



**PREZES  
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

**FreeNet Telecom sp. z o.o.**

ul. Stalowa 36/131  
03-429 Warszawa

(dalej „Operator”)

**J.W. Construction Holding S.A.**

ul. Radzymińska 326  
05-091 Ząbki

(dalej „Udostępniający”)

**DECYZJA DR.WWM.6171.225.2021**

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 19 sierpnia 2021 r. (data wpływu do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE”) w dniu 19 sierpnia 2021 r.; dalej „Wniosek”), o wydanie decyzji ustalającej warunki, na jakich Operator uzyska dostęp, do nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00440028/3 (dalej „Nieruchomość”), w tym do 2 budynków przy ul. Kasprzaka 29 i 29A, posadowionych na Nieruchomości lub będących w budowie, oznaczonych na ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Bliska Wola Tower” jako etapy DK i DM (dalej „Budynki”), pozostających w zasobach Udostępniającego, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach,

- I. na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1, 2, 4, 5 i 6, ust. 1b oraz ust. 5 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 777 z późn. zm., dalej „ustawa o wspieraniu rozwoju”) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm., dalej „kpa”) w związku z art. 206 ust. 1 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 576 z późn. zm., dalej „Pt”), ustalam następujące warunki dostępu Operatora do Nieruchomości oraz Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach:**

**§ 1. Postanowienia ogólne**

1. Pojęcia i terminy użyte w decyzji rozumie się zgodnie z Pt, ustawą o wspieraniu rozwoju oraz ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), przy czym przez termin „Budynki” należy rozumieć także budynki w

trakcie budowy, w stosunku do których nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym wznoszonych na niej Budynków, polegającego na:
  - 1) umożliwieniu doprowadzenia przez Operatora światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych aż do punktów styku w Budynkach w technologii FTTH (ang. Fiber to the home – światłowód do domu; dalej „Przyłącza”),
  - 2) umożliwieniu wykorzystania istniejących w Budynkach punktów styku,
  - 3) umożliwieniu wykorzystania przez Operatora należących do Udostępniającego istniejących światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych Budynków (dalej „Instalacje”),- w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach, tj. w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych osobom posiadającym tytuł prawny do lokali w Budynkach (dalej „Abonenci”).
3. Decyzja stanowi tytuł prawny Operatora do dysponowania Nieruchomością, w tym Budynkami, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-5.

## **§ 2. Prawa i obowiązki Operatora**

1. W oparciu o uzyskany mocą decyzji dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, Operator, zgodnie z przepisami prawa i na zasadach określonych decyzją, uprawniony jest do:
  - 1) wykonania Przyłączy, poprzez doprowadzenie do punktów styku światłowodowych linii kablowych, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
  - 2) korzystania z punktów styku istniejących w Budynkach poprzez połączenie Przyłączy z Instalacjami w punktach styku,
  - 3) eksploatacji Instalacji, a także usuwania, w przypadku o którym mowa w § 8 ust. 2, awarii Instalacji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych,
  - 4) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii elementów Przyłączy, w tym kanalizacji kablowej (dalej „KK”), jeśli Operator wykona je na podstawie niniejszej decyzji, w zakresie niezbędnym do świadczenia przez Operatora usług telekomunikacyjnych, w tym do wymiany okablowania i pozostałych elementów Przyłączy, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych, jeżeli nie wymaga to zmiany projektu, o którym mowa w § 5 ust. 1,
  - 5) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-4.

2. Wykonywanie uprawnień określonych w decyzji nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków, oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udośćępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości, w tym do Budynków, a także nie może prowadzić do utraty gwarancji udzielonych w ramach budowy Budynków oraz związanych z nią robót budowlanych na Nieruchomości.
3. 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 oraz etapem budowy Budynków.
4. Operator jest zobowiązany wykonywać prace, do których jest uprawniony na podstawie decyzji tak, aby nie zaburzać i nie ingerować w prace budowlane prowadzone na Nieruchomości i w Budynkach, nie utrudniać pracy innym podmiotom pracującym na terenie budowy i nie opóźniać odbioru Budynków, w stopniu wyższym aniżeli jest to konieczne dla prawidłowej, zgodnej z treścią decyzji realizacji uprawnień, o których mowa w ust. 1. Operator zobowiązany jest stosować się do zaleceń i poleceń kierownika budowy.
5. Operator jest zobowiązany do prowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 w sposób zapewniający bezkolizyjność z innymi instalacjami znajdującymi się na Nieruchomości i w Budynkach, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.
6. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
7. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane przez siebie urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac związanych z realizacją decyzji.
9. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątnięcie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
10. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Przyłączy przed ingerencją osób nieuprawnionych.
11. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Przyłączy, nie rzadziej niż raz w roku.
12. Operator jest zobowiązany do usunięcia szkód wynikających bezpośrednio z wykonywania uprawnień określonych w ust. 1 niezwłocznie, nie później niż w

terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. W przypadku nieusunięcia szkód w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia Udostępniający może je usunąć na koszt Operatora.

