



**PREZES
URZĘDU KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ**

RES.PL Kosiorowski, Wiśniowski sp. j.

Al. Mjr. W. Kopisto 8B lok.505

35-315 Rzeszów

(dalej „Operator”)

NG Kwiatkowskiego sp. z o.o.

ul. Dobra 40

00-344 Warszawa

(dalej „Udostępniający”)

DECYZJA DR.WWM.6171.108.2022.

Po rozpatrzeniu wniosku Operatora z dnia 21 października 2022 r. (dalej „Wniosek”), który wpłynął do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE”) dnia 26 października 2022 r., w przedmiocie wydania decyzji ustalającej warunki dostępu Operatora do nieruchomości:

1. położonej w Rzeszowie przy ul. Kwiatkowskiego, oznaczonej jako działki nr 777/10, 777/11, 750/9, 780/5, 777/1, 779, 778, 777/3, 777/13, 776/7, w obrębie 0211, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą numer RZ1Z/00197221/8
2. położonej w Rzeszowie przy ul. Kwiatkowskiego, oznaczonej jako działki nr 776/5, 780/4, 750/5, w obrębie 0211, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą numer RZ1Z/00244941/6,
3. położonej w Rzeszowie przy ul. Kwiatkowskiego, oznaczonej jako działka nr 776/6, w obrębie 0211, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą numer RZ1Z/00253052/3,

(dalej odpowiednio „Nieruchomości” lub „KW”), w tym do posadowionych lub wznoszonych przez Udostępniającego na Nieruchomościach budynków (dalej „Budynki”), w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach,

- I. **na podstawie art. 22 ust. 1 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 2, 3, 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. 2022 r. poz. 884, 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 2022 r. poz. 2000, dalej „kpa”) w związku z art. 206 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1648, z późn. zm., dalej „Pt”), ustalę 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., dalej „Pb”), przy czym przez termin „Budynki” należy rozumieć także budynki w trakcie budowy, w stosunku do których nie wydano decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo nie zezwolono ostatecznie na ich użytkowanie zgodnie z art. 54 ust. 1 Pb.
2. Przedmiotem decyzji jest określenie warunków zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków, polegającego na umożliwieniu wykonania przez Operatora światłowodowych instalacji telekomunikacyjnych Budynków, doprowadzenia do Budynków przyłączy telekomunikacyjnych w technologii FTTH (ang. Fiber To The Home - światłowód do domu) oraz korzystania z punktów styku w Budynkach, 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 Nieruchomościami, w tym Budynkami, na cele budowlane w związku z pracami, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-4.

§ 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 instalacji telekomunikacyjnych Budynków poprzez wykonanie okablowania z kabli światłowodowych wraz z osprzętem instalacyjnym i urządzeniami telekomunikacyjnymi pomiędzy punktami styku w Budynkach a lokalami Abonentów, z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
 - 2) wykonania przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków poprzez doprowadzenie do punktów styku w Budynkach linii kablowych światłowodowych (dalej „Przyłącza”), z uwzględnieniem zasad określonych w § 4,
 - 3) korzystania z punktów styku w Budynkach poprzez połączenie Przyłączy z instalacjami telekomunikacyjnymi Budynków w punktach styku,
 - 4) utrzymywania, eksploatacji, konserwacji, remontu i usuwania awarii elementów instalacji telekomunikacyjnych Budynków oraz przyłączy telekomunikacyjnych, o których mowa w pkt 1 i 2, jak również kanalizacji kablowej lub kanalizacji telekomunikacyjnej Budynków, jeśli Operator wykona je na podstawie niniejszej decyzji (dalej „Infrastruktura”), w zakresie niezbędnym do świadczenia usług telekomunikacyjnych, w tym do:
 - a. wymiany okablowania i pozostałych elementów Infrastruktury, o ile nie będzie to skutkowało zmianą technologii świadczenia usług telekomunikacyjnych,
 - b. instalowania elementów Infrastruktury służących do przyłączenia nowych Abonentów w miarę ich pozyskiwania przez Operatora,jeżeli nie wymaga to zmiany projektu, o którym mowa w § 5 ust. 1,

