

**PREZES URZĘDU
OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**

50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel. (0-71) 34 46 587, (0-71) 34 48 763, (0-71) 34 05 920, fax (0-71) 34 05 922
E-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

Wrocław, dn. 4.07.2001 r.

RWR 500-S-1/01/JM

Decyzja DL WR 15/ 2001

Na podstawie art. 104 kpa i art.11 ust. 1 w związku z art. 8 ust. 1 i 2 pkt 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 122, poz. 1319), po rozpoznaniu z urzędu sprawy przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddział Terenowy w Zielonej Górze **nie stwierdza** się stosowania przez ten Zakład praktyki ograniczającej konkurencję, polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku wytwarzania i obrotu ciepłem w następstwie pobierania zawyżonych opłat za dostawę energii cieplnej i podgrzanie wody oraz dokonywania nieterminowych rozliczeń pobranych zaliczek na poczet centralnego ogrzewania.

UZASADNIENIE

1. Do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu wpłynęły skargi Stanisława Czekalskiego i Eugeniusza Grandke z dnia 23 października 2000 r. na podwyższenie w miesiącu wrześniu 2000r. przez Wojskową Agencję Mieszkaniową Oddział Terenowy w Zielonej Górze opłat za dostawę energii cieplnej i podgrzanie wody oraz dokonywanie nieterminowych rozliczeń pobranych zaliczek na poczet centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. 31 Stycznia w Sulechowie.
2. W związku z powyższym, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, organ antymonopolowy wszczął z urzędu postępowanie administracyjne przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddział Terenowy w Zielonej Górze, zwanej dalej "WAM," w sprawie naruszenia przez ten podmiot art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz.U. nr 52 z 1999r., poz. 547 z późn. zm.), poprzez pobieranie zawyżonych opłat za dostawę energii cieplnej i podgrzanie wody oraz dokonywanie nieterminowych rozliczeń pobranych zaliczek na poczet centralnego ogrzewania.
3. Z dniem 1 kwietnia 2000r. weszła w życie, uchwalona dnia 15 grudnia 2000r., ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 122, poz. 1319). Zgodnie

z dyspozycją art. 84 ust. 3 w związku z art. 113 tej ustawy postawiony ZE zarzut stosowania praktyki monopolistycznej został zakwalifikowany jako naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 6 powyższej ustawy.

Przeprowadzone przez organ antymonopolowy postępowanie dowodowe pozwoliło na ustalenie następującego stanu faktycznego :

1. WAM jest państwową jednostką organizacyjną, posiadającą osobowość prawną, z siedzibą w Warszawie, o trójszczeblowej organizacji (oddział terenowy, oddział rejonowy, Prezes). Agencja działa na podstawie statutu nadanego przez Ministra Skarbu Państwa. Do jej zadań należy gospodarowanie powierzonym mieniem Skarbu Państwa, wykorzystywanym na zakwaterowanie stałe i tymczasowe żołnierzy zawodowych, a także dokonywanie remontów budynków mieszkaniowych i infrastruktury. Zakwaterowanie osób w lokalach mieszkalnych dokonywane jest na podstawie decyzji administracyjnej przydziału osobnej kwatery bądź w przypadku osoby nieuprawnionej - umowy najmu .

(karta nr 10-11, 106)

2. WAM Zielona Góra jest oddziałem terenowym. W swoich zasobach posiada m.in. trzy budynki wielorodzinne przy ul. 31 Stycznia w Sulechowie, do których dostarcza energię ciepłą z kotłowni olejowej. Łącznie kotłownia ta zasila 72 lokale mieszkalne.

(karta nr 9)

3. WAM-owi z siedzibą w Warszawie Prezes Urzędu Regulacji Energetyki, zwany dalej "Prezesem URE", udzielił koncesji na :

- wytwarzanie ciepła z dnia 14 kwietnia 1999r. nr WCC/786/9356/W/3/99/MJ,
- obrót ciepłem z dnia 14 kwietnia 1999r. nr OCC/242/9356/W/3/99/MJ,
- przesyłanie i dystrybucję ciepła z dnia 14 kwietnia 1999r. nr PCC/823/9356/W/3/99/MJ.

W załącznikach do każdej z tych decyzji (koncesji), pod pozycją 45 wymieniony jest Oddział Terenowy w Zielonej Górze.