13. Zobowiązuje się Operatora do:
  - 1) ponoszenia kosztów związanych z wykonywaniem uprawnień określonych w ust. 1, w tym kosztów realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 4-12,
  - 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 podwykonawcę.
14. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 13, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.
15. W przypadku wykorzystania przez Operatora istniejącej na Nieruchomości instalacji elektrycznej rozliczenia za zużytą energię elektryczną nastąpią na podstawie odczytów z zainstalowanych przez Operatora urządzeń pomiarowych oraz aktualnych cen energii elektrycznej, zgodnie z którymi Udostępniający rozlicza się z dostawcą energii elektrycznej. Rozliczenia pomiędzy stronami z tego tytułu będą następowały w oparciu o wystawiane co miesiąc przez Udostępniającego dokumenty księgowe, a termin płatności będzie wynosił 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora. W sytuacji wykonania przez Operatora nowych instalacji elektrycznych rozliczanie kosztów zużycia energii elektrycznej będzie następowało na podstawie odrębnej umowy zawartej pomiędzy Operatorem a sprzedawcą energii elektrycznej.
16. Operator może powierzyć wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.
17. W przypadku zaprzestania korzystania przez Operatora z Instalacji, Operator jest zobowiązany zwrócić je Udostępniającemu niezwłocznie w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnego użytkowania.

### **§ 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, w szczególności do:
  - 1) zapewnienia współpracy kierownika budowy z Operatorem,
  - 2) przekazania Operatorowi, w terminie 7 dni od dnia doręczenia Udostępniającemu decyzji, informacji o terminie planowanego wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków,

- 3) przekazywania Operatorowi, na jego wniosek, informacji na temat aktualnego etapu prowadzonych prac, planowanych terminów wykonania poszczególnych robót, jak i na temat terminu planowanego wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków.
2. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o przypadkach:
  - a) naruszenia integralności Przyłączy przez osoby nieuprawnione oraz awarii mogących mieć wpływ na Przyłączy – nie później niż w terminie 24 godzin od powzięcia przez Udostępniającego informacji o tych zdarzeniach;
  - b) zaplanowanych pracach inwestycyjnych lub remontowych mogących mieć wpływ na Przyłączy – co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia.
3. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Przyłączach, 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 faktu udostępnienia Przyłączy 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 nie uległy one zmianie.
6. Decyzja jest wiążąca dla następców prawnych Udostępniającego oraz kolejnych właścicieli Nieruchomości i Budynków, w tym wspólnoty mieszkaniowej która powstanie na Nieruchomości.

#### **§ 4. Wykorzystanie infrastruktury technicznej**

1. Operator może umieścić linie kablowe, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
  - 1) w kanalizacji kablowej (dalej „KK”) Przyłączy, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej;
  - 2) w KK, którą Operator wybuduje – o ile:
    - a) na Nieruchomości nie ma KK należącej do Udostępniającego, a jeśli doprowadzenie Przyłączy nastąpi dopiero po zakończeniu budowy Budynków – także należącej do innego 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 Systemie Informacyjnym o Infrastrukturze Szerokopasmowej (dalej „SIIS”), albo
    - b) uzyskanie dostępu do KK, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu, a jeśli doprowadzenie Przyłączy nastąpi dopiero po zakończeniu budowy Budynków – także należącej do innego 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 SIIS, stanowi trudną do ominięcia przeszkodę.

2. Skorzystanie z KK, do której Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny i którą ze względu na tytuł prawny może udostępnić jedynie podmiot inny niż Udostępniający (dalej „Posiadacz KK”), 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 pkt 1 Operator ustali, że KK, do której Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, jest niedostępna,
    - 2) pomimo wystąpienia do Posiadacza KK z wnioskiem o udostępnienie KK na potrzeby realizacji niniejszej decyzji:
      - a) Posiadacz KK w sposób wyraźny odmówił ich udostępnienia lub
      - b) w terminie 60 dni od dnia złożenia przez Operatora Posiadaczowi KK 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,
      - c) podmiotów deklarujących świadczenie usług w Budynkach zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIIS,
- bądź w związku z nieudzieleniem Operatorowi odpowiedzi przez te podmioty.