- 5) wstępu lub wjazdu na teren Nieruchomości i do Budynków, w celu wykonania czynności, o których mowa w pkt 1-4.
2. Decyzja nie uprawnia Operatora do instalowania, eksploataowania lub wymiany elementów Infrastruktury w lokalu Abonenta bez uzyskania zgody Abonenta.
3. Wykonywanie uprawnień określonych w ust. 1 nie może naruszać obowiązujących przepisów prawa, nie może uniemożliwiać racjonalnego korzystania z Nieruchomości i z Budynków, powinno uwzględniać stan techniczny i estetyczny Budynków oraz powinno być możliwie najmniej uciążliwe dla Udostępniającego oraz osób, którym przysługują inne prawa do Nieruchomości i Budynków.
4. 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 wykonaniem Infrastruktury oraz etapem budowy, na jakim są Budynki.
5. Operator jest zobowiązany do wykonania prac, do których jest uprawniony na podstawie decyzji tak, aby nie zaburzać i nie ingerować w prace budowlane prowadzone na Nieruchomościach 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.
6. 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 Nieruchomościach i w Budynkach, w zakresie ich wzajemnego usytuowania i niekorzystnego oddziaływania.
7. Operator jest zobowiązany do używania wyłącznie urządzeń spełniających wszystkie wymagania przewidziane prawem, w tym dotyczące odpowiednich norm bezpieczeństwa oraz posiadania stosownych certyfikatów.
8. Operator ponosi odpowiedzialność za zainstalowane w ramach wykonanej Infrastruktury urządzenia, w szczególności ich wpływ na bezpieczeństwo Abonentów i innych osób oraz za powodowane przez te urządzenia zakłócenia pracy innych urządzeń.
9. Operator ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych w trakcie prowadzonych prac związanych z realizacją decyzji.
10. Operator ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie porządku, w tym sprzątnięcie w czasie prowadzenia prac i uprzątnięcie miejsca po wykonaniu prac związanych z realizacją decyzji.
11. Operator jest zobowiązany do zabezpieczenia Infrastruktury przed ingerencją osób nieuprawnionych.
12. Operator jest zobowiązany do dokonywania okresowych przeglądów technicznych Infrastruktury, nie rzadziej niż raz w roku.
13. 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.

14. 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. 4-13,
- 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.

15. Zwrot Udostępniającemu przez Operatora kosztów, o których mowa w ust. 14, nastąpi w oparciu o przedstawione przez Udostępniającego dokumenty księgowe w terminie 14 dni od dnia otrzymania tych dokumentów przez Operatora.

16. Operator może powierzyć usuwanie awarii, wykonywanie prac instalacyjnych, konserwacyjnych, remontowych i projektowych wybranemu wykonawcy, za którego działania lub zaniechania odpowiada jak za własne.

§ 3. Prawa i obowiązki Udostępniającego

1. Udostępniający jest zobowiązany do zapewnienia Operatorowi możliwości wykonywania uprawnień określonych w § 2 ust. 1, a także do współdziałania z Operatorem w zakresie niezbędnym do należytego i prawidłowego wykonania 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 Budynku lub zawiadomienia o zakończeniu budowy Budynku,
- 3) przekazywania Operatorowi informacji o każdej zmianie planowanego: wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy Budynku, nie później niż na trzy miesiące przed upływem nowego terminu,
- 4) 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 Budynku albo zawiadomienia o zakończeniu budowy Budynku.

2. Udostępniający jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Operatora o:

- 1) zaplanowanych pracach inwestycyjnych lub remontowych mogących mieć wpływ na Infrastrukturę – co najmniej 7 dni przed terminem ich planowanego rozpoczęcia,
- 2) przypadkach naruszenia integralności Infrastruktury przez osoby nieuprawnione oraz awariach mogących mieć wpływ na Infrastrukturę – nie później niż w ciągu 24 godzin od powzięcia przez Udostępniającego informacji o takich zdarzeniach.

3. Udostępniający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Infrastrukturze, 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 Infrastruktury innym przedsiębiorcom telekomunikacyjnym.
5. Obowiązek przekazywania informacji, o których mowa w ust. 4 powyżej, nie dotyczy tych informacji, które zostały już uprzednio przekazane Udostępniającemu, pod warunkiem, że ich treść nie uległa zmianie.
6. Decyzja jest wiążąca dla następców prawnych Udostępniającego oraz kolejnych właścicieli Nieruchomości i Budynków, w tym wspólnoty mieszkaniowej, jaka powstanie na Nieruchomościach.

