Warszawa, 27 sierpnia 2026 r.

PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ

DR.WWM.6171.166.2023.92

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

(dalej „Operator")

Ataner sp. z o.o.
ul. Towarowa 35
61-896 Poznań

(dalej „Udostępniający")

DECYZJA DR.WWM.6171.166.2023.92

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 9 listopada 2023 r. (data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE") - dnia 15 listopada 2023 r., dalej „Wniosek") w sprawie wydania decyzji rozstrzygającej spór o zapewnienie Operatorowi dostępu telekomunikacyjnego do nieruchomości położonych w Poznaniu, dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V i VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach:

1. [redacted], w tym budynku przy ul. Towarowej 35,
2. [redacted], w tym budynku przy ul. Dąbrowskiego 79A;

(dalej odpowiednio „Nieruchomości" lub „KW"), w tym do posadowionych na Nieruchomościach budynków (dalej „Budynki"), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, oraz dostępu telekomunikacyjnego do okablowania wraz z powiązanymi zasobami pomiędzy zakończeniami sieci w Budynkach 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"),

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. 2024 r. poz. 1222, dalej „Przepisy wprowadzające Pke") oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1691, dalej „kpa") w związku z art. 440 ust. 1 Pke, ustalam warunki dostępu Operatora do Nieruchomości i Budynków polegającego na umożliwieniu

0000108810003

doprowadzenia do Budynków szybkiej sieci telekomunikacyjnej[1] (zgodnie z Wnioskiem – w technologii światłowodowej) wraz z powiązanymi zasobami aż do punktów styku oraz korzystania z punktów styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach:

DEFINICJE:

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

Decyzja – niniejsza decyzja.

KK - kanalizacja kablowa[2].

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

Prezes UKE – Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

Projekt - projekt wykonawczy Szybkiej sieci.

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

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

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Pojęcia i terminy użyte w Decyzji rozumie się zgodnie z Pke, ustawą o wspieraniu rozwoju oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm., dalej „Pb").
2. Przedmiotem Decyzji w pkt I sentencji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków, polegającego na umożliwieniu: doprowadzenia do Budynków Szybkiej sieci oraz korzystania z punktów styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych Abonentom.
3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomościami i Budynkami, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-3.

---

[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.

§ 2. Prawa i obowiązki Operatora

1. W oparciu o uzyskany mocą pkt I sentencji Decyzji dostęp do Nieruchomości i do Budynków, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych Decyzją, uprawniony jest do:
   1) doprowadzenia do Nieruchomości, w tym do Budynków, Szybkiej sieci poprzez doprowadzenie do punktów styków linii kablowych światłowodowych, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
   2) korzystania z punktów styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, z uwzględnieniem warunków określonych w § 6 ust. 7,
   3) utrzymania, eksploatacji, przebudowy lub remontu Szybkiej sieci, będącej własnością Operatora, o której mowa w pkt 1 powyżej, jak również KK, jeśli Operator wykona ją na podstawie Decyzji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych, w tym do wymiany okablowania i pozostałych elementów Szybkiej sieci, o ile nie będzie to skutkować zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych,
   4) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-3.
2. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynków, oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości i do Budynków.
3. Niezwłocznie po zakończeniu prac, nie później niż 14 dni od ich zakończenia, Operator zobowiązany jest do przywrócenia Nieruchomości oraz Budynków do stanu poprzedniego, z uwzględnieniem zmian związanych z wykonaniem Szybkiej sieci.
4. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomościach i w Budynkach, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.
5. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
6. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane w ramach wykonanej Szybkiej sieci urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
7. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac instalacyjnych, konserwacyjnych oraz eksploatacyjnych dotyczących Szybkiej sieci.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątanie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją Decyzji.
9. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Szybkiej sieci przed ingerencją osób nieuprawnionych.

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

§ 3. Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. Udostępniający jest zobowiązany do zapewnienia Operatorowi możliwości wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania Decyzji.
2. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o:
    1) przypadkach naruszenia integralności Szybkiej sieci przez osoby nieuprawnione oraz awariach mogących mieć wpływ na Szybką sieć – nie później niż w terminie 24 godzin od powzięcia przez Udostępniającego informacji o tych zdarzeniach;
    2) zaplanowanych pracach inwestycyjnych lub remontowych mogących mieć wpływ na Szybką sieć – co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.
3. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Szybkiej sieci, które zostały wywołane przez osoby trzecie, chyba że co innego wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.
4. Na żądanie Udostępniającego, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia żądania, Operator jest zobowiązany udzielić Udostępniającemu, informacji w zakresie wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 oraz realizowania obowiązków określonych w Decyzji, a także o fakcie udostępnienia Szybkiej sieci innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.

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

§ 4. Wykorzystanie istniejącej na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, infrastruktury technicznej

1. Operator może umieścić linie kablowe światłowodowe, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
   1) w istniejących na Nieruchomościach KK, do których tytuł prawny przysługuje, Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, z zastrzeżeniem ust. 2,
   2) w KK, które Operator wybuduje – o ile:
      a. na Nieruchomościach nie ma KK albo
      b. uzyskanie dostępu do KK, do których tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, który został wskazany przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynkach zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS, stanowi trudną do ominięcia przeszkodę.
2. Skorzystanie z KK, do których 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 których Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, są niedostępne,
   2) pomimo wystąpienia z wnioskiem o udostępnienie KK na potrzeby realizacji niniejszej Decyzji do podmiotu, który został wskazany przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynkach, zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS:
      a) podmiot ten w sposób wyraźny odmówił jej udostępnienia lub
      b) w terminie 60 dni od dnia złożenia przez Operatora wniosku o jej udostępnienie umowa w tym zakresie nie została zawarta,
   3) stan prawny KK jest przedmiotem sporu lub nie można go jednoznacznie ustalić w oparciu o oświadczenia:
      a) Udostępniającego, złożone zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1,
      b) podmiotów wskazanych przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 oraz
      c) podmiotów deklarujących świadczenie usług w Budynkach zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS,

   bądź w związku z nieudzieleniem Operatorowi odpowiedzi przez te podmioty.