(karta nr 23,44-95)

4. Rozporządzeniem Ministra Skarbu z dnia 21 grudnia 2000r., zmieniającym rozporządzenie w sprawie nadania statutu WAM został zlikwidowany z dniem 1 stycznia 2001r. Oddział Terenowy w Gubinie, którego zasoby mieszkaniowe i infrastrukturę techniczną przejęły oddziały terenowe w Zielonej Górze i Gorzowie Wielkopolskim. W związku z powyższym oraz z przeprowadzonymi we własnym zakresie przez WAM modernizacjami własnych kotłowni, poprzez eliminację niskosprawnych źródeł ciepła na rzecz scentralizowanych ciepłowni miejskich i podłączeń zasobów WAM do miejskich sieci ciepłych, Prezes WAM wystąpił o uaktualnienie wymienionych w pkt 3 koncesji.

(karta nr 45, 110-111, 117)

5. Dnia 22 września 1999r. Prezes URE decyzjami nr PCC/823A/9356/W/3/99/MJ i OCC/242A/9356/W/3/99/MJ zmienił ww. koncesje na przesyłanie i dystrybucję ciepła oraz obrót ciepłem poprzez anulowanie załączników, stanowiących ich integralną część. W ich miejsce zostały wydane nowe załączniki, według których oddziałowi terenowemu WAM w Zielonej Górze przysługuje jedynie prawo wykonywania czynności w zakresie sprzedaży zakupionego ciepła odbiorcom przyłączonym do sieci ciepłowniczych zlokalizowanych na terenie miejscowości Babimost, Zielona Góra i Kożuchów. Natomiast z koncesji na przesyłanie i dystrybucję ciepła został wykreślony
(karta nr 23, 44-49, 96-100)
6. Do końca roku 1998r. mieszkańcy całego zasobu lokalowego administrowanego przez WAM wnosili uśrednioną stawkę opłat na pokrycie kosztów ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej, zgodnie z wytycznymi Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej nr 13 z dnia 13 stycznia 1998r. w sprawie ustalania cen za energię cieplną dostarczaną do mieszkań na cele bytowe. Wielkości stawek były kalkulowane na podstawie sumy kosztów zakupu energii cieplnej od dostawców zewnętrznych oraz kosztów produkcji ciepła w kotłowniach własnych w skali całego Oddziału WAM.
(karta nr 21-22, 103-104)
7. Od 1 stycznia 1999r., zgodnie z decyzją Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej nr 6/98 z dnia 8 czerwca 1998r. w sprawie ustalania cen za energię cieplną dostarczaną do mieszkań na cele bytowe, dokonano urealnienia cen produkcji energii cieplnej poprzez ustalenie rzeczywistych kosztów wytwarzania energii dla budynku lub grupy budynków zasilanych z jednego źródła, m.in. dla dwóch budynków przy ul. 31 Stycznia i jednego przy ul. Zwycięstwa w Sulechowie, zasilanych z jednej kotłowni znajdującej się w budynku przy ul. 31 Stycznia.
(karta nr 22, 103, 105)
8. W maju 1999r., na mocy umowy pomiędzy WAM a firmą KOGAZ, kotłownia przy ul. 31 Stycznia w Sulechowie została przekazana tej firmie do modernizacji. Jednocześnie przejęła ona obowiązki producenta energii cieplnej. Po analizie kosztów zakupu ciepła od ww. firmy KOGAZ WAM z dniem 1 października 1999r. obniżył wysokość stawki za c.o. z 3,51 zł/m² do 2,95 zł/m². W grudniu 1999r. z inicjatywy firmy KOGAZ doszło do rozwiązania umowy pomiędzy nią a WAM, która wykupiła zmodernizowaną kotłownię, utrzymując wysokość stawek za energię cieplną na poziomie 2,95 zł/m².
(karta nr 22, 23,27)
9. W okresie od maja do grudnia 1999r. cena oleju, będącego paliwem dla kotłowni, wzrosła o 93,4%. Koszt oleju stanowi 92,8 % kosztów produkcji energii cieplnej w kotłowni przy ul. 31 Stycznia w Sulechowie. W związku ze wzrostem cen oleju WAM dokonał podwyżki stawki jednostkowej za energię cieplną. Nowe stawki zostały ustalone w oparciu o kalkulację, w której zrezygnowano z zysku, jaki mogłaby czerpać WAM za świadczoną usługę.
(karta nr 12-13, 23, 115)
10. Budynki przy ul. 31 Stycznia i ul. Zwycięstwa od 10 października 1999r. wyposażone są przez firmę METRONA POLSKA Pomiary i Rozliczenia z/s w