§ 4. Wykorzystanie infrastruktury technicznej

1. Operator może umieścić okablowanie, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1:
 - 1) w kanalizacji telekomunikacyjnej Budynków (dalej „KTB”), do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - 2) w stanowiących części składowe Budynków sztybach instalacyjnych i kanałach lub w KTB, którą Operator wybuduje w stanowiących części składowe Budynku sztybach instalacyjnych i kanałach, a jeżeli brak jest takich sztybów i kanałów, którą wybuduje natynkowo – o ile:
 - a) w Budynkach nie ma KTB należącej do Udostępniającego albo
 - b) uzyskanie dostępu do należącej do Udostępniającego KTB stanowi trudną do ominięcia przeszkodę,
2. Operator może umieścić linię kablową, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 2:
 - 1) w kanalizacji kablowej przyłącza telekomunikacyjnego (dalej „KK”), do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu lub innemu podmiotowi, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - 2) w KK, którą Operator wybuduje – o ile:
 - a) na Nieruchomościach nie ma KK należącej do Udostępniającego, a jeśli doprowadzenie przyłącza 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 Dostępie do Usług Stacjonarnego Internetu Szerokopasmowego (dalej „SIDUSIS”), albo
 - b) uzyskanie dostępu do KK, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu, a jeśli doprowadzenie przyłącza 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 SIDUSIS, stanowi trudną do ominięcia przeszkodę.

3. Skorzystanie z KK lub KTB, do której Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, jest możliwe pod warunkiem zawarcia odrębnej umowy lub uzyskania decyzji administracyjnej w tym zakresie.
 4. Uznaje się, że uzyskanie dostępu do KK lub KTB stanowi trudną do ominięcia przeszkodę, jeśli:
 - 1) na podstawie informacji zebranych na zasadach określonych w § 5 ust. 4 pkt 3 Operator ustali, że KK lub KTB, do której tytuł prawny przysługuje Udostępniającemu, jest niedostępna,
 - 2) pomimo wystąpienia z wnioskiem o udostępnienie KK lub KTB na potrzeby realizacji niniejszej decyzji do podmiotu, który został wskazany przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 lub deklaruje świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS:
 - 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 lub KTB jest przedmiotem sporu lub nie można go jednoznacznie ustalić w oparciu o oświadczenia:
 - a) Udostępniającego, złożone zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1,
 - b) podmiotów wskazanych przez Udostępniającego zgodnie z § 5 ust. 4 pkt 1 oraz
 - c) podmiotów deklarujących świadczenie usług w Budynku zgodnie z aktualnymi danymi ujawnionymi w SIDUSIS,
- bądź w związku z nieudzieleniem Operatorowi odpowiedzi przez te podmioty.

§ 5. Uzgodnienie projektu wykonawczego Infrastruktury

1. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, Operator przedstawi Udostępniającemu sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt wykonawczy Infrastruktury (dalej „Projekt”), który będzie składał się z części obejmującej opis techniczny oraz z części rysunkowej i będzie określał zasady, na jakich nastąpi wykonanie Infrastruktury. Projekt nie musi obejmować ani w części opisowej, ani rysunkowej instalacji telekomunikacyjnej w lokalach Abonentów. Operator może sporządzić jeden Projekt dla jednego bądź większej liczby Budynków.
2. Jeżeli ze względu na brak możliwości skorzystania z KK lub KTB, do której Udostępniającemu nie przysługuje tytuł prawny, Operator zamierza wykonać KK lub KTB, to przekazując Udostępniającemu Projekt do uzgodnienia Operator jest obowiązany załączyć dokumentację potwierdzającą spełnienie przesłanek, o których mowa w § 4 ust. 4 pkt 2 lub 3.
3. Projekt przewidujący wykorzystanie przez Operatora istniejącej KK lub KTB może przewidywać alternatywne wykonanie KK lub KTB przez Operatora na wypadek sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 4.
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 lub KTB w Budynkach,
 - 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 Infrastruktury, 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 Infrastruktury.
5. Udostępniający najpóźniej w terminie 30 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 ust. 2 powyżej, § 4 ust. 1 pkt 2, § 4 ust. 2 pkt 2,
 - 5) dotyczące możliwości utraty gwarancji,
 - 6) te, które uzna za zasadne,
- udzielając wyjaśnień i przekaze ostateczną wersję Projektu Udostępniającemu.