§ 5. Uzgodnienie projektu wykonawczego Szybkiej sieci

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Projekt, który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej

i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Szybkiej sieci. Operator może sporządzić jeden Projekt dla jednej lub obu Nieruchomości oraz Budynków.

2. Jeżeli ze względu na brak możliwości skorzystania z KK, do których 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 pkt 2 lub 3.

3. Projekt przewidujący wykorzystanie przez Operatora istniejącej KK może przewidywać alternatywne wykonanie KK przez Operatora na wypadek sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 3.

4. W celu sporządzenia Projektu Udostępniający na wniosek Operatora lub upoważnionego przez niego wykonawcy, nieodpłatnie i bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku:

   1) przekaże Operatorowi informacje na temat tego, komu według jego wiedzy przysługuje tytuł prawny do KK na Nieruchomościach,

   2) udostępni Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy, w wybranej przez nich formie, znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynków, w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Szybkiej sieci, i korzystania z punktów styku, oraz

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

5. Udostępniający najpóźniej w terminie 14 dni, od dnia otrzymania Projektu akceptuje go albo przedstawia uzasadnione stanowisko, w którym zgłosi uwagi lub zażąda od Operatora dodatkowych wyjaśnień lub zmiany przedstawionego Projektu.

6. Projekt uznaje się za uzgodniony, gdy Udostępniający w terminie, o którym mowa w ust. 5, nie wyrazi stanowiska, zaakceptuje Projekt albo gdy Operator rozpatrzy stanowisko Udostępniającego, uwzględniając zgłoszone przez Udostępniającego uwagi:

   1) dotyczące możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów, ze wskazaniem tych przepisów,

   2) dotyczące uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków,

   3) dotyczące niespełnienia wymogów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2,

   4) te, które uzna za zasadne,

   udzielając wyjaśnień, i przekaże ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.

§ 6. Wykonanie Szybkiej sieci i korzystanie z punktów styku

1. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, po uzgodnieniu Projektu, w terminie uzgodnionym z Udostępniającym, a w przypadku nieuzgodnienia tego terminu po upływie 7 dni od dnia powiadomienia Udostępniającego o planowanych pracach.

2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 4 000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych) za każdy Budynek, w którym jednocześnie będą prowadzone te prace.

3. Jeżeli, pomimo zawarcia umowy o wykorzystanie KK albo wstępnego stwierdzenia możliwości skorzystania z KK, do której Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, w toku prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, okaże się, że z przyczyn technicznych nie jest możliwe wykorzystanie tej KK, Operator może wykonać własną KK, o ile, zgodnie z § 5 ust. 3, uzgodniony Projekt to przewidywał lub Operator uzupełni Projekt w tym zakresie. Zmiany w Projekcie są uzgadniane na zasadach określonych w § 5 ust. 5 - 6, z tym że termin na akceptację uzupełnionego Projektu lub przedstawienia do niego uzasadnionego stanowiska wynosi 7 dni.

4. Po wykonaniu Szybkiej sieci, Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac w protokole podpisanym przez każdą ze Stron, zaś Operator przekaże Udostępniającemu, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu.

5. W przypadku, gdy w terminie 7 dni od dnia przedstawienia protokołu, o którym mowa w ust. 4, nie dojdzie do jego podpisania przez obie Strony albo, jeśli w tym terminie Udostępniający nie zgłosi uwag do tego protokołu, uznaje się, że protokół został zaakceptowany bez zastrzeżeń. Niepodpisanie protokołu przez obie Strony w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie uniemożliwia Operatorowi utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii Szybkiej sieci, przy czym Operator ponosi ryzyko związane z nieuwzględnieniem zgłoszonych przez Udostępniającego uwag.

6. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa ust. 4, a w przypadku, o którym mowa w ust. 5, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającemu, chyba że wraz z przekazaniem Udostępniającemu protokołu Operator oświadczy, że zwracana kwota powinna być zaliczona na poczet kaucji za następny Budynek, w którym wykonane będą prace.

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

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

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

§ 7. Remont Szybkiej sieci

1. Operator może przeprowadzić remont Szybkiej sieci, w tym dokonać wymiany okablowania i pozostałych elementów Szybkiej sieci, o ile nie będzie to skutkować zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych i nie wymaga zmiany Projektu, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu jego rozpoczęcia, a w przypadku

nieuzgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.

2. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 1, Operator wpłaci na rzecz Udostępniającego kaucję z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy Budynek, w którym jednocześnie będą prowadzone te prace.
3. Operator przekaże każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Szybkiej sieci, zaistniałych na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 1, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.
4. Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 3, chyba że wraz z przekazaniem Udostępniającemu tej dokumentacji Operator oświadczy, że zwracana kwota powinna być zaliczona na poczet kaucji za następny Budynek, w którym wykonane będą prace.

§ 8. Usuwanie awarii

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

§ 9. Katalog usług

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

§ 10. Poufność

Zobowiązuje się Strony do zachowania w tajemnicy, nieudostępniania osobom trzecim bez zgody drugiej Strony i niewykorzystywania w inny sposób niż do celów realizacji Decyzji, jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem Decyzji. Dotyczy to zwłaszcza obowiązku zachowania przez Udostępniającego w tajemnicy danych dotyczących Szybkiej sieci, w tym jej elementów i urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie Decyzji. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 2 ust. 14, informacji niezbędnych do realizacji swoich uprawnień. Operator odpowiada za zachowanie w tajemnicy informacji przekazanych tym podmiotom. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek przekazania takich informacji wynika z przepisów powszechnie obowiązujących lub następuje na żądanie właściwego organu.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją Decyzji będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy ustalone przez Strony.
2. W terminie 7 dni od dnia doręczenia Decyzji każda ze Stron jest zobowiązana do przekazania drugiej Stronie informacji w zakresie: osoby wyznaczonej do kontaktu z drugą Stroną, numeru telefonu kontaktowego, adresu do korespondencji, adresu poczty elektronicznej, numeru rachunku bankowego przeznaczonego do rozliczeń między Stronami. W razie braku realizacji obowiązku wskazanego w ust. 2 przez Stronę, 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 Pke w związku z art. 30 ust. 1 pkt 2 lit. b) oraz ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz na podstawie art. 104 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 Pke w związku z art. 102 ust. 1 Przepisów wprowadzających Pke, odmawiam ustalenia warunków dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, polegającego na umożliwieniu wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z Powiązanymi zasobami w technologii światłowodowej dalej niż do punktów styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach.