#### **§ 5. Uzgodnienie projektu wykonawczego Przyłącza**

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 lub 2, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy Przyłączy (dalej „Projekt”), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Przyłączy. Projekt nie musi obejmować ani w części opisowej ani rysunkowej instalacji telekomunikacyjnej w lokalach Abonentów. Operator może sporządzić jeden Projekt dla jednego lub większej liczby Budynków.
2. Jeżeli ze względu na brak możliwości skorzystania z KK, do której Operatorowi lub 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. 4.

3. Projekt przewidujący wykorzystanie przez Operatora istniejącej KK może przewidywać alternatywne wykonanie KK przez Operatora na wypadek sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 5.
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) przekaze Operatorowi informacje na temat tego, komu według jego wiedzy przysługuje tytuł prawny do KK na Nieruchomości,
  - 2) udostępni Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację techniczną Budynków w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania i eksploatacji Przyłączy, a także
  - 3) umożliwi Operatorowi lub upoważnionemu przez niego wykonawcy dostęp do Nieruchomości i do Budynków, celem zebrania informacji w zakresie koniecznym do zaprojektowania, wykonania, utrzymania, eksploatacji, przebudowy lub remontu Przyłączy.
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 istotnego odstępstwa od projektu budowlanego Budynków zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę,
  - 2) dotyczące możliwości naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów ze wskazaniem tych przepisów,
  - 3) dotyczące uniemożliwienia racjonalnego korzystania z Nieruchomości, w tym z Budynków,
  - 4) dotyczące niespełnienia wymogów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2,
  - 5) te, które uzna za zasadne,udzielając wyjaśnień i przekaze ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.

## **§ 6. Wykonanie Przyłączy**

1. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 lub pkt 2, po uzgodnieniu Projektu, informując Udostępniającego o terminie rozpoczęcia prac na 7 dni przed ich planowanym rozpoczęciem.
2. Warunkiem przystąpienia do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 lub pkt 2, jest zgodnie z wyborem dokonany przez Operatora:
  - a) zawarcie i posiadanie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym

wykonywania uprawnień wskazanych w § 2 ust. 1 pkt 1 lub pkt 2, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejsza niż 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), albo

- b) wpłacenie na rzecz Udostępniającego przed rozpoczęciem prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 lub pkt 2, kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 4.000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych) za każdy Budynek, w którym jednocześnie prowadzone będą prace.
3. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, Operator przed rozpoczęciem prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 lub pkt 2, przedstawi Udostępniającemu dokument ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, a także, na wniosek Udostępniającego, dowody zapłaty składek ubezpieczeniowych.
4. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 3, Operator nie może wykonywać uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 lub pkt 2, do czasu wykonania tego obowiązku.
5. 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 lub pkt 2, okaże się, że z przyczyn technicznych nie jest możliwe wykorzystanie tej KK, Operator ma możliwość wykonania własnej 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.
6. Po wykonaniu Przyłączy w danym Budynku Udostępniający oraz Operator potwierdzą fakt oraz zakres wykonanych przez Operatora prac w protokole podpisanym przez każdą ze Stron, zaś Operator przekaze Udostępniającemu, w terminie 7 dni od dnia zakończenia prac, dokumentację powykonawczą, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu.
7. W przypadku, gdy do podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 6, nie dojdzie w terminie 7 dni od dnia przedstawienia go Udostępniającemu, 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, przebudowy, remontu lub usuwania awarii Przyłączy przy czym Operator ponosi ryzyko związane z nieuwzględnieniem zgłoszonych przez Udostępniającego uwag oraz ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku nieprawidłowego wykonania prac.
8. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, 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. 6, a w przypadku, o którym mowa w ust. 7, w terminie 14 dni od dnia przedstawienia protokołu Udostępniającemu, chyba że wraz z przekazaniem



Udostępniającemu protokołu Operator oświadczy, że zwracana kwota winna być zaliczona na poczet kaucji za następny Budynek, w którym wykonywane będą prace.

### **§ 7. Remont Przyłączy**

1. Operator może przeprowadzić prace, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku nieuzgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
2. Warunkiem przystąpienia do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4, jest zgodnie z wyborem dokonany przez Operatora:
  - a) zawarcie i posiadanie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywania uprawnień wskazanych w § 2 ust. 1 pkt 4, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejsza niż 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), albo
  - b) wpłacenie na rzecz Udostępniającego przed rozpoczęciem prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4, kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy Budynek, w którym jednocześnie prowadzone będą prace.
3. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, przed rozpoczęciem prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4, Operator przedstawi Udostępniającemu na żądanie tego ostatniego, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania, dokument ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, a także, na wniosek Udostępniającego, dowody zapłaty składek ubezpieczeniowych.
4. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 3, Operator nie może wykonywać uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4, do czasu wykonania tego obowiązku.
5. Operator przekaze każdorazowo Udostępniającemu dokumentację wprowadzanych zmian w Infrastrukturze zaistniałą na skutek przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 1, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.
6. 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 dokumentacji Operator oświadczy, że zwracana kwota winna być zaliczona na poczet kaucji za następny Budynek, w którym wykonywane będą prace.

