



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA UOKiK W GDAŃSKU

RGD. 5002-23/00/WW

Gdańsk, dnia 21 grudnia 2000r.

DECYZJA NR RGD. 37/00

Na podstawie art. 104 K.p.a. i art. 8 ust. 1, w związku z art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (tekst jednolity z 1999r.: Dz. U. Nr 52, poz. 547 ze zm.), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, odmawia się uwzględnienia żądania Obywatelskiego Stowarzyszenia Konsumentów i Przedsiębiorców „W Jedności Siła” w Szczecinku w przedmiocie stwierdzenia stosowania i nakazania zaniechania przez Wojskową Agencję Mieszkaniową – Oddział Terenowy w Słupsku praktyk monopolistycznych polegających na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku poprzez narzucanie uciążliwych warunków umów lokatorom (w miejscowości Czarne), w zakresie dostaw ciepła, wody oraz wywozu nieczystości stałych.

UZASADNIENIE

Do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatury w Gdańsku wpłynął wniosek Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Konsumentów i Przedsiębiorców „W Jedności Siła” w Szczecinku, zwanego dalej Stowarzyszeniem, o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie stosowania przez Wojskową Agencję Mieszkaniową – Oddział Terenowy w Słupsku, zwaną dalej WAM, praktyk monopolistycznych polegających na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku, poprzez narzucenie, z dniem 1 stycznia 2000r., lokatorom – mieszkańcom zasobów mieszkaniowych administrowa-

80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30

TEL. (058) 346-29-32, TEL/FAX (058) 346-29-33, TEL. CENTRALA (058) 301-50-21

E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL

nych przez WAM w miejscowości Czarne, nowych, niekorzystnych opłat za dostarczone ciepło, wodę i wywóz nieczystości stałych.

W uzasadnieniu wniosku Stowarzyszenie podniosło ponadto, iż WAM zajmując pozycję lokalnego monopolisty w zakresie wytwarzania oraz dostarczania ciepła, wprowadził kwestionowane opłaty bez uprzedniego przedstawienia lokatorom kalkulacji kosztowo-cenowej uzasadniającej wysokość zmian opłat.

Zdaniem skarżącego Stowarzyszenia, uciążliwym dla lokatorów jest również sposób rozliczeń ciepła, polegający na pobieraniu przez WAM opłaty zmiennej tylko w trakcie trwania sezonu grzewczego. Powoduje to nie tylko nierównomierne w ciągu roku obciążanie budżetów gospodarstw domowych, ale jest również niekorzystne dla samego dostawcy, który przy takiej metodzie poboru należności pozbawiony jest systematycznego wpływu środków pieniężnych. Ponadto opłaty za ciepło pobierane od lokatorów wydzielonego osiedla wojskowego „WDM” są wyższe od opłat pobieranych od lokatorów w pozostałych budynkach.

We wniosku o wszczęcie postępowania wskazano także, że zapis § 6 umowy w sprawie rozliczania kosztów zużycia wody i legalizacji wodomierzy, zawieranej z lokatorami, a stanowiący, iż *„Najemca zobowiązuje się ponosić od każdego wodomierza opłatę legalizacyjną w wysokości 1,20 zł miesięcznie, kwota ta będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen wodomierzy”* jest kolejnym dowodem na nadużywanie przez WAM posiadanej pozycji dominującej.

WAM OT w Słupsku, ustosunkowując się do postawionych mu zarzutów, wyjaśnił w piśmie skierowanym do Urzędu w dniu 23 marca 2000r., że jest właścicielem 410 lokali mieszkalnych w Czarnem, z czego 218 stanowi wydzielone osiedle wojskowe „WDM”. Lokatorzy tego osiedla, zaopatrywani są w ciepło z będącej własnością Wojskowej Agencji Mieszkaniowej kotłowni olejowej, natomiast do pozostałych zasobów mieszkaniowych ciepło dostarcza Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „erg” w Szczecinku.