III. Na podstawie art. 105 § 1 kpa w związku z art. 440 ust. 1 i art. 182 ust. 6 Pke, umarzam postępowanie w części dotyczącej zapewnienia Operatorowi dostępu do okablowania światłowodowego na odcinku pomiędzy zakończeniami sieci w obiektach budowlanych (Budynkach) a najbliższymi punktami dystrybucji.

UZASADNIENIE

1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku

Zważywszy, że postępowanie z Wniosku toczy się od dnia 15 listopada 2023 r. w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 102 ust. 1 Przepisów wprowadzających Pke. Niniejszy przepis określa, że do postępowań wszczętych m.in. na podstawie art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju i niezakończonych przed dniem wejścia w życie Pke, stosuje się przepisy Pke, z wyjątkiem art. 182 ust. 4 Pke, oraz przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu obowiązującym od dnia 10 listopada 2024 r.

W związku z powyższym:

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

Zgodnie z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w brzmieniu obowiązującym od dnia 10 listopada 2024 r.), do zapewnienia dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku stosuje się przepisy działu III rozdziału 3 Pke – Koordynacja dostępu telekomunikacyjnego.

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

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

1) doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktu styku,
2) wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktu styku, jeżeli:
   a) nie istnieje taka sieć lub
   b) istniejąca sieć nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
3) korzystania z punktu styku,
4) utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami będących własnością tego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
5) wejścia na teren nieruchomości, w tym do budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu, o którym mowa w pkt 1-4 i ust. 3

- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku".

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

Warunki Dostępu powinna określać umowa zawarta między przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, niebędącym przedsiębiorcą telekomunikacyjnym. Zawarcie tej umowy stanowi czynność zwykłego zarządu (art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju).

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

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

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

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

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

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

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

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

Biorąc pod uwagę powyższe, warunki Dostępu lub Dostępu do Okablowania stanowiącego części składowe nieruchomości powinna określać umowa zawarta między przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości. Zawarcie tej umowy stanowi czynność zwykłego zarządu (art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 173 ust. 3 Pke w zw. z art. 30 ust. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju).

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

1) jedna ze stron odmówiła zapewnienia Dostępu lub Dostępu do Okablowania (art. 182 ust. 2 pkt 1 Pke w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju),

2) nie doszło do zawarcia umowy o Dostępie lub Dostępie do Okablowania pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia wniosku o Dostęp lub o Dostęp do Okablowania (art. 182 ust. 2 pkt 2 Pke w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju lub art. 173 ust. 5 Pke).

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

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

Postępowanie przed Prezesem UKE jest prowadzone na podstawie przepisów kpa ze zmianami wynikającymi z Pke oraz ustawy o wspieraniu rozwoju (art. 440 ust. 1 Pke). Załatwienie spraw objętych Wnioskiem następuje więc w drodze wydania decyzji (na podstawie art. 182 ust. 1 i ust. 6 oraz art. 185 ust. 1 pkt 1 Pke w zw. z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 62 i 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 10688).

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

3) Budynek Delta położony w Poznaniu przy ul. Towarowej 35 i budynek Omega położony w Poznaniu przy ul. Dąbrowskiego 79A są budynkami biurowymi. Udostępniający jest użytkownikiem wieczystym Nieruchomości (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 21 grudnia 2023 r. oraz dane ujawnione w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (dalej „CIKW”) dla KW www.ekw.ms.gov.pl dla Nieruchomości – dostęp w dniu 24 sierpnia 2026 r.).

4) Udostępniający pismem z dnia 25 czerwca 2024 r. (w odpowiedzi na wezwanie Prezesa UKE z dnia 4 czerwca 2024 r.) potwierdził prawidłowość wszystkich KW dla Nieruchomości wskazanych we Wniosku.

5) Udostępniający, pismem z dnia 21 grudnia 2023 r., wskazał, że w budynkach biurowych Delta i Omega każdy operator ma swoją indywidualną instalację telekomunikacyjną. „W przypadku zainteresowania świadczeniem usług telekomunikacyjnych zainteresowany operator może wejść na nieruchomość po ustaleniu warunków

technicznych z Udostępniającym.”. W Budynkach nie znajduje się również Okablowanie, o którym mowa w art. 173 ust. 1 i 2 Pke, wykonane w technologii światłowodowej, stanowiące części składowe Nieruchomości (dowód: pisma Udostępniającego z dnia 21 grudnia 2023 r. oraz z dnia 20 listopada 2025 r.).

6) Operator, pismem z dnia 14 grudnia 2022 r., zwrócił się do Udostępniającego z wnioskiem „o zawarcie umowy z Ataner sp. z o.o. o dostęp do zarządzanych (...) budynków zgodnie z art. 30 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych”, wraz z projektem umowy dostępu do budynków Ataner sp. z o.o. w Poznaniu w celu świadczenia w nich usług telekomunikacyjnych przez Operatora. W dniu 20 grudnia 2022 r. pismo to zostało odebrane przez Udostępniającego. Następnie Udostępniający negocjował z Operatorem drogą mailową treść ww. umowy.

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

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

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

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

   1) doprowadzenie do Budynków przyłączy telekomunikacyjnych w technologii światłowodowej,

   2) wykonanie światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach, jeżeli Budynki nie są wyposażone w dostępne instalacje światłowodowe,

   3) wykorzystanie światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach, należących do Udostępniającego lub wspólnot mieszkaniowych,

   4) korzystanie z punktów styku,

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

10) Pismem z dnia 7 grudnia 2023 r. Prezes UKE poinformował Operatora i Udostępniającego o wszczęciu postępowania w przedmiocie rozpoznania Wniosku.

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

12) Prezes UKE wyjaśnia, że pierwotnie postępowanie wszczęte na podstawie Wniosku dotyczyło zapewnienia Operatorowi dostępu telekomunikacyjnego do 73 nieruchomości w Poznaniu, których dysponentem jest Udostępniający.