Warszawie w wyparkowe, kapilarne podzielniki kosztów ogrzewania OPTRONIC, które zostały zamontowane zgodnie z Polską Normą EN 835 dla podzielników kosztów ogrzewania. Energia cieplna pobierana przez poszczególne lokale rozliczana jest indywidualnie w okresach 12 miesięcznych w układzie : 20% kosztów stałych naliczanych wg powierzchni użytkowej lokalu oraz 80% kosztów zmiennych należnych zgodnie ze wskazaniem podzielników w danym lokalu. Natomiast ciepła woda użytkowa rozliczana jest zgodnie z decyzją Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej nr 10/98 z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie zasad montażu indywidualnych wodomierzy oraz sposobu rozliczania kosztów zużycia wody. Normy zużycia ciepłej i zimnej wody oraz wielkość wnoszonych zaliczek ustala się na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym i są one indywidualne dla każdej kwatery. Odczyty rozliczeniowe odbywają się raz na kwartał i przy każdej zmianie ceny ciepłej wody.

(karta nr 9)

11. WAM zawiera z mieszkańcami umowę na rozliczanie kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, według indywidualnych podzielników kosztów. Z jej treści wynika, iż rozliczanie kosztów ogrzewania dokonywane będzie przez WAM na podstawie kapilarnych podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych w lokalu mieszkalnym (§ 1). Rozliczanie dokonywane będzie w cyklu 12 miesięcznym, a poprzedzone zostanie każdorazowo odczytem i wymianą kapilar pomiarowych. Przedmiotem, rozliczenia jest całkowity koszt energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym, pomiar ciepła w węźle cieplnym w budynku. Natomiast samo rozliczenie poniesionych kosztów przypadających na lokal nastąpi według podziału :

- 20% kosztów na ogrzanie powierzchni wspólnych budynku, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- 80% kosztów rozliczne zgodnie ze wskazaniem podzielników (§ 3).

W związku z powyższym mieszkańcy zobowiązani są do wnoszenia opłat wykazanych na zawiadomieniu o wymiarze opłat z tytułu zajmowania kwatery lub lokalu mieszkalnego. Rozliczenie zaliczek wnoszonych przez poszczególnych mieszkańców na poczet pokrycia kosztów ogrzewania lokali odbywa się od 15 października 1999r. w okresach 12 miesięcznych.

(karta nr 10, 20)

12. Po otrzymaniu koncesji na wytwarzanie, obrót oraz przesyłanie i dystrybucję ciepła w połowie roku 1999 WAM przystąpił do opracowywania taryfy dla poszczególnych grup odbiorców, którą następnie przekazano do WAM w Warszawie. Po zmianach dokonanych przez Prezesa URE w koncesjach (patrz pkt 5 uzasadnienia) oddział terenowy WAM w Zielonej Górze ponownie złożył skorygowany wniosek o zatwierdzenie taryf do Biura Prezesa WAM w Warszawie, jednak taryfa ta nie została zatwierdzona. Na taki stan rzeczy wpływ miała wielozakładowa struktura oraz sposób prowadzenia gospodarki finansowej WAM, który nie przewidywał prowadzenia szczegółowej ewidencji księgowej związanej z produkcją, przesyłem i dystrybucją ciepła.

(karta nr 24, 102, 111, 113)

13. Na prośbę Prezesa WAM Prezes URE pismem z dnia 15 lutego 2001r. zezwolił aby opracowywane przez oddziały terenowe WAM taryfy dla ciepła zatwierdzane były przez terytorialnie odpowiednie Oddziały Terenowe URE. W związku z

powyższym Prezes WAM określił harmonogram opracowywania taryf i zobowiązał dyrektorów poszczególnych oddziałów terenowych do zatwierdzenia taryf dla ciepła, udzielając im jednocześnie pełnomocnictwa do reprezentowania WAM w tym zakresie.

(karta nr 111, 113, 116)

14. Na terenie Sulechowa jedynie WAM dostarcza do zasobów mieszkaniowych znajdujących się w jego zarządzie energię ciepłą z kotłowni olejowych. Natomiast działające na tym terenie Spółdzielnie Mieszkaniowe zaopatrują budynki będące w ich zasobach w ciepło i ciepłą wodę z własnych kotłowni gazowych.