Kwestie zasad rozliczania kosztów dostarczanego ciepła od dnia 1 stycznia 2000r. Agencja przedstawiła na spotkaniach z lokatorami w dniach 12 i 25 stycznia

2000r. Mieszkańcom zostały przedstawione kalkulacje cenowe nowych opłat, zostało też wykazane, iż obrót ciepłem, jak również produkcja ciepła przez WAM prowadzona jest na zasadzie „no profit”, a wzrost kosztów ogrzewania spowodowany był następującymi przyczynami :

1. Zmianą sposobu rozliczania z dostawcą energii, tj. PEC „erg” w Szczecinku z ryczałtowego na opomiarowany.
2. Zmianą zasad rozliczeń z PEC „erg”, który odstąpił od udzielania odbiorcom bonifikat w opłacie za dostarczane ciepło.
3. Wzrostem ceny oleju opałowego, paliwa wykorzystywanego w kotłowni na osiedlu „WDM”, w 1999r. o 92%.

Dostawca poinformował także, iż w 1999r. całkowite koszty ogrzewania z własnej kotłowni (na osiedlu WDM) w przeliczeniu na 1m² zajmowanej przez lokatora powierzchni wyniosły - 27,77 zł, natomiast koszty zakupionego ciepła z PEC „erg” w Szczecinku - 28,53 zł, natomiast wpływy za ciepło (wpłaty lokatorskie) kształtowały się odpowiednio na poziomie - 26,74 zł i 27,5 zł. Ponieważ w 1999r. koszty i wpływy za ciepło były uśredniane, to wynikiem takiego sposobu rozliczeń była konieczność dokonania przez lokatorów dopłaty w wysokości 1,03 zł za 1m² zajmowanej powierzchni. Dostawca udzielił także informacji, że w grudniu 1999r. wystosował do mieszkańców zawiadomienia o wprowadzeniu od dnia 1 stycznia 2000r. nowych opłat za ciepło.

Z ustaleń dokonanych w trakcie trwania postępowania administracyjnego wynika, że począwszy od dnia 1 stycznia 2000r. WAM rozlicza ciepło na innych zasadach, przyjmując za podstawę do rozliczeń rzeczywiste koszty ogrzewania poszczególnych budynków oraz węzłów cieplnych, w związku z czym wprowadzono opłaty zaliczkowe, ustalane na poziomie pokrywającym koszty ogrzania budynku lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego (wcześniej węzły cieplne budynków wyposażone zostały w odpowiednie urządzenia rejestrujące pomiar ciepła, a niektórych budynków także w podzielniki kosztów znajdujące się w poszczególnych mieszkaniach).

Podstawą prawną stosowanej metody rozliczeń stanowiło rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 6 października 1998r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem, w tym rozliczeń z

indywidualnymi odbiorcami w lokalach (Dz. U. Nr 132, poz. 867 ze zm.), z którego wynikał obowiązek nie tylko ustalania opłat oraz ich rozliczania z indywidualnymi odbiorcami w oparciu o rzeczywiście ponoszone koszty, ale również obowiązek stosowania opłaty dwuczłonowej, składającej się z części stałej, płatnej w okresie całego roku oraz zmiennej, za faktycznie zużytą w sezonie grzewczym ilość jednostek ciepła, określoną w (GJ). Przepisy powołanego wyżej rozporządzenia taryfowego stanowiły również o obowiązku uiszczania wobec dostawcy (PEC „erg”) opłaty stałej „z góry”, co spowodowało, iż z dniem 1 stycznia 2000r. zaszła konieczność zmiany systemu rozliczeń z lokatorami.

Odnośnie kwestii zaopatrzenia lokatorów w wodę, WAM poinformował, że wodę dostarcza Spółka Wodno-Ściekowa w Czarnem oraz WAM z własnego ujęcia. Stosowana przez WAM opłata za wodę jest taka sama jaką stosuje Spółka Wodno-Ściekowa. Uzupełniając informacje w tym zakresie, administrator zasobów mieszkaniowych wskazał, iż w chwili obecnej jego sieć wodociągowa została połączona z siecią wodociagową Spółki, która od dnia 1 stycznia 2000r. stosuje nowe stawki za wodę w wysokości 1,07 zł m³ oraz za ścieki w wysokości 1,29 m³.