W toku prowadzonego postępowania, Udostępniający wskazał, że stroną umowy o dostęp do poszczególnych nieruchomości i budynków, a tym samym stroną prowadzonego przez Prezesa UKE postępowania administracyjnego, powinny być wspólnoty mieszkaniowe będące dysponentami tych nieruchomości, a nie Udostępniający jako zarządca nieruchomości i budynków. W związku z tym, Prezes UKE postanowieniem, nr DR.WWM.6171.166.2023.81, z dnia 26 marca 2026 r. wyłączył wskazane w tym postanowieniu nieruchomości, na których istnieją wspólnoty mieszkaniowe, do odrębnych postępowań administracyjnych.

Przedmiotem niniejszego postępowania pozostało rozstrzygnięcie sporu o zapewnienie Operatorowi dostępu telekomunikacyjnego do Nieruchomości i Budynków, w których Udostępniający pozostaje użytkownikiem wieczystym.

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (jako użytkownik wieczysty Nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Towarowej 35 oraz ul. Dąbrowskiego 79A) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostępie do Nieruchomości, w tym do posadowionych na nich Budynków, oraz umowy o Dostępie do Okablowania.
2. Złożenie przez Operatora Wniosku skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE. Stronami postępowania prowadzonego przez Prezesa UKE są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 173 ust. 3 Pke w związku z art. 30 ust. 5 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju).
3. Postępowanie z Wniosku zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie Pke, który przypadł na dzień 10 listopada 2024 r. W związku z powyższym, mając na uwadze art. 102 ust. 1 Przepisów wprowadzających Pke, Prezes UKE zakwalifikował żądania Operatora zawarte we Wniosku:
    a) do odpowiednich form Dostępu przewidzianych w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju w brzmieniu nadanym przez art. 39 Przepisów wprowadzających Pke, a warunki Dostępu określił, mając na względzie brzmienie art. 30 ust. 1c i ust. 5 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju nadane przez art. 39 Przepisów wprowadzających Pke, oraz
    b) jako Dostęp do Okablowania określony w art. 173 ust. 1-2 Pke.
4. Podstawą rozpoznania żądań Operatora zawartych we Wniosku są zatem:
    - art. 30 ust. 1 pkt 1 i 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia doprowadzenia szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami aż do punktów styku, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu),
    - art. 30 ust. 1 pkt 2 i 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktów styku, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu),

- art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia korzystania z punktów styku),
- art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w zakresie niezbędnym do korzystania z Dostępu),
- art. 173 ust. 1 i 2 Pke (w zakresie wykorzystywania światłowodowego okablowania pomiędzy zakończeniami sieci w obiekcie budowlanym a najbliższym punktem dystrybucji, do którego udostępnienia jest zobowiązany Udostępniający jako użytkownik wieczysty Nieruchomości (we Wniosku zakres okablowania, do którego dostępu domagał się Operator, został określony jako światłowodowe instalacje telekomunikacyjne Budynków)).

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

2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt I sentencji Decyzji

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

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

W konsekwencji, Prezes UKE zobowiązany był uwzględnić Wniosek w tym zakresie, zgodnie ze wskazanym we Wniosku sposobem wykonania Szybkiej sieci, tj. przy wykorzystaniu kabli światłowodowych.

2.2. Korzystanie z punktów styku

Korzystanie przez Operatora z punktów 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 punktów styku, a obowiązki Udostępniającego w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju. Zapewnienie tej formy Dostępu także nie zostało uzależnione od konieczności spełnienia szczególnych przesłanek.

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

2.3. Ustalenie warunków współpracy Stron

Prezes UKE określił warunki Dostępu, mając na względzie to, że Decyzja zastępuje umowę między Stronami, czyli jest rozstrzygnięciem administracyjnym, które kształtuje stosunek zobowiązaniowy. Treść tego stosunku nie może sprzeciwiać się naturze tego stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353^1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 795). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, Prezes UKE wziął pod uwagę przedstawione w toku postępowania stanowiska uwzględnił nałożone na strony obowiązki, a także kierował się kryteriami określonymi w art. 185 ust. 2 Pke, tj. koniecznością zapewnienia przejrzystych i niedyskryminacyjnych warunków Dostępu.

Podstawowe znaczenie dla ustalenia warunków Dostępu w 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, Prezes UKE zobowiązany jest uwzględnić obowiązki nałożone na Strony. W niniejszej sprawie obowiązek Udostępniającego do zapewnienia Dostępu wynika wprost z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, tj. art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, lecz nie został on zrealizowany na drodze cywilnoprawnej i dlatego określenie warunków Dostępu w drodze decyzji administracyjnej okazało się niezbędne.

Prezes UKE ustalając warunki Dostępu uwzględnił kryteria zapewnienia przejrzystych i niedyskryminacyjnych warunków, które wynikają z prawodawstwa Unii Europejskiej, w szczególności z Traktatu o Unii Europejskiej, co oznacza, że powinny być stosowane z uwzględnieniem prawodawstwa oraz dorobku doktryny i orzecznictwa unijnego.

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

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

Stosując się zatem do ww. kryterium określania warunków Dostępu w sposób przejrzysty, Prezes UKE w niniejszej Decyzji określił przedmiot (zakres) Dostępu i ukształtował prawa i obowiązki Stron, tj. wyznaczył terminy i sposób realizacji poszczególnych obowiązków i uprawnień, uregulował zasady kontaktowania się Stron, w tym w sytuacjach pilnych, zasady zachowania poufności, zabezpieczenia roszczeń Udostępniającego. Wszystkie postanowienia zawarte w sentencji Decyzji zostały skonstruowane w sposób mający na celu z jednej strony umożliwienie realizacji inwestycji i ciągłego oraz niezakłóconego świadczenia usług telekomunikacyjnych na rzecz Abonentów, z drugiej zaś jak najmniejszą ingerencję Operatora na Nieruchomościach i w Budynkach. Ustalając warunki Dostępu Prezes UKE dobrał zatem takie środki, które z jednej strony będą gwarantowały realizację uprawnień przysługujących Operatorowi, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego.