(karta nr 129-131, 123-125)

15. Z materiałów dowodowych zgromadzonych w niniejszej sprawie oraz materiałów własnych UOKiK, zebranych w innej sprawie ciepłej z sąsiednich rynków wynika, iż stawki za energię ciepłą i ciepłą wodę w budynkach znajdujących się w zasobach WAM w Sulechowie oraz w innych miejscowościach, zasilanych z kotłowni olejowych, kształtowały się następująco :

tabela nr 1

Cena za energię ciepłą w zł/m ²						
Podmiot	1999r.		2000r.		2001r.	
	1.01.-30.09.	1.10-31.12	1.01.-31.07.	1.08.-31.12.	1.01.-30-04	1.05.
WAM Zielona Góra	3,51	2,95	2,95	3,76	3,76	3,71
MZK Łęknica	4	4	4	4		
SM "Wspólnota" Żary	2,83	3,54	3,54	3,54		

tabela nr 2

Cena za ciepłą wodę w zł/m ³						
Podmiot	1999r.		2000r.		2001r.	
	1.01.-30.09.	1.10-31.12	1.01.-31.07.	1.08.-31.12.	1.01.-30-04	1.05.
WAM Zielona Góra	15,42	12,96	12,96	16,52	16,52	16,36

(dowód : karta 2, 13-14, 27-30, 35, 113, 115, 134, materiały własne UOKiK)

16. W latach 1999-2000 cena oleju opałowego kształtowała się następująco:

tabela nr 3

Cena (netto) oleju opałowego (w zł/dm ³)			
miesiąc / rok	1999	2000	2001
styczeń	0,60	1,18	1,20
luty	0,60	1,15	1,20
marzec	0,57	1,10	1,10
kwiecień	0,61	1,10	1,10
maj	0,61	1,10	1,10
czerwiec	0,61	1,12	1,10
lipiec	0,61	1,11	
sierpień	0,98	1,20	
wrzesień	1,03	1,40	
październik	1,00	1,40	
listopad	1,13	1,60	
grudzień	1,18	1,50	

(dowód: karta nr 15, 138-139)

17.Z analizy danych zawartych w tabeli 3 wynika, iż cena oleju opałowego wzrosła:

- w roku 1999 o 96%,
- w roku 2000 o 27 %.

Natomiast w okresie od 1.01. do 1.05. 2001r. cena spadła o ok. 8%.

W poszczególnych okresach w latach 1999-2001 dynamika wzrostu cen energii cieplnej (c.o. i c.w.) kształtowała się, w porównaniu do okresu poprzedniego, na poziomie :

- 1.01.-30.09.1999r. -100%
- 1.10. -31.12.1999r. -1.01-31.07.2000r. - 84% (tj. cena spadła o 16 %),
- 1.08. -31.12.2000r. - 1.01.- 30.04.2001r. - 127%
- 1.05.2001r. - 99%, (tj. cena spadła o 1%).

Wynika z powyższego, iż dynamika cen za c.o. i c.w. była niższa w stosunku do wzrostu cen oleju opałowego, będącego głównym czynnikiem kosztów wytworzenia energii cieplnej przez WAM.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu zważył co następuje :

WAM postawiony został zarzut nadużywania pozycji dominującej poprzez pobieranie zawyżonych opłat za dostawę energii cieplnej i podgrzanie wody oraz dokonywanie nieterminowych rozliczeń pobranych zaliczek na poczet centralnego ogrzewania, tj. stosowania praktyki zakazanej art. 8 ust. 1 i 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Istota praktyki ograniczającej konkurencję, zakazanej art. 8 ust. 1 powyższej ustawy, sprowadza się do nadużywania pozycji dominującej na rynku właściwym przez jednego lub kilku przedsiębiorców. Ogólny zakaz wyrażony w ust. 1 art. 8 precyzuje jego ust. 2 pkt 6 wskazując jeden z przykładów nadużywania tej pozycji, polegający na *narzucaniu przez przedsiębiorcę uciążliwych warunków umów, przynoszących mu nieuzasadnione korzyści*. Naruszenie zatem przepisu art. 8 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy stanowi praktykę ograniczającą konkurencję.

Do uznania praktyki z art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy antymonopolowej za ograniczającą konkurencję, zachowanie przedsiębiorcy musi łącznie spełniać łącznie cztery przesłanki :

1. posiadanie dominującej pozycji na rynku,
2. narzucanie warunków umowy,
3. uciążliwość warunków umowy,
4. nieuzasadnione korzyści osiągnięte przez przedsiębiorcę kosztem kontrahenta, wynikających z poprzednich przesłanek.