Kwestia stosowanych przez WAM opłat za legalizację wodomierzy wynikała z obowiązku ich legalizacji, nałożonego na administratora na podstawie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836, § 30 oraz § 33) oraz Zarządzenia Nr 102 Prezesa Głównego Urzędu Miar z dnia 28 sierpnia 1995r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Miar i Probiernictwa Nr 19/95). Ustalając tzw. opłatę legalizacyjną płatną przez lokatora miesięcznie w wysokości 1,20 zł kierowano się założeniem, iż działaniem „*bardziej opłacalnym jest wymiana wodomierzy na nowe, zakupione od producenta niż legalizacja starych*”, a wynikało to z następujących przesłanek.

- przytoczona w uzasadnieniu wniosku Stowarzyszenia cena legalizacji w wysokości 3,80 zł (płatna jednorazowo), stosowana przez Urząd Miar obejmuje tylko nałożenie cechy legalizacyjnej,
- za pełne sprawdzenie i ewentualną naprawę oraz legalizację wodomierza płaci się w granicach od 25 do 36 zł,

- skutecznej, ponownej legalizacji poddaje się 15 do 20% zdemontowanych wodomierzy.

Biorąc powyższe pod uwagę, WAM stoi na stanowisku, iż zaproponowane lokatorom w umowie rozwiązanie jest korzystne, ponieważ zdejmuje z nich obowiązek przeprowadzenia legalizacji we własnym zakresie, co wiąże się z poniesieniem odpowiednich opłat, oraz eliminuje przejście przez administratora na rozliczanie ryczałtem zużycia wody w przypadku niesprawności lub opóźnienia wymiany legalizowanego urządzenia przez lokatora. Podobne rozwiązania stosują także inni administratorzy zasobów mieszkaniowych w Czarnem.

Odnosząc się do przedstawionych przez WAM argumentów, Stowarzyszenie, w odpowiedzi z dnia 25 kwietnia 2000r. podtrzymało swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie zarówno w kwestii ponoszenia przez odbiorców kosztów legalizacji wodomierzy, jak i stosowanych zasad rozliczeń za dostarczane lokatorom ciepło. Ponadto wobec administratora podniesiono kolejny zarzut; dotyczył on wielkości stosowanych opłat za wywóz nieczystości stałych. Zdaniem Stowarzyszenia, WAM od dnia 1 stycznia 2000r. pobierał za 1 m³ wywozu nieczystości stałych niesegregowanych opłatę niezgodną (wyższą), od tej jaką uchwaliła Rada Miejska w Czarnem. *W „Zawiadomieniu o wymiarze opłat” obowiązującym od dnia 1 stycznia 2000r. wielkość opłaty za wywóz śmieci określona została na poziomie 2,50 zł/osoba, jednak według Uchwały Nr XVI/87/99 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 30 grudnia 1999r. opłata za wywóz nieczystości stałych niesegregowanych za 1 m³ wynosi 20,01 zł. Wcześniej Rada ustaliła, że 1 osoba wytwarza miesięcznie 0,12 m³ śmieci”.*

Mając na uwadze powyższe okoliczności delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku, na podstawie art. 61 § 4 K.p.a., w związku z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu [...], w dniu 27 kwietnia 2000r. wszczęła, na wniosek Stowarzyszenia, postępowanie administracyjne w sprawie nakazania zaniechania przez Wojskową Agencję Mieszkaniową w Słupsku praktyk monopolistycznych polegających na nadużywaniu pozycji dominującej poprzez narzucanie lokatorom zamieszkującym budynki administrowane przez WAM w Słupsku uciążliwych warunków umów w zakresie dostaw ciepła, wody i wywozu nieczystości stałych, co może stanowić naruszenie art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęcie postępowania skarżony przedsiębiorca, w piśmie z dnia 20 czerwca br. poinformował UOKiK, że „wszelkie wyjaśnienia dotyczące sporu, zostały przekazane pismem z dnia 06.12.99r.”.

ORGAN ANTYMONOPOLOWY USTALIŁ, CO NASTĘPUJE.