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

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

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

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

Stwierdzić zatem należy, że niniejsza Decyzja przyczyni się do realizacji ww. celów z art. 412 ust. 2 Pke. Na podstawie Decyzji Operator uzyskuje bowiem uprawnienie do doprowadzenia Szybkiej sieci do punktów styku oraz korzystania z punktów styku. Z drugiej strony Abonenci w Budynkach zyskują w ten sposób możliwość korzystania z usług telekomunikacyjnych świadczonych przez Operatora. Powyższe okoliczności gwarantują zatem realizację uprawnień Operatora przewidzianych w przepisach prawa, a zarazem przekładają się na rozwój konkurencji w Budynkach oraz likwidację zidentyfikowanych przeszkód i barier wejścia na rynek. Realizacja Decyzji wpłynie także korzystnie na rozwój i wykorzystanie nowoczesnej szybkiej sieci telekomunikacyjnej oraz zapewnienie neutralności technologicznej m.in. poprzez efektywne wykorzystanie istniejących zasobów oraz skrócenie procesu inwestycyjnego związanego z podłączeniem nowego użytkownika.

Prezes UKE nie zidentyfikował innych (niż omówione powyżej) celów regulacyjnych istotnych w niniejszej sprawie w kontekście celów polityki regulacyjnej Prezesa UKE opisanych w art. 412 Pke.

Prezes UKE wyjaśnia, że:

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

społecznego. Prezes UKE informuje, że niewypełnianie warunków wynikających z Decyzji o Dostępie będzie wiązało się z możliwością wszczęcia postępowania o nałożenie kary pieniężnej, zgodnie z art. 444 ust. 1 pkt 19 Pke.

2. Z art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju wprost wynika, że Dostęp jest nieodpłatny. Udostępniający nie może więc pobierać żadnych opłat czy wynagrodzeń za wyrażenie zgody i umożliwienie Operatorowi realizacji przysługującego mu prawa Dostępu.

3. Koszty podlegające zwrotowi 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 punktów styku oraz wykorzystania punktów styku, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w § 2 ust. 1 pkt I sentencji Decyzji w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budziły wątpliwości ani Operatora, ani Udostępniającego.

5. Zgodnie z art. 30 ust. 5 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju Prezes UKE określa warunki Dostępu, kierując się potrzebą jak najefektywniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej znajdującej się na nieruchomości, w tym w budynku, a stosownie do art. 30 ust. 1c ustawy o wspieraniu rozwoju Operator powinien korzystać z Dostępu w sposób jak najmniej uciążliwy dla Udostępniającego. W celu realizacji ww. wymogów na gruncie niniejszej Decyzji, warunki Dostępu do Nieruchomości, w tym Budynków, przewidują, że Operator wykonując swoje uprawnienia z Decyzji w pierwszej kolejności powinien wykorzystać infrastrukturę techniczną istniejącą już na Nieruchomościach, a uprawnienie do wykonania własnej infrastruktury technicznej – KK (stanowiących element powiązanych zasobów) aktualizuje się dopiero po spełnieniu warunków wskazanych w § 4 oraz § 6 ust. 3 pkt I sentencji Decyzji. Przyjęte rozwiązanie sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej na 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 więc o tym, że jego kwota nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów chcących świadczyć usługi w Budynkach. Wysokość zabezpieczenia została określona w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.

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

8. Na podstawie art. 440 ust. 4 w związku z art. 440 ust. 2 pkt 7 lit. f) Pke Decyzja w pkt I sentencji podlega natychmiastowemu wykonaniu. Oznacza to, że pomimo ewentualnego złożenia przez którąkolwiek ze Stron odwołania zgodnie z poniższym pouczeniem, Decyzja będzie podlegała wykonaniu, a więc na jej podstawie Operator będzie mógł podejmować czynności, które przewiduje Decyzja. Wstrzymanie wykonalności Decyzji może nastąpić wyłącznie w trybie art. 479^{63} ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 468, z późn. zm., dalej „kpc"), a więc postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydanym na wniosek Strony, która wniosła odwołanie, o ile zachodzi niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków.

9. Ustalając warunki Dostępu Prezes UKE uwzględnił stanowisko Udostępniającego wyrażone w piśmie z dnia 21 grudnia 2023 r. i podniesione w nim kwestie. W niniejszej Decyzji zastępującej umowę o Dostępie między Stronami zostały uregulowane wskazane w ww. piśmie przez Udostępniającego kwestie dotyczące m.in.: uzgodnienia Projektu, wstępu na teren Nieruchomości, określenia terminów realizacji poszczególnych obowiązków i uprawnień Stron, obowiązki Operatora w zakresie przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych przez Operatora prac związanych z realizacją Decyzji. Prezes UKE rozstrzygnął również kwestie dotyczące ponoszenia przez Operatora odpowiedzialności za szkody wynikające bezpośrednio z wykonywanych uprawnień, za utrzymanie porządku, a także za zainstalowane przez Operatora urządzenia.

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

3. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt II sentencji Decyzji

W wyniku analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Prezes UKE stwierdził, że nie jest możliwe ustalenie warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym Budynków, polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktów styku.

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

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

1) właściciel szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami nie podejmuje negocjacji z przedsiębiorcą telekomunikacyjnym w sprawie dostępu do tej sieci wraz z powiązanymi zasobami;

2) właściciel szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami odmawia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do tej sieci wraz z powiązanymi zasobami;

3) oferowane warunki dostępu do szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami są dyskryminujące lub uniemożliwiają przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu oferowanie użytkownikom końcowym konkurencyjnych warunków świadczenia usług, w tym cenowych i jakościowych;

4) przedsiębiorca telekomunikacyjny świadczy usługi w innej technologii niż technologia, w której została wykonana istniejąca w budynku szybka sieć telekomunikacyjna wraz z powiązanymi zasobami."