§ 6. Wykonanie Infrastruktury

1. Operator przystąpi do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, po uzgodnieniu Projektu, w terminie uzgodnionym z Udostępniającym, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia Udostępniającego o planowanych pracach. Operator może przystąpić do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 nie później niż na miesiąc przed planowanym wystąpieniem przez Udostępniającego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy.
2. Warunkiem przystąpienia do prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, jest zgodnie z wyborem dokonany przez Operatora:
 - 1) 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 1-2, w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejszą niż 150 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), albo

- 2) wpłacenie na rzecz Udostępniającego kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 4 000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych).
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 1-2, przedstawi Udostępniającemu dokument ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, a także, na wniosek Udostępniającego, dowody zapłaty składek ubezpieczeniowych.
4. Jeżeli, pomimo zawarcia umowy o wykorzystanie KK lub KTB albo wstępnego stwierdzenia możliwości skorzystania z KK lub KTB, do której Udostępniającemu przysługuje tytuł prawny, w toku prac, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1-2, okaże się, że z przyczyn technicznych nie jest możliwe wykorzystanie tej KK lub KTB, Operator ma możliwość wykonania własnej KK lub KTB, 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 14 dni.
5. Po wykonaniu Infrastruktury 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, obejmującą zdjęcia obrazujące stan Nieruchomości i Budynków przed i po zakończeniu prac, która będzie stanowić załącznik do tego protokołu.
6. W przypadku, gdy w terminie 7 dni od dnia przedstawienia protokołu, o którym mowa w ust. 5, 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 Infrastruktury, przy czym Operator ponosi ryzyko związane z nieuwzględnieniem zgłoszonych przez Udostępniającego uwag.
7. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia podpisania przez Udostępniającego protokołu, o którym mowa w ust. 5, a w przypadku, o którym mowa w ust. 6, 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 Infrastruktury

1. Operator może wykonać prace, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4 lit. a, po uzgodnieniu z Udostępniającym terminu ich rozpoczęcia, a w przypadku niezgodnienia tego terminu, po upływie 7 dni od dnia powiadomienia o planowanych pracach.
2. Warunkiem wykonywania uprawnień, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4 lit. a, jest, zgodnie z wyborem dokonany przez Operatora:
 - 1) zawarcie i posiadanie przez Operatora umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym wykonywaniem uprawnień wskazanych § 2 ust. 1 pkt 4 lit. a,

w całym okresie ich wykonywania, łącznie na sumę nie mniejszą niż 150 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), albo

- 2) wpłacenie na rzecz Udostępniającego przed rozpoczęciem prac, o których mowa § 2 ust. 1 pkt 4 lit. a, kaucji z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania prac w kwocie 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).
3. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, Operator każdorazowo na żądanie Udostępniającego, w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia żądania przedstawi Udostępniającemu dokument ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, a także, na wniosek Udostępniającego, dowody zapłaty składek ubezpieczeniowych.
4. W razie 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 § 2 ust. 1 pkt 4, w terminie 7 dni roboczych od dnia dokonania tychże zmian.
6. W przypadku wyboru zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, Udostępniający zobowiązany jest zwrócić kaucję, o której mowa w ust. 2 pkt 2, na rachunek bankowy Operatora w terminie 7 dni od dnia przekazania Udostępniającemu przez Operatora dokumentacji, o której mowa w ust. 5, chyba że wraz z przekazaniem Udostępniającemu tej 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 Infrastruktury rozumianej jako stan techniczny Infrastruktury lub jej elementów 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 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 Infrastruktury, w tym instalacji i 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: danych kontaktowych kierownika budowy, 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 Udostępniającego, w momencie wejścia następcy prawnego w jego prawa i obowiązki. Udostępniający jest zobowiązany przekazać informacje, o których mowa w ust. 2, w terminie 7 dni od dnia pozyskania informacji o następcy prawnym.
4. 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.
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 sentencji podlega natychmiastowemu wykonaniu.