### **§ 8. Usuwanie awarii**

1. W przypadku wystąpienia awarii Przyłączy lub urządzeń Operatora służących połączeniu Przyłączy z Instalacjami w punktach styku, rozumianej jako stan techniczny Przyłączy lub ich elementów, a także stan techniczny urządzeń w punktach styku, 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. Strony są obowiązane do współdziałania przy usuwaniu awarii Instalacji, rozumianej jako stan techniczny Instalacji uniemożliwiający lub poważnie ograniczający świadczenie usług telekomunikacyjnych, w szczególności zaś Udostępniający umożliwić Operatorowi każdorazowy dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu usunięcia awarii Instalacji, o ile Udostępniający sam nie usunie awarii w terminie 24 godzin od jej wystąpienia.
3. O fakcie wystąpienia awarii Infrastruktury 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 Infrastruktury 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 Przyłączy, w tym urządzeń, które zostaną zainstalowane przez Operatora na podstawie decyzji. Operator jest uprawniony do przekazywania podmiotom, o których mowa w § 2 ust. 16, 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 przypadku 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. Obowiązek, o którym mowa w ust. 2 powyżej, aktualizuje się również i obciąża Udobępniającego, w momencie wejścia następcy prawnego w jego prawa i obowiązki. Udobępniający jest zobowiązany przekazać informacje, o których mowa w ust. 2, w terminie 7 dni od dnia pozyskania informacji o następcy prawnym.
4. Strony są również zobowiązane niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, do przekazania sobie informacji o wszelkich zmianach danych, o których mowa w ust. 2.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3 i 4, 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. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt, decyzja w pkt I podlega natychmiastowemu wykonaniu.**

- II. **Na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b, ust. 1b oraz ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju oraz art. 104 § 1 kpa oraz w związku z art. 206 ust. 1 Pt, odmawiam ustalenia warunków dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji światłowodowej w Budynkach, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach.**

## **UZASADNIENIE**

### **1. Podstawa rozpatrzenia Wniosku**

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 do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, polegający na:

- 1) zapewnieniu możliwości wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli powielenie takiej infrastruktury byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe,
- 2) umożliwieniu doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku,
- 3) umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli:
  - a) nie istnieje instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s lub
  - b) istniejąca instalacja telekomunikacyjna budynku przystosowana do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s nie jest dostępna lub nie odpowiada zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
- 4) umożliwieniu korzystania z punktu styku,

- 5) umożliwieniu utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu przyłącza telekomunikacyjnego lub instalacji telekomunikacyjnej budynku będących własnością tego przedsiębiorcy telekomunikacyjnego,
- 6) umożliwieniu wejścia na teren nieruchomości, w tym do budynku, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o wspieraniu rozwoju

- w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku.

Natomiast z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju, wynika, że obowiązek, o którym mowa w ust. 1 wspomnianego artykułu, jest niezależny od tego, czy budynek został ukończony i czy rozpoczęto jego użytkowanie, choćby w budynku istniała lub była wykonywana inna instalacja telekomunikacyjna.

Z przytoczonego przepisu wynika obowiązek zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku, niezależnie od tego czy dla budynku została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, czy budowa budynku została zakończona a nawet niezależnie od tego czy w budynku jest już wykonana instalacja telekomunikacyjna (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).

Każda ze stron może zwrócić się do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „Prezes UKE”) z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie Dostępu w przypadku:

- 1) odmowy udzielenia Dostępu,
- 2) niezawarcia umowy o Dostępie pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia wniosku o Dostęp (art. 21 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 i 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Postępowanie przed Prezesem UKE jest prowadzone na podstawie przepisów kpa ze zmianami wynikającymi z Pt oraz ustawy o wspieraniu rozwoju (art. 206 ust. 1 Pt). Załatwienie spraw objętych Wnioskiem następuje więc w drodze wydania decyzji (art. 104 § 1 kpa w związku z art. 206 ust. 1 Pt).