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

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

Prezes UKE ustalił, że:

1. Operator żąda rozstrzygnięcia sporu dotyczącego Dostępu do Nieruchomości, w tym Budynków, poprzez wydanie decyzji ustalającej warunki Dostępu polegającego m.in. na umożliwieniu wykonania w Budynkach szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami w technologii światłowodowej dalej niż do punktów styku (dowód: Wniosek),
2. Oceniając, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykonania w Budynkach szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktów styku, Prezes UKE ustalił, że na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, znajdują się szybkie sieci telekomunikacyjne wykonane w technologii światłowodowej, należące do przedsiębiorców telekomunikacyjnych, tj. do:
   - Fiberhost S.A. z siedzibą w Wysogotowie (dalej „Fiberhost") - Nieruchomość, w tym Budynek, wskazany w preambule Decyzji pkt 1 (dowód: pismo Fiberhost z dnia 2 września 2025 r. oraz pomocniczo dane z SIDUSIS z dnia 24 sierpnia 2026 r.),

– Orange Polska S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Orange Polska") - Nieruchomości, w tym Budynki, wskazane w preambule Decyzji w pkt 1 i 2 (dowód: pismo Orange Polska z dnia 25 marca 2025 r. oraz pomocniczo dane z SIDUSIS z dnia 24 sierpnia 2026 r.).

Prezes UKE wskazuje, że ww. przedsiębiorcy telekomunikacyjni w toku postępowania administracyjnego poinformowali, że posiadają na Nieruchomościach, w tym w Budynkach, własną szybką sieć telekomunikacyjną w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o wspieraniu rozwoju tj. sieć telekomunikacyjną zdolną do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s, w całości wykonaną z wykorzystaniem kabli światłowodowych. Ponadto, ww. przedsiębiorcy telekomunikacyjni potwierdzili, że istnieje możliwość udostępnienia Operatorowi należących do nich szybkich sieci telekomunikacyjnych znajdujących się na Nieruchomościach, w tym w Budynkach.

3. Nie są znane żadne przyczyny pozwalające uznać istniejące szybkie sieci telekomunikacyjne w Budynkach należące do Orange Polska oraz Fiberhost, za niedostępne dla Operatora bądź nieodpowiadające jego zapotrzebowaniu. W ocenie Prezesa UKE, ww. szybkie sieci telekomunikacyjne istniejące na odcinkach pomiędzy punktami styku a lokalami Abonentów w Budynkach spełniają zapotrzebowanie Operatora w aspekcie technologicznym, a także ze względów ekonomicznych. Ponoszenie zatem kosztu budowy własnej szybkiej sieci telekomunikacyjnej w Budynkach w sytuacji możliwości skorzystania z już istniejących jest ekonomicznie niezasadne.

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

Biorąc pod uwagę powyższe, na Udostępniającym nie ciąży, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju, obowiązek udostępnienia Nieruchomości, w tym Budynków, w celu umożliwienia Operatorowi wykonania szybkiej sieci telekomunikacyjnej wraz z powiązanymi zasobami dalej niż do punktów styku.

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

4. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt III sentencji Decyzji

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

Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego, o której mowa w art. 105 § 1 kpa, to brak przedmiotu postępowania. Tym przedmiotem jest zaś konkretna sprawa, w której organ administracji państwowej jest władny i jednocześnie zobowiązany rozstrzygnąć na podstawie przepisów prawa materialnego o uprawnieniach lub obowiązkach indywidualnego podmiotu. Sprawa administracyjna jest konsekwencją istnienia stosunku administracyjnoprawnego, a więc takiej sytuacji prawnej, w której strona ma prawo żądać od organu administracyjnego skonkretyzowania jej indywidualnych uprawnień wynikających

z prawa materialnego. Na stosunek materialnoprawny składają się cztery elementy: podmiot stosunku, przedmiot stosunku, sfera faktów mających znaczenie dla możliwości konkretyzacji stosunku oraz sfera prawna, z której wywodzi się określony stosunek prawny (interes prawny) i który przesądza o możliwości i kształcie konkretyzacji tego stosunku.

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

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

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

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

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

Prezes UKE zbierając materiał dowodowy ustalił, że na Nieruchomościach i w Budynkach, nie ma okablowania światłowodowego, do którego dostęp mógłby zapewnić Udostępniający, tj. okablowania należącego do Udostępniającego. Ze stanowiska Udostępniającego złożonego w toku postępowania wynika, że na Nieruchomościach i w Budynkach znajduje się tylko okablowanie wraz z powiązanymi zasobami, wybudowane i zarządzane przez przedsiębiorców telekomunikacyjnych, które nie stanowi części składowych Nieruchomości i Budynków i nie jest własnością Udostępniającego (dowód: pisma Udostępniającego z dnia 21 grudnia 2023 r. oraz z dnia 20 listopada 2025 r.).

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

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

5. Pierwsze postępowanie konsultacyjne

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 31 Pke, Prezes UKE przed wydaniem decyzji w sprawie rozstrzygnięcia sporu dotyczącego dostępu telekomunikacyjnego, w tym Dostępu, przeprowadza postępowanie konsultacyjne, umożliwiając zainteresowanym podmiotom wyrażenie w określonym terminie stanowiska do projektu rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 31 ust. 2 Pke, Prezes UKE informuje o wszczęciu postępowania konsultacyjnego Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej „Prezes UOKiK").

W dniach 16 stycznia 2026 r. – 16 lutego 2026 r. Prezes UKE przeprowadził postępowanie konsultacyjne dotyczące projektu decyzji w postępowaniu prowadzonym na Wniosek. Projekt decyzji obejmował wszystkie nieruchomości, do których dostępu Operator domagał się we Wniosku.

W ramach postępowania konsultacyjnego do Prezesa UKE wpłynęło stanowisko złożone przez Prezesa UOKiK, pismem z dnia 3 lutego 2026 r. W stanowisku konsultacyjnym Prezes UOKiK poinformował, że nie zgłasza uwag do projektu decyzji.

Po zakończeniu postępowania konsultacyjnego, Prezes UKE ponownie przeanalizował całość akt postępowania, które dotyczyło zapewnienia Operatorowi dostępu telekomunikacyjnego do 73 nieruchomości położonych w Poznaniu. W toku niniejszego postępowania Udostępniający wskazał, że stroną umowy o dostęp do poszczególnych nieruchomości i budynków, a tym samym stroną prowadzonego przez Prezesa UKE postępowania administracyjnego, powinny być wspólnoty mieszkaniowe będące dysponentami tych nieruchomości, a nie Udostępniający, który w postępowaniu występował jako zarządca ww. nieruchomości położonych w Poznaniu.