- II. Na podstawie art. 105 § 1 kpa w związku z art. 206 ust. 1 Pt, umarzam postępowanie w części dotyczącej zapewnienia Operatorowi przez Udostępniającego dostępu do nieruchomości:**

1. położonej w Rzeszowie przy ul. Kwiatkowskiego, oznaczonej jako działka nr 721, obręb 0211, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą numer RZ1Z/0029314/9,
2. położonej w Rzeszowie przy ul. Kwiatkowskiego, oznaczonej jako działki nr 750/3, 750/10, 780/6, obręb 0211, dla których Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą numer RZ1Z/00193709/5

(dalej odpowiednio „Nieruchomości I” lub „KW I”).

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 powielanie 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 pkt 1-5 i ust. 3

- 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, 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 właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości, niebędącego przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, zapewnienia przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostępu do nieruchomości, w tym do budynku oraz punktu styku, w celu zapewnienia telekomunikacji w tym budynku (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 Dostęp pomimo upływu 30 dni od dnia złożenia wniosku o Dostęp (art. 21 ust. 2 w związku z art. 30 ust. 5 pkt 1 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).

W myśl art. 206 ust. 1a Pt, w sprawach, o których mowa w art. 139 Pt oraz art. 17 i 30 ustawy o wspieraniu rozwoju można wszcząć i prowadzić jedno postępowanie, jeżeli dotyczą one tych samych stron i związane są z realizacją tej samej inwestycji.

Prezes UKE ustalił, że:

1. Operator jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (dowód: rejestr przedsiębiorców telekomunikacyjnych, wpis nr 12194).
2. Udostępniający nie jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym (brak wpisu w rejestrze przedsiębiorców telekomunikacyjnych).
3. Nieruchomości oraz wznoszone na nich Budynki stanowią własność Udostępniającego. Z tym, że we Wniosku Operator żądał dostępu, do budynków położonych w Rzeszowie przy ul. Kwiatkowskiego na następujących działkach:
 - 777/3, 777/9, 777/13, obręb 0211, dla których Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą numer RZ1Z/00224702/3,
 - 750/5, 760/9, 780/4, 780/5, 777/1, 777/10, 777/11, 778, 779, obręb 0211 dla których Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą numer RZ1Z/00197221/8,
 - 776/3 obręb 0211, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą numer RZ1Z/00224701/6,
 - 721 obręb 0211, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą numer RZ1Z/0029314/9,
 - 750/3, 750/10, 780/6 obręb 0211, dla których Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą numer RZ1Z/00193709/5.

W wyniku przeprowadzonej analizy ksiąg wieczystych Prezes UKE ustalił, że:

- Działki nr 721 oraz 750/3, 750/10 i 780/6 w obrębie 0211 nie stanowią własności Udostępniającego.
- Działka nr 776/3 w obrębie 0211 została podzielona na działki:
 - 776/5, która została przeniesiona do księgi wieczystej nr RZ1Z/00244941/6,
 - 776/6, która została przeniesiona do księgi wieczystej nr RZ1Z/00253052/3,
 - 776/7, która została przeniesiona do księgi wieczystej nr RZ1Z/00197221/8.
- Działki nr 777/3, 777/9, 777/13 zostały przeniesione do księgi wieczystej nr RZ1Z/00197221/8.
- Działki nr 750/5, 780/4 zostały przeniesione do księgi wieczystej nr RZ1Z/00244941/6.
- Księgi wieczyste nr RZ1Z/00224702/3 i RZ1Z/00224701/6 zostały zamknięte.

- W księdze wieczystej RZ1Z/00197221/8 nie było i nie ma działki 760/9, natomiast jest działka 750/9.

(dowód: Wniosek, informacje dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z KW – badanie KW dnia 14 marca 2023 r., pismo Udostępniającego z dnia 9 listopada 2022 r. i z dnia 11 stycznia 2023 r.).