Prezes UKE ustalił, że:

- 1) Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (źródło: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 12893).
- 2) Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).
- 3) Nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i została oddana w użytkowanie wieczyste Udostępniającemu, a wznoszone lub posadowione na niej Budynki

stanowią własność Udostępniającego (dowód: Wniosek, informacje dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z księgo wieczystej nr WA4M/00440028/3, pisma Udostępniającego z dnia 26 grudnia 2021 r. i z dnia 4 marca 2022 r.).

- 4) Na Nieruchomości trwa inwestycja „Bliska Wola Tower” etapy DK i DM polegająca na wybudowaniu 2 budynków składających się z części mieszkaniowej i części komercyjnej, docelowe adresy ul. Kasprzaka 29 i 29a w Warszawie. Na dzień wydania decyzji Budynki nie posiadają pozwoleń na użytkowanie, a inwestycja nie została ukończona (dowód: pisma Udostępniającego do Prezesa UKE z dnia 4 marca 2021 r., 22 września 2021 r., 26 grudnia 2021 r. i 4 marca 2022 r.). Udostępniający zamierza wyposażyć Budynki w infrastrukturę telekomunikacyjną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm., dalej „Rozporządzenie budynkowe”; dowód: pisma Udostępniającego z dnia 22 września 2021 r., 26 grudnia 2021 r. i 4 marca 2022 r.).
- 5) Pismem z dnia 20 listopada 2020 r. (doręczonym Udostępniającemu w dniu 24 listopada 2020 r.) Operator wystąpił do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy o dostęp do Nieruchomości oraz punktów styku w celu zapewnienia telekomunikacji na Nieruchomości, w tym w Budynkach (dowód: Wniosek wraz z załącznikami).
- 6) Ze względu na niezawarcie umowy o Dostęp, Operator wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem (dowód: Wniosek).

Przedmiotem negocjacji był Dostęp w zakresie:

- 1) wykorzystania istniejącego przyłącza oraz istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynków wybudowanej przez Udostępniającego,
- 2) doprowadzenia światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych aż do punktów styku w Budynkach,
- 3) korzystania z punktów styku w Budynkach,
- 4) wykonania światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach,
- 5) utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu przyłącza telekomunikacyjnego lub instalacji telekomunikacyjnej budynku wybudowanych przez Operatora, o ile będzie w ich posiadaniu,
- 6) wejścia na teren Nieruchomości, w tym Budynków, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach.

Treść załączonego do Wniosku projektu umowy określa oczekiwania Operatora dotyczące Dostępu do Nieruchomości i Budynków.

Podstawą żądań Operatora ujętych we Wniosku (zmodyfikowanym pismami Operatora z dnia 2 listopada 2021 r., dnia 28 stycznia 2022 r. i dnia 28 lutego 2022 r.) są:

- a) art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykorzystania istniejących światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych oraz istniejących światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych Budynków),
- b) art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia doprowadzenia światłowodowych przyłączy telekomunikacyjnych do punktów styku w Budynkach),
- c) art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia korzystania z punktów styku),
- d) art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykonania światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych Budynków),
- e) art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia utrzymania, eksploatacji, przebudowy lub remontu przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków oraz instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach, wybudowanych przez Operatora),
- f) art. 30 ust. 1 pkt 6 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie, w jakim wykonanie powyższych uprawnień będzie wymagało wejścia na Nieruchomości i do Budynków).

Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający byli uprawnieni do zawarcia umowy regulującej Dostęp do Nieruchomości, w tym Budynków, który jest przedmiotem Wniosku.

Złożenie przez Operatora Wniosku po upływie 30 dni od wystąpienia do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE, którego stronami są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5b w zw. z art. 21 ust. 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

## **2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w zakresie uwzględnienia żądań Operatora w pkt I sentencji**

### **2.1. Umożliwienie doprowadzenia Przyłączy do Budynków**

Doprowadzenie przez Operatora Przyłączy do Budynków stanowi realizację Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Obowiązki Udostępniającego w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju. W aktualnym stanie prawnym na Udostępniającym ciąży obowiązek zapewnienia Dostępu w zakresie umożliwienia doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych aż do punktów styku bez konieczności badania, czy jest możliwe wykorzystanie istniejących przyłączy telekomunikacyjnych doprowadzonych do Budynków (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju). W konsekwencji Prezes UKE zobowiązany był uwzględnić Wniosek w tym zakresie.