Dla wyciągnięcia sankcji z tytułu stosowania indywidualnych praktyk monopolistycznych niezbędne jest dokonanie przez Urząd co najmniej następujących czynności:

- wyznaczenie rynku właściwego w danej sprawie (tzw. rynku relewantnego czy istotnego),
- ustalenie na nim pozycji rynkowej przedsiębiorcy, przeciwko któremu toczy się postępowanie,
- stwierdzenie wykorzystywania przez tego przedsiębiorcę przewagi kontraktowej, wynikającej z zajmowanej na tak wyznaczonym rynku pozycji.

Ponadto uruchomienie instrumentów przewidzianych ustawą antymonopolową możliwe jest jedynie, gdy skarżony podmiot posiada legitymację bierną do występowania w charakterze strony w postępowaniu antymonopolowym, a więc wówczas, gdy posiada on status przedsiębiorcy w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa została utworzona i działa na podstawie ustawy z dnia 22 czerwca 1995r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 86, poz. 433, z późn. zm.). Jest ona państwową osobą prawną (art. 8.3), a do jej zadań należy przede wszystkim gospodarowanie powierzonym jej mieniem Skarbu Państwa, m.in. poprzez zawieranie umów sprzedaży, dzierżawy, najmu lub użyczenia lokali użytkowych oraz dokonywanie remontów (art. 16–17). Agencja prowadzi samodzielną gospodarkę finansową (art.18).

Z kolei, zgodnie ze statutem Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, nadanej jej rozporządzeniem Ministra Skarbu Państwa z dnia 16 czerwca 1998r. (Dz. U. Nr 86, poz. 549) do zadań oddziałów terenowych Agencji należą zadania wynikające z ustawy, w tym m.in. zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, prowadzenie gospodarki budynkami, lokalami użytkowymi i gruntami czasowo nie wykorzystanymi oraz **prowadzenie innej działalności gospodarczej** [podkr. UOKiK]. Z tych też powodów

uznać należy, że Wojskowa Agencja Mieszkaniowa – Oddział Terenowy w Słupsku jest przedsiębiorcą, a co za tym idzie podlega przepisom ustawy o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym.

Miejszem, na którym ujawniają się praktyki monopolistyczne, jest rynek, a dominacja przedsiębiorcy nie realizuje się na rynku pojmowanym ogólnie, lecz na rynku istotnym w konkretnej sprawie, z właściwymi mu relacjami konkurencyjności, obejmującym wszystkich jego uczestników. Definicja rynku relewantnego stanowi kluczowy punkt rozważań odnośnie stosowania (bądź nie) przez skarżony podmiot zarzucanych mu praktyk, a sposób jego ustalenia wskazuje, w ostatecznym rachunku, na pozycję zajmowaną przez przedsiębiorcę, a co za tym idzie – na jego siłę rynkową (por. m.in. wyroki Sądu Antymonopolowego z 31 maja 1995r., sygn. akt XVII Amr 9/95; z 21 stycznia 1998r., sygn. akt XVII Ama 55/97).

Przedmiotem sporu, jaki zaistniał pomiędzy lokatorami (w imieniu których występuje skarżące Stowarzyszenie) a OT WAM, są warunki najmu lokali i związane z tym obciążenia za dostarczone media jak i sposób ich rozliczeń. Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998r. Nr 120 z późn. zm.) najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię cieplną, gaz, wodę, za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę, antenę zbiorczą oraz domofon. Podobnie art. 36 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 czerwca 1995r. (Dz. U. Nr 86, poz. 433, z późn. zm.) stanowi, że osoby, które zajmują kwatery lub lokale mieszkalne na podstawie decyzji o przydziale lub umowy najmu w budynkach pozostających w zasobach Agencji, gmin lub Skarbu Państwa, uiszczają czynsz i opłaty za świadczenia uzyskiwane od wynajmującego.