4. Na Nieruchomościach Udostępniający prowadzi inwestycję polegającą m.in. na wybudowaniu 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługowo – handlową, oznaczonych literami A,B,C,D i E. Budowa nie została ukończona, a Budynki nie zostały oddane do użytkowania. Budynki znajdują się na różnym etapie realizacji: Budynek A – budowy jeszcze nie rozpoczęto, budynek B i C – znajdują się w trakcie budowy, planowane jest zakończenie budowy na wrzesień 2023 r., budynek D – znajduje się w trakcie budowy, zakończenie budowy planowane jest na luty 2024 r., Budynek E – znajduje się w trakcie budowy, zakończenie budowy planowane jest na marzec 2024 r. (dowód: Wniosek, informacje dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z KW, pismo Udostępniającego z dnia 9 listopada 2022 r.).
5. Operator, pismem z dnia 9 września 2022 r., zwrócił się do Udostępniającego m.in. z wnioskiem o dostęp do Nieruchomości i Budynków. Pismo zostało doręczone Udostępniającemu w dniu 12 września 2022 r. Do pisma Operator załączył projekt umowy (dowód: Wniosek wraz z załącznikami).
6. W odpowiedzi na Wniosek z dnia 9 września 2022 r., Udostępniający odmówił zawarcia umowy z uwagi na przeszkody techniczne i prawne. Udostępniający wyjaśnił, że zewnętrzna kanalizacja kablowa wraz z przyłączami została zaprojektowana, uzgodniona oraz jest wykonywana przez Spółkę Citynet Marcin Sabala – Piotr Misiuda spółka cywilna z siedzibą w Rzeszowie. Ponadto, Miejskie Przedsiębiorstwo Energii Ciepłej Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie przystąpiło do przeprojektowania swojej sieci na terenie inwestycji, co na tym etapie utrudnia bezkolizyjne uzgodnienie dodatkowej sieci teletechnicznej, a nawet na obecnym etapie nie jest możliwe. Jednocześnie Udostępniający wskazał, że istnieje możliwość udostępnienia instalacji Operatorowi, w celu dostarczania usług telekomunikacyjnych, w inny sposób niż wskazano we wniosku i że jedynym racjonalnym rozwiązaniem zapewniającym dostęp do sieci jest ustalenie zasad korzystania z instalacji wykonawcy (dowód: pisma Udostępniającego z dnia 11 października 2022 r. oraz z dnia 9 listopada 2022 r.).
7. W terminie 30 dni od dnia doręczenia Udostępniającemu wniosku Operatora Strony nie zawarły umowy o Dostępie.
8. Ze względu na niezawarcie umowy o Dostępie, Operator pismem z dnia 21 października 2022 r., które wpłynęło do Urzędu Komunikacji Elektronicznej (dalej „UKE”) dnia 26 października 2022 r., wystąpił do Prezesa UKE z Wnioskiem o Dostęp do Nieruchomości, w tym do Budynków, załączając do Wniosku negocjowany projekt umowy.

We Wniosku Operator zwrócił się do Prezesa UKE o ustalenie warunków dostępu do Nieruchomości, w tym do Budynków, w celu zapewnienia telekomunikacji w Budynkach poprzez:

- umożliwienie doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych aż do punktów styku w Budynkach,

- umożliwienie wykonania światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej w Budynkach, względnie wykorzystania istniejących instalacji telekomunikacyjnych w Budynkach,
 - umożliwienie utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu przyłącza telekomunikacyjnego doprowadzonego do Budynków i instalacji telekomunikacyjnej w Budynkach,
 - umożliwienie wejścia na teren Nieruchomości, w tym do Budynków, w zakresie niezbędnym do korzystania z dostępu do Nieruchomości, ewentualnie:
 - korzystanie z punktu styku,
 - wykorzystanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej Budynków, o ile stanowi własność Udostępniającego.
9. W ramach prowadzonego postępowania Prezes UKE pismem z dnia 31 października 2022 r. poinformował Operatora i Udostępniającego o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie rozpoznania Wniosku.
10. W toku postępowania administracyjnego ustalono, że Budynki realizowane są przez Udostępniającego na podstawie dwóch decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 22 grudnia 2020 r. o nr 913/2020, znak: AR.6740.62.76.2020.SN62, obejmującego działki nr 777/9, 777/11, 777/13, 777/1, 777/3, 779, 778, 777/10, 721, 749/2, 750/4, 776/3, 780/3 i 914/2020, znak: AR.6740.62.77.2020.SN62, obejmującego działki nr 776/3, 780/4, 750/5, 780/3, 750/4, wydanych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 11 stycznia 2023 r., dane dla Nieruchomości, zawarte na platformie udostępnianej przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego „Wyszukiwarka Rejestru Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń w sprawach budowlanych”, wg stanu na dzień 5 marca 2023 r.).
11. Udostępniający poinformował, że dla realizowanej inwestycji nie została wydana decyzja w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie (dowód: pismo Udostępniającego z dnia 9 listopada 2022 r.).