### **2.2. Zapewnienie możliwości wykorzystywania Instalacji Budynków**

Operator zawarł we Wniosku żądanie wykorzystania istniejących instalacji telekomunikacyjnych Budynków należących do Udostępniającego. Umożliwienie

Operatorowi wykorzystywania wspomnianych instalacji stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Poprzez instalację telekomunikacyjną budynku rozumie się elementy infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności kable i przewody wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi, począwszy od punktu połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną (przełącznica kablowa) lub od urządzenia systemu radiowego do gniazda abonenckiego (art. 2 pkt 8a Pt).

Przez infrastrukturę telekomunikacyjną rozumie się urządzenia telekomunikacyjne, oprócz telekomunikacyjnych urządzeń końcowych, oraz w szczególności linie, kanalizacje kablowe, słupy, wieże, maszty, kable, przewody oraz osprzęt, wykorzystywane do zapewnienia telekomunikacji (art. 2 pkt 8 Pt).

Z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju wynika, że zapewnienie możliwości wykorzystania istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku jest obowiązkowe, jeżeli powielenie takiego przyłącza lub instalacji byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe.

Przy ustaleniu, czy na Udostępniającym spoczywa obowiązek umożliwienia Operatorowi wykorzystywania Instalacji, Prezes UKE ustalił, że:

- 1) celem Operatora jest świadczenie na rzecz Abonentów usług telekomunikacyjnych w Budynkach przy wykorzystaniu istniejącej instalacji telekomunikacyjnej Budynków należących Udostępniającego (dowody: Wniosek, pisma Operatora z dnia 28 stycznia 2022 r. i z dnia 28 lutego 2022 r.);
- 2) Budynki są w trakcie wyposażania przez Udostępniającego w elementy światłowodowej infrastruktury telekomunikacyjnej stanowiące Instalacje oraz będące częściami składowymi Budynków, ponadto inwestycja jest na końcowym etapie realizacji, a planowany przez Udostępniającego termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie Budynków to dzień 30 maja 2022 r. Świadcząc usługi przy wykorzystaniu Instalacji Operator jest w stanie osiągnąć ten sam cel, co w przypadku wykonania nowej instalacji telekomunikacyjnej Budynków (zapewnienie telekomunikacji w Budynkach), przy czym nie musi ponosić kosztów, jakie by poniósł, gdyby wykonał taką instalację. Ponadto zapewnienie Dostępu polegającego na umożliwieniu wykorzystania istniejącej w Budynkach instalacji telekomunikacyjnej na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju jest nieodpłatne (art. 30 ust. 3a ustawy o wspieraniu rozwoju), co w znaczący sposób redukuje koszty zapewnienia ciągłości świadczenia usług na rzecz Abonentów.

Z tych powodów Prezes UKE uznał, że powielenie instalacji telekomunikacyjnej w Budynkach byłoby ekonomicznie nieopłacalne, a w konsekwencji, w świetle art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi Dostępu polegającego na umożliwieniu wykorzystywania Instalacji.

### **2.3. Umożliwienie korzystania z punktów styku w Budynkach**

Umożliwienie korzystania przez Operatora z punktów styku jest równoznaczne z wykonywaniem Dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu

rozwoju. Punktem styku jest miejsce, w którym możliwe jest połączenie publicznej sieci telekomunikacyjnej z instalacją telekomunikacyjną budynku (art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy o wspieraniu rozwoju).

Ponieważ Operator żąda wydania decyzji ustalającej warunki Dostępu do Nieruchomości, polegającego na umożliwieniu korzystania z punktów styku, obowiązki Udostępniającego w tym zakresie wynikają wprost z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju. Zapewnienie tej formy Dostępu także nie zostało uzależnione od konieczności spełnienia szczególnych przesłanek.

#### **2.4. 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<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, Prezes UKE wziął pod uwagę przedstawione w toku postępowania stanowiska, kierując się jednocześnie kryteriami określonymi w art. 22 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju, tj. koniecznością zapewnienia niedyskryminacyjnych i proporcjonalnych warunków Dostępu.

Zasada proporcjonalności oznacza, że obowiązki ustalone w ramach decyzji administracyjnej muszą być odpowiednie i konieczne do osiągnięcia celów, których realizacja dopuszczalna jest przy pomocy danej regulacji. Zasada proporcjonalności jest zawsze związana ze specyficznymi i konkurencyjnymi interesami. Ustalając warunki Dostępu Prezes UKE dobrał takie środki, które z jednej strony będą gwarantowały realizację uprawnień przysługujących Operatorowi, z drugiej zaś będą możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego.