W przedmiotowej sprawie podstawowym źródłem prawa, które określa wzajemne obowiązki i organizuje współpracę stron, a więc WAM-u i mieszkańców należących do niego zasobów mieszkaniowych jest umowa najmu, bądź decyzja o przydziale. Obciążenia za dostawę m.in. mediów do poszczególnych mieszkań nie są naliczane w oparciu o odrębne umowy np. o dostawę wody, ciepła, wywóz nieczystości, ale są zo-

bowiązaniem wynikającym wprost z najmu lokalu. Z tych też względów jedynymi relacjami o charakterze rynkowym, które mogą być rozpatrywane na gruncie ustawy antymonopolowej, jest układ stosunków najemca – wynajmujący. Ogół tych relacji wyznacza jednocześnie rynek relewantny w sprawie, czyli lokalny, terytorialnie określony do granic miasta Czarne, rynek wynajmu mieszkań, na którym podaż reprezentują poszczególni wynajmujący, a popyt indywidualni najemcy.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego liczba mieszkań zlokalizowanych na tak ustalonym rynku wynosi ogółem 1216, w tym: mieszkań komunalnych 458 i 435 mieszkań należących do WAM (403 zasiedlone). Udział skarżonego przedsiębiorcy w rynku nie przekracza więc 36%, co przesądza o braku możliwości zastosowania wobec niego przepisów art. 5 ust. 1 ustawy antymonopolowej, którego podstawową przesłanką jest posiadanie przez podmiot, wobec którego toczy się postępowanie pozycji dominującej na rynku, co nie ma miejsca w przedmiotowej sprawie.

Gdyby nawet uznać, że zasoby WAM wyznaczają odrębny rynek, co zarówno ze względów metodologicznych, jak i ukształtowanego już w tym zakresie orzecznictwa antymonopolowego, byłoby założeniem całkowicie błędnym (por. wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 2 grudnia 1998r., sygn. akt XVII Ama 58/98), to i tak argumenty wysunięte przez skarżące Stowarzyszenie nie mogłyby się ostać, za czym przemawiają następujące okoliczności.

W miejscowości Czarne, istniejące zasoby mieszkaniowe: komunalne, spółdzielcze, częściowo także Wojskowej Agencji Mieszkaniowej zaopatrywane są w ciepło przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „erg” w Szczecinku. Do pozostałej części mieszkań należących do WAM (wydzielone osiedle „WDM”), ciepło dostarczane jest z własnej kotłowni olejowej o mocy 2,3 MW. Tym samym, w rozpatrywanym zakresie, WAM sprawuje rolę wytwórcy ciepła na potrzeby własne i – jednocześnie - odbiorcy energii od innego koncesjonowanego dostawcy, pełniąc przy tym jedynie funkcję pośrednika, tzn., że za dostarczoną energię rozlicza się bezpośrednio z dostawcą, a następnie w formie stosowanych zaliczek obciąża mieszkańców, prowadząc te rozliczenia wewnętrzne bez jakichkolwiek marż czy narzutów, czyli na zasadzie „*non profit*”.

Trudno w tych stosunkach powstających na płaszczyźnie: administrator – lokator do-
patrzeć się relacji rynkowych, istnienie których jest warunkiem koniecznym do ewen-
tualnego uruchomienia instrumentów przewidzianych ustawą antymonopolową.

Meritum sporu toczącego się przed Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsu-
mentów sprowadza się więc do oceny legalności działań WAM przy wprowadzeniu no-
wych, obowiązujących od dnia 1 stycznia 2000r., zasad rozliczeń za dostarczane cie-
pło. Zdaniem Stowarzyszenia przyjęcie odmiennego, od dotychczas stosowanego,
sposobu obciążeń mieszkańców, a polegającego m.in. na różnicowaniu opłat za ener-
gię cieplną w zależności od miejsca usytuowania budynku (posadowionych na wydzie-
lonym osiedlu wojskowym i budynkach WAM w innych częściach miasta) oraz wpro-
wadzeniu opłaty dwuczłonowej (stała, płatna przez cały rok i zmienna, uiszczana tylko
w sezonie grzewczym) narusza interesy lokatorów i stanowi przejaw narzucania przez
WAM niekorzystnych warunków umów.

