie w szczegółowym opisie dotyczącym Budynku, zawartym w preambule Decyzji.

Jednocześnie, Prezes UKE wyjaśnia, że określenie warunków dostępu do nieruchomości i budynku w drodze decyzji administracyjnej, nie jest uzależnione od faktu, czy w danym budynku są najemcy, którzy już są lub mogliby w przyszłości zostać Abonentami Operatora. Zgodnie bowiem z art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju Decyzja określa warunki Dostępu do Nieruchomości i Budynku w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynku, nie zaś do konkretnych Abonentów, będących najemcami w Budynku.

Mając na uwadze powyższe, wniosek Udostępniającego o zrewidowanie błędnie ustalonego przez Prezesa UKE stanu faktycznego nie zasługuje na uwzględnienie i pozostające bez wpływu na rozstrzygnięcie zawarte w sentencji Decyzji, bowiem Prezes UKE prawidłowo ustalił stan faktyczny w sprawie.

IV. Odniesienie do uwag Udostępniającego zawartych w pkt IV Stanowiska

Udostępniający, w związku z uwagami wskazanymi w pkt I i II Stanowiska, wniósł o przeprowadzenie oględzin Nieruchomości w celu uzyskania dowodów pozwalających na ustalenie ***„w jaki sposób Operator planuje wykonać sieć, a także skorzystać z sieci Udostępniającego, w szczególności jaki ma być przebieg sieci Operatora”***. W opinii Udostępniającego, ***„przebieg postępowania nie wyjaśnił tego Udostępniającemu w żadnym stopniu, a jest to niezbędne, aby Udostępniający zrozumiał, na czym mają polegać jego obowiązki wynikające z decyzji i wiedział, co dokładnie ma Operatorowi udostępnić (Udostępniający nie wie w szczególności odkąd dokąd Operator ma zamiar prowadzić swoją sieć). Wyjaśnienia wymaga w szczególności:***

- o który punkt styku chodzi i gdzie ten punkt styku się znajduje, ewentualnie w którym miejscu można go umieścić (stosownie do postanowień § 1 ust. 2 części I decyzji).
- w którym miejscu ma się znajdować zakończenie sieci telekomunikacyjnej,
- jaka jest planowana, albo jakie są możliwe do wyboru drogi poprowadzenia sieci od punktu styku do zakończenia sieci telekomunikacyjnej,
- w jaki sposób Szybka sieć ma być doprowadzona do punktu styku.”

Prezes UKE wskazuje, że postanowieniem z dnia 31 marca 2026 r. (dalej „Postanowienie”) odmówił przeprowadzenia dowodu z dokonania oględzin Nieruchomości na okoliczność ustalenia szczegółów technicznych dotyczących sposobu doprowadzenia przez Operatora na Nieruchomości, w tym do Budynku, Szybkiej sieci oraz szczegółów technicznych dotyczących wykorzystania Okablowania przez Operatora, uznając taki wniosek za niezasadny. Ww. okoliczności nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia o żądaniach Operatora zawartych we Wniosku, bowiem przepisy prawa będące podstawą do wydania Decyzji (art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju i art. 173 ust. 1 i ust. 2 Pke) nie przewidują obowiązku ustalania szczegółów technicznych.

Wobec powyższego, Prezes UKE uznaje, że stanowisko Udostępniającego w tym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie i pozostaje bez wpływu na treść Decyzji.

V. Odniesienie do uwag Udostępniającego zawartych w pkt V Stanowiska

W opinii Udostępniającego, wyrażonej w pkt V Stanowiska, ***„W Budynku świadczone są usługi telekomunikacyjne przez operatora Orange. Te okoliczności podważają zasadność wydania decyzji w przedmiocie – w zakresie przepisów art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju (...).”***.

Prezes UKE nie zgadza się z powyższym twierdzeniem Udostępniającego i wskazuje, że przepisy prawa zawarte w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju wyznaczają zakres uprawnień przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, tj. Operatora, w ramach dostępu do Nieruchomości, w celu zapewnienia telekomunikacji w budynku, położonym lub wznoszonym na tej nieruchomości (w tym w Budynku). Natomiast umożliwienie realizacji tych uprawnień spoczywa na właścicielu, użytkowniku wieczystym lub zarządcy nieruchomości, niebędącym przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, tj. Udostępniającym. Dodatkowo Prezes UKE wskazuje, że zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, możliwość doprowadzenia przez danego przedsiębiorcę telekomunikacyjnego szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku na nieruchomości lub w budynku, a także możliwość korzystania z punktu styku, nie jest uzależniona od spełnienia przez tego przedsiębiorcę jakichkolwiek przesłanek. W związku

z powyższym, wskazana przez Udostępniającego okoliczność, dotycząca świadczenia usług telekomunikacyjnych w Budynku przez innego operatora, nie stanowi przesłanki, która uprawniałaby Prezesa UKE do odmowy przyznania Operatorowi dostępu telekomunikacyjnego, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o wspieraniu rozwoju.

W związku z powyższym, uwzględnienie stanowiska Udostępniającego w tym zakresie nie znajduje uzasadniania w świetle przepisów art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju.

VI. Odniesienie do uwag Udostępniającego zawartych w pkt VI Stanowiska

W pkt VI Stanowiska, Udostępniający wskazał, że ***„nieuwzględnienie przez Prezesa UKE sformułowanych w niniejszym stanowisku konsultacyjnych wniosków i zastrzeżeń, w szczególności znajdujących się w punktach: I 4, 8, 11, 13, 16, w przypadku złożenia odwołania od decyzji, uzasadniać będzie dodatkowo złożenie wraz z odwołaniem wniosku o wstrzymanie wykonalności decyzji, na podstawie przepisów art. 479[63] k.p.c.”***.

W nawiązaniu do powyższego stwierdzenia Udostępniającego, Prezes UKE wskazuje, że odniesienie do uwag Udostępniającego zawartych w Stanowisku, również do ww. wniosków i zastrzeżeń, znajduje się w pkt 4.1 Decyzji.

Jednocześnie Prezes UKE przypomina, że 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. Od decyzji Stronom przysługuje odwołanie do SOKiK za pośrednictwem Prezesa UKE w terminie miesiąca od dnia doręczenia decyzji (art. 440 ust. 2 pkt 6 lit. d) i pkt 7 lit. f) oraz ust. 5 Pke w związku z art. 479[58] § 1 kpc). W sytuacji złożenia przez którąkolwiek ze Stron odwołania, 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] kpc, a więc postanowieniem SOKiK wydanym na wniosek Strony, która wniosła odwołanie, o ile zachodzi niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków.

Uwzględniając powyższe, Prezes UKE uznaje, że stanowisko Udostępniającego w tym zakresie pozostaje bez wpływu na treść 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) i 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 Rynków

Dorota Gąsiorowska

Otrzymują:

1. [redacted] - pełnomocnik Operatora
   (doręczenie elektroniczne – eDoręczenia, na adres ADE Operatora)
2. Udostępniający
   (doręczenie elektroniczne - eDoręczenia)