Prezes UKE uwzględnił ww. stanowisko Udostępniającego i wyłączył sprawy dotyczące zapewnienia dostępu do nieruchomości pozostających w dyspozycji poszczególnych wspólnot mieszkaniowych do odrębnych postępowań administracyjnych.

Odniesienie do uwag zawartych w piśmie Udostępniającego z dnia 27 maja 2026 r.

W dniu 29 maja 2026 r. do Prezesa UKE wpłynęło pismo Udostępniającego z dnia 27 maja 2026 r., w którym Udostępniający zgłosił uwagi wobec proponowanego kształtu rozstrzygnięcia konsultowanego w styczniu i lutym 2026 r. oraz wniósł o jego modyfikację. Zdaniem Udostępniającego, konsultowany projekt decyzji w sposób nieproporcjonalny faworyzuje interes przedsiębiorcy telekomunikacyjnego kosztem właścicieli nieruchomości oraz mieszkańców budynków objętych postępowaniem.

Udostępniający zgłosił uwagi do projektu decyzji w poniższym zakresie:

1. Niewystarczająca wysokość kaucji

   Zdaniem Udostępniającego, „Projekt decyzji przewiduje obowiązek wpłaty przez Operatora kaucji w wysokości jedynie 4.000 zł za budynek. Kwota ta jest rażąco niewspółmierna do potencjalnych szkód, jakie mogą powstać podczas wykonywania prac instalacyjnych w budynkach wielorodzinnych o znacznej wartości. Uszkodzenie elementów części wspólnych, instalacji technicznych, systemów przeciwpożarowych, wykończenia klatek schodowych, garaży podziemnych lub elewacji może generować koszty wielokrotnie przekraczające przewidzianą kaucję". Udostepniający wniósł

o podwyższenie kaucji do kwoty co najmniej 10 000 zł za każdy budynek, w którym będą prowadzone prace.

Odnosząc się do powyższej propozycji, Prezes UKE wskazuje, że przyjęte w Decyzji kwoty kaucji są adekwatne do rozmiaru i charakteru prac prowadzonych na Nieruchomościach i w Budynkach, do realizacji których Operator jest uprawniony zgodnie z Decyzją, a także stanowi adekwatne zabezpieczenie w stosunku do ewentualnych szkód, które może ponieść Udostępniający w związku z pracami Operatora. Zgodnie z postanowieniami Decyzji, zakres ingerencji Operatora w Budynki jest nieznaczny - bowiem ogranicza się do uprawnienia doprowadzenia Szybkiej sieci do punktów styku. W związku z powyższym ryzyko wystąpienia szkody przekraczającej wysokość przewidzianej w Decyzji kaucji 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 w Decyzji.

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 przypadkach Prezes UKE stosował analogiczne rozwiązania, a więc w omawianym zakresie uwzględniona została również zasada niedyskryminacji.

W związku z powyższym, postulowana przez Udostępniającego zmiana wysokości kaucji, w ocenie Prezesa UKE nie jest zasadna.

2. Brak obowiązku posiadania ubezpieczenia OC

Według Udostępniającego projekt Decyzji nie nakłada na Operatora obowiązku posiadania i utrzymywania przez cały okres obowiązywania Decyzji ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Tymczasem wzór umowy UKE przewiduje możliwość zabezpieczenia interesów Udostępniającego poprzez obowiązek posiadania ubezpieczenia OC obejmującego szkody osobowe i rzeczowe związane z prowadzoną działalnością. Udostępniający wniósł o wprowadzenie obowiązku posiadania przez Operatora aktualnego ubezpieczenia OC o odpowiedniej sumie gwarancyjnej oraz obowiązku przedstawienia dokumentów potwierdzających utrzymywanie ochrony ubezpieczeniowej na każde żądanie Udostępniającego.

Prezes UKE wyjaśnia, że w projekcie Decyzji postanowienia dotyczące zabezpieczenia praw Udostępniającego zostały skonstruowane w taki sposób, aby zapewnić Udostępniającemu należytą ochronę jego interesów oraz nie obciążać Operatora ponad miarę. W celu zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków Dostępu w treści Decyzji, Prezes UKE nie nakłada na Operatora obowiązku posiadania i utrzymywania przez cały okres obowiązywania Decyzji ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Wprowadzenie przez organ takiego obowiązku do treści Decyzji stawiałoby Operatora w gorszej pozycji rynkowej niż innych przedsiębiorców telekomunikacyjnych, którzy zawarli z właścicielami nieruchomości dobrowolne umowy cywilnoprawne (w których ubezpieczenie nie musiało być wymagane). Zadaniem Prezesa UKE jest promowanie równej i skutecznej konkurencji, a nie tworzenie dodatkowych barier przedsiębiorcom telekomunikacyjnym do wejścia na rynek.

Brak zapisu w Decyzji obowiązku posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, obejmującego szkody osobowe i rzeczowe związane z prowadzoną przez Operatora działalnością, w żaden sposób nie zdejmuje z Operatora odpowiedzialności za ewentualne szkody. W przypadku wyrządzenia jakiejkolwiek szkody rzeczowej czy osobowej w trakcie prowadzonych prac montażowych lub podczas eksploatacji Szybkiej sieci, Operator ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych określonych w przepisach kc.

3. Brak ochrony estetyki części wspólnych Budynków

W ocenie Udostępniającego, projekt Decyzji nie zawiera jakichkolwiek postanowień ograniczających możliwość wykonywania instalacji natynkowych w częściach wspólnych Budynków. W efekcie Operator może realizować instalacje w sposób negatywnie wpływający na estetykę klatek schodowych, korytarzy, holi, garaży oraz innych części wspólnych, co bezpośrednio wpływa na komfort mieszkańców oraz wartość Nieruchomości. „Wnosimy o wprowadzenie wyraźnego postanowienia, zgodnie z którym:

- instalacje powinny być prowadzone w istniejących kanałach, szachtach i przestrzeniach technicznych,
- wykonywanie instalacji natynkowych powinno być zabronione,
- wszelkie instalacje muszą być wykonywane z zachowaniem estetyki części wspólnych budynku.”.