W ocenie organu antymonopolowego, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, bę-
dąc wytwórcą ciepła, na podstawie przepisów zawartych w rozporządzeniu Ministra
Gospodarki z dnia 6 października 1998r. (por. rozdz. 4 – „Zasady rozliczeń z indywidu-
alnymi odbiorcami w lokalach”) była nie tylko uprawniona, ale i zobowiązana do sto-
sowania kwestionowanych zasad , począwszy od dnia 1 stycznia 2000r. Zgodnie bo-
wiem z brzmieniem § 38 ust. 1 *„Koszty zakupu ciepła dostarczonego **do budynku lub**
wytworzenia ciepła w kotłowni lokalnej znajdującej się w budynku **pokrywane są
przez indywidualnych odbiorców w lokalach znajdujących się w tym budyn-**
ku” [podkr. UOKiK], natomiast § 38 ust. 2 stanowi, iż *„Zarządzający budynkiem us-
tala ceny i stawki opłat oraz pobiera opłaty za ogrzewanie i podgrzewanie wody użyt-
kowej, wynikające z kosztów, o których mowa w ust. 1”*. Z tych też powodów, skoro
ciepło do mieszkań znajdujących się w budynkach położonych w różnych częściach
miasta dostarczane jest z różnych źródeł, po zróżnicowanych kosztach (ciepło kupo-
wane i wytwarzane na potrzeby własne), to administrator winien uwzględnić te oko-
liczności zgodnie ze wskazanymi wyżej wymogami prawa.*

Również zarzut o narzuceniu obowiązku uiszczania opłaty dwuskładnikowej
nie może być uznany za zasadny, bowiem również ta kategoria opłat wprowadzona

została przez obowiązujące wówczas przepisy rozporządzenia taryfowego. Należy przy tym zaznaczyć, że dostawca ciepła do budynków WAM – PEC „erg” Szczecinek, jest koncesjonariuszem i od 01 stycznia 2000 stosuje ceny zgodnie z zatwierdzoną przez Prezesa URE taryfą.

Obowiązująca w WAM do dnia 31 grudnia 1999r. zasada uśredniania opłat za ciepło ustalona została w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 21 listopada 1997r. (Dz. U. Nr 143, poz. 959) w sprawie ustalenia taryf dla ciepła. Poprawność stosowania w tym czasie takiego rozwiązania potwierdza odpowiedź z Departamentu Finansów Gospodarki Narodowej Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 1997r. skierowana do Prezesa WAM w Warszawie, w której stwierdza się m.in., iż *„Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w rozliczeniach z indywidualnymi odbiorcami ciepła na cele ogrzewania mieszkań oraz podgrzanie wody, powinna uśredniać ceny biorąc pod uwagę zarówno ceny zakupu energii cieplnej jak i koszty wytworzenia tej energii w urządzeniach własnych”*. Taki sposób rozliczeń przestał jednak obowiązywać wraz z wejściem w życie przepisów rozporządzenia taryfowego.

Organ antymonopolowy rozważył również pozostałe kwestie określone granicami wniosku Stowarzyszenia o wszczęcie postępowania antymonopolowego.

Odnośnie wielkości opłaty za wywóz nieczystości stałych (niesegregowanych) za 1 m³ Stowarzyszenie zarzuciło, iż WAM pobiera od wszystkich lokatorów stawkę w wysokości 2,50 zł, i jest to działanie bezprawne, ponieważ Rada Miejska w Czarnem uchwaliła, że 1 osoba wytwarza miesięcznie 0,12 m³, a więc opłata ustalona jako iloczyn uchwalonej normy i rzeczywistego kosztu wywozu 1 m³ powinna kształtować się na poziomie 2,40 zł/osobę.

W związku z tym Urząd wystąpił z zapytaniem do Gminy, o wielkość uchwalonej miesięcznej normy nieczystości stałych niesegregowanych ustalonej na jednego mieszkańca. Z uzyskanej odpowiedzi wynika, że wynosi ona 0,125m³ na osobę, co czyni zarzut Stowarzyszenia również i w tym zakresie bezpodstawnym.