Realizacja wymogu zapewnienia niedyskryminacyjnych warunków dostępu wiąże się z tym, by Prezes UKE nie ustalał warunków dostępu w sposób zasadniczo odmienny od tych, jakie są ustalone w innych podobnych przypadkach (tak: S. Piątek, Prawo telekomunikacyjne. Komentarz, Warszawa 2019, Legalis, komentarz do art. 28, teza 7). Stosując się do tej zasady warunki Dostępu zostały sformułowane w decyzji w analogiczny sposób jak w innych podobnych przypadkach<sup>1</sup>, z uwzględnieniem interesów obu stron postępowania.

Prezes UKE 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 Nieruchomość i w Budynkach.

---

<sup>1</sup> Projekty decyzji publikowane są na stronie: [bip.uke.gov.pl/konsultacje-i-wyniki-konsultacji/](http://bip.uke.gov.pl/konsultacje-i-wyniki-konsultacji/)



Prezes UKE wyjaśnia, że:

- 1) Wykonywanie decyzji wymaga współpracy Udostępniającego i Operatora, zatem powinno jak najlepiej 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. 209 pkt 22b Pt.
- 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 wykonania Przyłączy, ale zapewnienie Operatorowi uprawnień określonych w § 2 ust. 1 sentencji Decyzji w taki sposób, aby ich zakres i sposób realizacji nie budziły wątpliwości ani Operatora, ani Udostępniającego. Szczegółowe rozwiązania techniczne powinny zostać uzgodnione przy ustalaniu, zgodnie z postanowieniami Decyzji, treści projektu wykonawczego Przyłączy (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. Mając na względzie tę wytyczną, w § 4 ust. 1 pkt 2 oraz § 6 ust. 5 sentencji Decyzji Prezes UKE określił przesłanki, które muszą być spełnione, by Operator mógł wykonać KK. Przyjęte rozwiązanie sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej na Nieruchomości i w Budynkach KK, ale bierze też pod uwagę ograniczenia czasowe wynikające z faktu budowy Budynków i związaną z tym potrzebę zapewnienia Operatorowi możliwości szybkiego działania. W ocenie Prezesa UKE, wykonywanie Dostępu będzie jak najmniej dolegliwe dla Udostępniającego i mieszkańców, gdyż pozwoli uniknąć dublowania KK na Nieruchomości i w Budynkach.
- 6) Przepisy prawa nie regulują sposobu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Udostępniającego względem Operatora, a ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej Operatora stosowane alternatywnie z kaucją są 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 działających 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 nieruchomością. W § 3 ust. 6 sentencji decyzji Prezes UKE wskazał więc wprost, że w momencie powstania wspólnoty mieszkaniowej na Nieruchomości, wspólnota mieszkaniowa stanie się w miejsce Udostępniającego podmiotem zobowiązanym do udostępnienia Nieruchomości i Budynku. Większość obowiązków i uprawnień Udostępniającego, które będą dotyczyć fazy eksploatacji Przyłączy i świadczenia usług Abonentom, będzie dotyczyło już następcy prawnego Udostępniającego.
- 8) Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja w zakresie pkt I 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<sup>63</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, z późn. zm., dalej „kpc”), a więc postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydanym na wniosek Strony, która wniosła odwołanie, o ile zachodzi niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody lub spowodowania trudnych do odwrócenia skutków.

Zgodnie z art. 22 ust. 5 w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, decyzja zastępuje umowę o dostępie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju.

### **3. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt II sentencji decyzji**

Operator zawarł we Wniosku żądanie przyznania uprawnienia do wybudowania instalacji telekomunikacyjnych Budynków.

Zgodnie z art. 30 ust. 6 ustawy o wspieraniu rozwoju, w celu zapewnienia świadczenia użytkownikom usług telefonicznych, usług transmisji danych zapewniających szerokopasmowy dostęp do Internetu oraz usług rozprowadzania cyfrowych programów radiowych i telewizyjnych w wysokiej rozdzielczości przez różnych dostawców usług inwestor wyposaża budynek, zgodnie z przepisami w sprawie warunków techniczno-budowlanych wydanymi na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234 i 282), w instalację telekomunikacyjną stanowiącą część składową nieruchomości, umożliwiającą przyłączenie do publicznych sieci telekomunikacyjnych wykorzystywanych do świadczenia tych usług, przy zachowaniu zasady neutralności technologicznej.

Rozporządzenie budynkowe przewiduje w § 192c, że budynki zamieszkania zbiorowego i co do zasady budynki użyteczności publicznej powinny być wyposażone w instalację telekomunikacyjną budynku, którą stanowią w szczególności:

- 1) kanalizacja telekomunikacyjna budynku, rozumiana jako ciąg elementów osłonowych umożliwiających wprowadzenie kabli do budynku oraz ich rozprowadzenie w budynku,

w tym między innymi przepustów kablowych, rur instalacyjnych, szybów instalacyjnych, koryt, duktów i kanałów instalacyjnych,

- 2) elementy infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kable i przewody wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi, począwszy od przełącznicy zlokalizowanej w punkcie połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną lub od urządzenia systemu radiowego do wyjścia gniazda abonenckiego.