W odniesieniu do powyższego Prezes UKE wskazuje, że warunki określone w sentencji Decyzji są wystarczające i uwzględniają interes Udostępniającego związany z dbałością o estetykę części wspólnych Budynków. Należy podkreślić, że w odniesieniu do Nieruchomości i Budynków Operator nie uzyskał uprawnienia do wykonania Szybkiej sieci wewnątrz Budynków, zatem Operator nie będzie podejmował jakichkolwiek prac budowlano – montażowych ani instalacyjnych w Budynkach. W odniesieniu do Nieruchomości i Budynków, Operator uzyskał jedynie uprawnienie do doprowadzenia Szybkiej sieci do punktów styku. W związku z tym, ww. uwaga Udostępniającego jest niezasadna.

4. Mechanizm „milczącego uzgodnienia” Projektu

Udostępniający wskazał, że „Projekt decyzji przewiduje mechanizm, zgodnie z którym brak stanowiska Udostępniającego w określonym terminie skutkuje uznaniem projektu za uzgodniony. Rozwiązanie to jest szczególnie niekorzystne w przypadku dużego właściciela nieruchomości zarządzającego wieloma budynkami, gdzie ocena dokumentacji technicznej wymaga często konsultacji z projektantami, administratorami i służbami technicznymi. (...) konsekwencje błędów projektowych lub nieprzemyślanych rozwiązań instalacyjnych ponoszone są przede wszystkim przez mieszkańców oraz właścicieli nieruchomości.”.

Odnosząc się do ww. argumentacji Udostępniającego, Prezes UKE zwraca uwagę, że w § 5 pkt 5 pkt I sentencji Decyzji 14-dniowy termin od dnia otrzymania Projektu na uzgodnienie, dotyczy Projektu, którego przedmiotem jest wykonanie Szybkiej sieci tylko do punktu styku.

W ocenie Prezesa UKE, przewidziany w Decyzji dla Udostępniającego termin na zgłoszenie uwag do Projektu jest odpowiedni, tzn. zapewnia Udostępniającemu

możliwość zapoznania się z Projektem i zgłoszenia ewentualnych uwag, a jednocześnie nie wpływa na znaczne wydłużenie procesu inwestycyjnego, co mogłoby stanowić zbyt duże obciążenie dla Operatora, a nawet prowadzić do zagrożenia realizacji inwestycji. Jednocześnie Prezes UKE podkreśla, że ustalenie warunków Dostępu w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach, jest działaniem zgodnym z zasadą niedyskryminacji.

Ponadto, obecnie Prezes UKE prowadzi przedmiotowe postępowanie w zakresie dwóch Nieruchomości. Natomiast pozostałe nieruchomości, objęte Wnioskiem, w drodze postanowienia z dnia 26 marca 2026 r. zostały wyłączone do odrębnych postępowań administracyjnych. W związku z tym, Prezes UKE nie widzi uzasadnienia dla wprowadzenia w Decyzji proponowanej przez Udostępniającego zmiany.

5. Obowiązek wykorzystania istniejących szachtów i infrastruktury technicznej

Zdaniem Udostępniającego, Projekt Decyzji nie zawiera wystarczająco jednoznacznego obowiązku wykorzystania przez Operatora istniejących szachtów telekomunikacyjnych, pionów instalacyjnych, kanalizacji teletechnicznej oraz innych elementów infrastruktury technicznej budynku.

W ocenie Udostępniającego Decyzja „powinna wprost wskazywać, że:

- Operator jest zobowiązany do wykorzystania istniejących szachtów, pionów i kanałów technicznych w pierwszej kolejności,
- wykonywanie nowych tras kablowych powinno być dopuszczalne wyłącznie wtedy, gdy wykorzystanie istniejącej infrastruktury jest obiektywnie niemożliwe w przyczyn technicznych,
- ciężar wykazania takiej niemożliwości powinien spoczywać na Operatorze."

Rozwiązanie takie, według Udostępniającego, jest zgodne z zasadą minimalizacji ingerencji w nieruchomość, jak i z celami ustawy o wspieraniu rozwoju.

Prezes UKE wskazuje, że powyższa uwaga dotyczy kwestii związanych z wykonaniem w Budynkach Szybkiej sieci dalej niż do punktów styku. Projekt Decyzji w odniesieniu do Nieruchomości i Budynków (pozostających w użytkowaniu wieczystym Udostępniającego) nie przyznaje Operatorowi uprawnienia do wykonania w Budynkach Szybkiej sieci dalej niż do punktów styku. W związku z tym ww. uwaga w odniesieniu do Nieruchomości i Budynków jest bezprzedmiotowa.

6. Ponowne postępowanie konsultacyjne

Wobec wydzielenia spraw dotyczących poszczególnych nieruchomości do odrębnych postępowań administracyjnych (prowadzonych z udziałem wspólnot mieszkaniowych) oraz w celu realizacji przesłanki zapewnienia przejrzystych warunków dostępu, o której mowa w art. 185 ust. 2 Pke, konieczne było przeprowadzenie ponownych konsultacji projektu decyzji w niniejszym postępowaniu - dotyczącej rozstrzygnięcia sporu o zapewnienie Operatorowi dostępu telekomunikacyjnego do Nieruchomości, w tym do Budynków, których użytkownikiem wieczystym jest Udostępniający.

W dniach 19 czerwca 2026 r. – 20 lipca 2026 r. Prezes UKE przeprowadził ponowne postępowanie konsultacyjne dotyczące projektu Decyzji w postępowaniu prowadzonym na Wniosek.

W ramach ponownego postępowania konsultacyjnego do Prezesa UKE nie wpłynęło żadne stanowisko konsultacyjne.

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

POUCZENIE

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

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

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

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

z up. Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej
Zastępca Dyrektora Departamentu
Regulacji Rynków

Dorota Gąsiorowska

Otrzymują:

1. Magdalena Zandecka-Gacka - prokurent Operatora (doręczenie elektroniczne – na ADE Operatora)
2. [redacted] pełnomocnik Udostępniającego (doręczenie elektroniczne - ADE)