Przy rozpatrywaniu kwestii stosowanych przez WAM opłat za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, organ antymonopolowy wziął pod uwagę, iż ich wyso-

kość, zarówno przed jak i po połączeniu sieci wodociągowej, ustalana jest i była na poziomie opłat pobieranych przez Spółkę Wodno-Ściekową. Dotyczy to także sytuacji, gdy WAM posiadał własne ujęcie wody i zaopatrywał w nią bezpośrednio część lokatorów, podczas gdy do pozostałych zasobów wodę dostarczała Spółka Wodno-Ściekowa. Należy przy tym zaznaczyć, że każdorazowa zmiana stawek opłat za wodę i odprowadzanie ścieków była pozytywnie opiniowana przez Radę Miasta Czarne. Wydaje się więc, że – w rozpatrywanym zakresie - brak zróżnicowania opłat i realizacja zasady solidaryzmu społecznego na szczeblu lokalnym nie może stanowić przejawu nadużywania władzy WAM w stosunkach z lokatorami własnych zasobów mieszkaniowych. Obecnie, po integracji sieci wodociągowej, ujednoczenie opłat jest w ocenie organu antymonopolowego, praktyką jak najbardziej uzasadnioną.

Odnosząc się do zarzutu wprowadzenia opłaty legalizacyjnej trudno nie zgodzić się z przedstawioną argumentacją, że po przejęciu przez WAM obowiązków w zakresie legalizacji wodomierzy, lokatorzy zwolnieni są z podejmowania dodatkowych działań, jak i innych dodatkowych kosztów związanych z ewentualną wymianą niesprawnych wodomierzy, mogących zakłócać w rezultacie prawidłową i bezawaryjną dostawę wody. Z opłat tych, wnoszonych przez lokatorów, WAM wymienił 164 wodomierze na nowe, a dalsze 100 zamierza wymienić. Zgodnie ze stanowiskiem reprezentowanym przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast opłaty z tego tytułu winni ponosić najemcy.

Uprawnienia zarządcy zasobów mieszkaniowych do pobierania opłaty legalizacyjnej wynikają wprost z Decyzji Nr 10/98 Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie zasad montażu indywidualnych wodomierzy oraz sposobu rozliczeń kosztów zużycia wody. W § 1 ust. 3 wskazuje się, m.in., że umowa o montaż wodomierzy zawierać winna sposób ustalania opłaty stałej liczonej od wodomierza, płatnej miesięcznie wraz z czynszem. Przy jej ustalaniu należy brać pod uwagę szczegółową kalkulację oraz koszty tego rodzaju usług świadczonych przez innych zarządców na danym terenie.

W przedmiotowym sporze podstawą dla wprowadzenia kwestionowanej opłaty była Decyzja Nr 2 z dnia 10 stycznia 2000r. Dyrektora Oddziału Rejonowego WAM w

Słupsku w sprawie wprowadzenia opłaty legalizacyjnej za wodomierze oraz ustalenia odliczeń amortyzacji wodomierzy, zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania przy przyjmowaniu kwatery od najemcy, na mocy której określono jej wysokość wysokości 1,20 zł/miesiąc. Przy jej ustalaniu porównano ze sobą dwa warianty zakładając, bądź legalizację starych wodomierzy, bądź ich wymianę na nowe. Przeprowadzona kalkulacja wykazała, że przy ujęciu wszystkich kosztów korzystniejszym (tańszym) jest drugie z rozpatrywanych rozwiązań. Należy przy tym wskazać, że opłata w tej samej wysokości i charakterze pobierana jest w Czarnem także w zasobach spółdzielczych.

Biorąc powyższe pod uwagę trudno jest uznać, aby WAM – Oddział Terenowy w Słupsku w zakresie świadczonych lokatorom dostaw pozostałych mediów również stosował zakazane praktyki monopolistyczne określone art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy o przeciwdziałaniu [...].

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.

Dyrektor Delegatury
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Roman Jarząbek

POUCZENIE: Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Antymonopolowego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Otrzymują:

1. Obywatelskie Stowarzyszenie Konsumentów i Przedsiębiorców
„W Jedności Siła”,
ul. Kaszubska 2/3
78-400 Szczecinek,
2. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa – Oddział Terenowy
ul. Boh. Westerplatte 64
76-200 Słupsk