Ponadto Rozporządzenie budynkowe w § 192e pkt 3 stanowi, że instalację telekomunikacyjną budynku mieszkalnego wielorodzinnego stanowi w szczególności światłowodowa infrastruktura telekomunikacyjna budynku, w tym kable światłowodowe, wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi, począwszy od przełącznicy światłowodowej zlokalizowanej w punkcie połączenia z publiczną siecią telekomunikacyjną do zakończeń kabli w każdej telekomunikacyjnej skrzynce mieszkaniowej.

Udostępniający zadeklarował, że planuje wyposażyć Budynki w infrastrukturę telekomunikacyjną zgodnie z Rozporządzeniem budynkowym (dowód: pisma Udostępniającego z dnia 26 grudnia 2021 r. i z dnia 4 marca 2022 r.) oraz wskazał, że obecnie Budynki są w trakcie wyposażania w instalację telekomunikacyjną zgodnie z Rozporządzeniem budynkowym, stanowiącą część składową Nieruchomości zgodnie z art. 30 ust. 6 ustawy o wspieraniu rozwoju. Mając na uwadze deklarowaną przez Udostępniającego datę zakończenia budowy Budynków (maj 2022 r.) oraz procedury wymagane do przeprowadzenia w niniejszym postępowaniu (w szczególności konsultacje projektu decyzji trwające 30 dni, zgodnie z art. 15 pkt 4 i art. 16 ust. 1 i 2 Pt w związku z art. 23 i art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju), w ocenie Prezesa UKE w niniejszej sprawie nie może znaleźć zastosowania art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju, umożliwiający przyznanie operatorowi telekomunikacyjnemu uprawnienia do wybudowania instalacji telekomunikacyjnej budynku w budynkach w budowie w okresie przypadającym przed ukończeniem budynku lub jego oddaniem do użytkowania. W zaistniałych okolicznościach przyznanie Operatorowi uprawnienia do budowy instalacji telekomunikacyjnej Budynków byłoby iluzoryczne (gdyż Operator nie miałby kiedy go w praktyce zrealizować), a jednocześnie wyłączałoby możliwość przyznania uprawnienia do korzystania z instalacji wybudowanych przez Udostępniającego.

Z uwagi na powyższe Prezes UKE rozpatrzył żądanie Operatora w zakresie przyznania uprawnienia do wybudowania instalacji telekomunikacyjnych Budynków w kontekście przesłanek z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, w szczególności lit. a wspomnianego przepisu. Przepis ten jednoznacznie wskazuje, że ustawowe uprawnienie do powielenia instalacji telekomunikacyjnej budynku jest warunkowe i nie przysługuje przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu bez względu na aktualny stan wyposażenia budynku w instalacje telekomunikacyjne. W szczególności, udzielenie zgody na wykonanie instalacji telekomunikacyjnej w danej technologii jest możliwe w przypadku braku dostępnej w budynku instalacji telekomunikacyjnej przystosowanej do dostarczania usług szerokopasmowego dostępu do Internetu o przepustowości co najmniej 30 Mb/s, odpowiadającej zapotrzebowaniu przedsiębiorcy telekomunikacyjnego. Tymczasem każdy z Budynków jest wyposażony przez Udostępniającego w odpowiednią instalację

telekomunikacyjną spełniającą powyższe parametry, która powinna być dostępna Operatorowi w dacie wydania decyzji. W związku z tym w ocenie Prezesa UKE ponoszenie kosztu budowy własnych instalacji telekomunikacyjnych Budynków w sytuacji możliwości skorzystania z instalacji wybudowanych przez Udostępniającego byłoby ekonomicznie niezasadne.

Tym samym, przesłanki pozwalające na uzyskanie Dostępu do Budynków, wynikające z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, nie zostały spełnione przez Operatora.

Biorąc pod uwagę powyższe, na Udostępniającym nie ciąży, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju, obowiązek udostępnienia Budynków, w celu umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych.

W tym stanie rzeczy konieczne stało się wydanie przez Prezesa UKE decyzji o odmowie ustalenia warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynków, polegającego na umożliwieniu Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach.

Uwzględniając powyższe, 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 dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji (art. 206 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 Pt w związku z art. 479<sup>58</sup> § 1 kpc).

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2257, 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.