Na tej podstawie Prezes UKE stwierdził, że:

1. Operator (przedsiębiorca telekomunikacyjny) i Udostępniający (właściciel) byli uprawnieni do zawarcia umowy o Dostęp do Nieruchomości i do Budynków.
2. Złożenie przez Operatora Wniosku po upływie 30 dni od wystąpienia do Udostępniającego z wnioskiem o zawarcie umowy o Dostęp skutecznie zainicjowało postępowanie przed Prezesem UKE, którego stronami są Operator i Udostępniający (art. 30 ust. 5b ustawy o wspieraniu rozwoju).
3. Podstawą żądania Operatora są:
 - art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykorzystywania instalacji telekomunikacyjnej Budynków) - żądanie ewentualne,
 - art. 30 ust. 1 pkt 2 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia doprowadzenia do Budynków przyłączy telekomunikacyjnych, a następnie ich utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),

- art. 30 ust. 1 pkt 3 i 5 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynków, a następnie jej utrzymywania, eksploatacji, przebudowy i remontu),
- art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie umożliwienia korzystania z punktów styku w Budynkach),
- 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),
- art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju (w zakresie obowiązku udostępnienia Nieruchomości niezależnie od tego, czy Budynki zostały ukończone i czy rozpoczęto ich użytkowanie, choćby w Budynkach istniały lub były wykonywane inne instalacje telekomunikacyjne).

2. Uzasadnienie motywów rozstrzygnięcia w pkt I sentencji decyzji

2.1. Umożliwienie doprowadzenia przyłączy telekomunikacyjnych do Budynków a następnie ich utrzymywania, eksploatacji, przebudowy lub remontu

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

Obowiązki Udostępniającego w zakresie umożliwienia Operatorowi doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego 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 przyłącza telekomunikacyjnego aż do punktu styku bez konieczności badania, czy jest możliwe wykorzystanie istniejących przyłączy telekomunikacyjnych doprowadzonych do budynku (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o wspieraniu rozwoju).

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

2.2. Umożliwienie korzystania z punktów styku w Budynkach

Umożliwienie korzystania przez Operatora z punktu 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 punktu 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.

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

2.3. Umożliwienie wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynków

Umożliwienie Operatorowi wykonania światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej Budynków stanowi realizację obowiązku, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju. Obowiązek zapewnienia Dostępu do Budynków, co do którego nie została jeszcze wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, nie został uzależniony od zaistnienia w danym stanie faktycznym przesłanek, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o wspieraniu rozwoju.

Zgodnie z art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju „Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, jest niezależny od tego, czy budynek został ukończony i czy rozpoczęto jego użytkowanie, choćby w budynku istniała lub była wykonywana inna instalacja telekomunikacyjna”. Na bezwarunkowe zapewnienie tego dostępu wskazuje użyty przez ustawodawcę spójnik „choćby”, którego rolą jest komunikowanie, iż nie ma możliwości przeciwdziałania temu, o czym mowa w zdaniu nadrzędnym (zob. słownik języka polskiego PWN, www.sjp.pwn.pl) – w niniejszym przypadku przeciwdziałaniu uzyskaniu przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego dostępu do budynków będących w trakcie budowy. Powyższe stanowisko jest zgodne z zamierzeniem ustawodawcy, który w uzasadnieniu projektu ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 903) wskazał, że: „W ust. 1b usunięto wątpliwości interpretacyjne dotyczące tego, czy dostęp ma być zapewniony jeszcze przed ukończeniem budynku. Intencją jest, aby na etapie budowy wszyscy zainteresowani przedsiębiorcy telekomunikacyjni mogli na swój koszt wyposażyć budynek w instalację telekomunikacyjną”. Tym samym wszyscy zainteresowani przedsiębiorcy telekomunikacyjni powinni mieć zapewniony Dostęp do będących w trakcie budowy budynków, polegający na możliwości wykonania własnych instalacji telekomunikacyjnych w tych budynkach.

Reasumując, Prezes UKE uznał za zasadne stwierdzenie, że na Udostępniającym spoczywa obowiązek zapewnienia Operatorowi Dostępu polegającego na umożliwieniu wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynków wykorzystującej kable światłowodowe, zanim Budynki zostaną oddane do użytkowania (art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju).

Ponieważ istnieją przesłanki do umożliwienia Operatorowi wykonania instalacji telekomunikacyjnych Budynków i żądanie to było głównym żądaniem Operatora, żądanie ewentualne Operatora dotyczące możliwości wykorzystywania istniejących instalacji telekomunikacyjnych Budynków nie zaktualizowało się.

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. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, z późn. zm.)). Przy ustalaniu warunków Dostępu Operatora do Nieruchomości, w tym do Budynku, 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, z uwzględnieniem interesów obu stron postępowania (projekty decyzji publikowane są na stronie: bip.uke.gov.pl/konsultacje-i-wyniki-konsultacji).

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 ingerencją Operatora na Nieruchomości i w Budynku.

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 współzycia 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 Infrastruktury, 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 Infrastruktury (tj. Projektu).
- 5) Mając na względzie powyższe, decyzja precyzuje jednak, że możliwość skorzystania z uprawnienia do wykonania instalacji telekomunikacyjnej Budynku jest ograniczona w czasie (§ 6 ust. 1 sentencji decyzji). Art. 30 ust. 1b ustawy o wspieraniu rozwoju stanowi bowiem podstawę do powielania instalacji tylko w sytuacji, gdy budynek nie został ukończony bądź nie został oddany do użytkowania.
- 6) 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 oraz § 6 ust. 4 sentencji decyzji Prezes UKE określił przesłanki, które muszą być spełnione, by Operator mógł wykonać KK lub KTB. Przyjęte rozwiązanie sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej na Nieruchomościach

i w Budynkach KK lub KTB, 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 innych osób, którym przysługują prawa do Nieruchomości, gdyż pozwoli uniknąć dublowania KK lub KTB na Nieruchomościach i w Budynkach.

- 7) 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 zabezpieczenie nie wpływa na zwiększenie kosztu inwestycji, który z kolei decydowałby o niższej konkurencyjności oferty detalicznej Operatora względem ofert jego konkurentów działających w Budynkach. Zabezpieczenie zostało określone w takiej wysokości, jak w przypadku innych, podobnych decyzji.
- 8) 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. Większość obowiązków i uprawnień Udostępniającego, które będą dotyczyć fazy eksploatacji Infrastruktury i świadczenia usług Abonentom, będzie dotyczyło już następcy prawnego Udostępniającego rozumianego również jako kolejnego właściciela Nieruchomości i Budynków.
- 9) Na podstawie art. 206 ust. 2aa w związku z art. 206 ust. 2 pkt 6 Pt decyzja w zakresie 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. 479⁶³ 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

Zgodnie z przepisem art. 105 § 1 kpa, gdy postępowanie z jakiegokolwiek 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 więc 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,
- 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 jakiegokolwiek 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 z Wnioskiem, w którym wnosił o umożliwienie dostępu m.in. do Nieruchomości I.

W ramach przeprowadzonego postępowania Prezes UKE ustalił, że Nieruchomości I nie stanowiły i nie stanowią własności Udostępniającego (dowód: informacje dostępne w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z KW I).

Z akt sprawy wynika, że Operator nie skierował wniosku w sprawie zawarcia umowy o dostępie do Nieruchomości I do właścicieli Nieruchomości I i nie przeprowadził negocjacji z właścicielami Nieruchomości I. Wniosek o zapewnienie Operatorowi Dostępu do Nieruchomości I należy uznać za przedwczesny. Z uwagi na niespełnienie wymagań formalnych Wniosku, o których mowa w art. 21 ust. 2a w związku z art. 30 ust. 5 ustawy o wspieraniu rozwoju, w odniesieniu do Nieruchomości I, rozpatrywanie żądania zapewnienia Dostępu do Nieruchomości I jest bezprzedmiotowe. Wobec stwierdzenia częściowej bezprzedmiotowości Wniosku, postępowanie w zakresie zapewnienia Dostępu do Nieruchomości I podlega obowiązkowemu umorzeniu, co Prezes UKE uczynił w pkt II sentencji decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę i uwzględniając całość 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 dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji (art. 206 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 Pt w związku z art. 479⁵⁸ § 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 2022 r. poz. 1125, 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.