Ad. 1. Art. 4 pkt. 9 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów określa pozycję dominującą jako "pozycję przedsiębiorcy, która umożliwia mu zapobieganie skutecznej konkurencji na rynku właściwym przez stworzenie mu możliwości działania w znacznym zakresie niezależnie od konkurentów, kontrahentów oraz konsumentów; domniemywa się, że przedsiębiorca ma pozycję dominującą, jeżeli jego udział w rynku przekracza 40 %.

Natomiast pkt. 8 ww. artykułu definiuje rynek właściwy jako rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie oraz właściwości, w tym jakość są uznawane przez nabywców za substytuty oraz są oferowane na obszarze, na którym, ze względu na ich rodzaj i właściwości, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji.

Rynkiem właściwym jest obszar działania WAM w zakresie dostawy energii cieplnej i podgrzania wody. W niniejszej sprawie obszar ten zostaje zakreślony do trzech budynków, usytuowanych przy ul. 31 Stycznia i ul. Zwycięstwa w Sulechowie, do których energia cieplna oraz podgrzana woda dostarczana jest z jednej kotłowni będącej własnością WAM. Zatem na tak określonym rynku zajmuje on niekwestionowaną pozycję dominującą jako wyłączny dostawca tych nośników. W praktyce oznacza to, że nie spotyka się on z żadną konkurencją, posiadając jednocześnie na rynku siłę rynkową, przy której użyciu może zapobiegać nie tylko efektywnej konkurencji, ale i działać w dużym stopniu niezależnie od zachowania swych kontrahentów, a w szczególności eksploatować swoją pozycję rynkową

kosztem podmiotów zdominowanych. Tym samym uznać należy, iż **spełniona została pierwsza z przesłanek art. 8 ust.1, ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.**

Pozycja dominująca sama przez się nie narusza prawa. Narusza prawo dopiero jej nadużywanie przejawiające się w stosowaniu praktyk ograniczających konkurencję. Jednak nie wszystkie zachowania rynkowego dominanta mają postać takich praktyk, lecz tylko takie, które są niezgodne z ww. ustawą. Zatem dla rozstrzygnięcia sporu należy zbadać, czy swoim działaniem WAM wyczerpał znamiona trzech pozostałych przesłanek. Podkreślić jednocześnie należy, iż pomiędzy tymi przesłankami musi istnieć ścisły związek przyczynowo-skutkowy. Znaczy to, że ten kto narzuca uciążliwe warunki umowy musi z tego tytułu czerpać nieuzasadnione korzyści. Z reguły są to korzyści finansowe.

Ad. 2. Druga przesłanka tego artykułu - narzucanie warunków umowy musi mieć charakter przymusowy, wymuszony przez podmiot dominujący posiadający siłę rynkową.

Podstawę zajęcia kwatery lub lokalu mieszkalnego, znajdującej się w zasobach WAM, stanowi wydana decyzja o przydziale lub zawarta umowa najmu oraz protokół zdawczo-odbiorczy. Od dnia wydania decyzji o przydziale kwatery lub podpisania umowy najmu osoba uprawniona lub najemca są obowiązani uiszczać czynsz z góry i pozostałe opłaty z dołu, płatne do dnia piętnastego każdego miesiąca w oddziale terenowym Agencji lub na wskazany rachunek bankowy (§ 10 ust. 1 i § 11 ust. 1 rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 28 kwietnia 2000r. (Dz.U. nr 40 poz. 471) w sprawie administrowania kwaterami i lokalami mieszkalnymi przez WAM).

Kwestie opłat ponoszonych przez lokatorów regulują przepisy ustaw z dnia 22 czerwca 1995r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (Dz. U. nr 86, poz. 433 z późn. zm.) oraz z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz. U. nr 120, poz. 787 z 1998r. z późn. zm)

Art. 36 ust. 1 o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP stanowi, iż osoby, które zajmują kwatery lub lokale mieszkalne na podstawie decyzji o przydziale lub umowy najmu w budynkach pozostających w zasobach Agencji uiszczają czynsz i opłaty za świadczenia uzyskiwane od wynajmującego w wysokościach, terminach i na **zasadach** obowiązujących dla lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa.

Ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych nakłada na najemcę obowiązek uiszczania czynszu regulowanego z tytułu najmu, w wysokości określonej przez strony w umowie (art. 20 ust. 1 i 4). Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię cieplną i elektryczną, z tym że strony w umowie mogą określić inne jego składniki (art. 21 ust. 1). Ponadto 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 (art. 21 ust. 2).

Z załączonych do akt sprawy przykładowych umów najmu lokalu mieszkalnego wynika, iż w skład miesięcznego czynszu uiszczanego przez najemcę na rzecz wynajmującego wchodzi opłaty za 1m² powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, opłaty za zimną i ciepłą wodę, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych, centralne ogrzewanie i światło (karta nr 17). Szczegółowe kwestie sposobu rozliczeń kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania uregulowano w oddzielnej umowie, zakładając 12 miesięczny cykl rozliczeniowy.

Ustalane przez WAM składniki czynszu oraz terminy rozliczeń za c.o. nie są narzucane oraz nie mają charakteru przymusowego i wymuszonego, gdyż prawo do ich ustalania przez WAM jest zapisane w w/w ustawach i rozporządzeniu. Natomiast niewątpliwie narzucone przez WAM w sposób jednostronny są wysokości poszczególnych stawek wchodzących w skład czynszu. W związku z tym uznać należy, iż **została spełniona druga przesłanka art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.**

Ad. 3 i 4. Nie została natomiast pełniona ww. trzecia i czwarta przesłanka praktyki ograniczającej konkurencję, zakazanej powyższym artykułem. Nie można bowiem uznać, iż ww. zapisy umowy oraz wysokość opłat za c.o. i c.w. stanowią warunek oznaczający dla jednej ze stron umowy ciężar większy od powszechnie przyjętych w stosunkach danego rodzaju. Na lokatorów zajmujących mieszkania w budynkach znajdujących się w zasobach WAM nie nałożono żadnych dodatkowych obowiązków wynikających z faktu zamieszkiwania, a ponoszenie kosztów ujętych w opłacie czynszowej jest zwykłym świadczeniem przyjętym w tego typu stosunkach. Na pewno za taką uciążliwość nie można uznać przyjętego, dwunastomiesięcznego systemu rozliczeń kosztów energii cieplnej, który wynika bezpośrednio z zawartych umów pomiędzy WAM a lokatorami.

Jak widać z danych przedstawionych w tabeli nr 1 wysokość opłat za c.o. kształtuje się na poziomie nie odbiegającym znacznie od wysokości tych opłat w dwóch miastach województwa lubuskiego, Łęknicy i Żarach. Natomiast działający na terenie Sulechowa inni właściciele zasobów mieszkaniowych (Spółdzielnia Mieszkaniowa i Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa) zaopatrują mieszkańców w c.o. i c.w. z własnych kotłowni opalanych gazem. Zatem nie można porównać ustalonych przez nich cen za te media do cen ustalonych przez WAM.

Jednocześnie nie można uznać cen ustalonych przez WAM za rażąco wysokie, zwłaszcza w sytuacji, gdy ich kalkulacja ma pokrycie w kosztach. Podkreślić należy, iż przy ustalaniu ich wysokości WAM zrezygnowało z jakiegokolwiek zysku, co niewątpliwie obniża cenę jednostkową energii cieplnej.

Powodem wzrostu ceny ogrzania 1 m² powierzchni oraz 1m³ wody jest przede wszystkim znaczny wzrost cen oleju opałowego w ciągu ostatnich dwóch lat. Z tabeli nr 3 wynika, iż dynamika wzrostu ceny oleju w miesiącu grudniu w stosunku do stycznia 1999 roku wyniosła 196 %, natomiast w analogicznym okresie 2000r. wynosiła 127%. Cena zakupu oleju stanowi ok. 93% wszystkich kosztów, na które WAM nie ma wpływu, a które mają podstawowe znaczenie dla ustalenia ceny

jednostkowej energii cieplnej. Zatem każdorazowy wzrost ceny oleju powodował wzrost cen za c.o. i c.w.

Z przeliczenia wpływu tego czynnika na wzrost ceny za c.o. i c.w. wynika, że mogła ona wzrosnąć o ok. 89%. Analogicznie w roku 2000, przy 27 % podwyżce cen oleju, wzrost opłat za 1 m² powierzchni oraz 1m³ wody mógł wynieść ok. 25%. Natomiast WAM (tabela nr 5) w roku 1999 obniżyła opłatę za c.o. i c.w. natomiast w roku 2000 podwyższyła ją o 27 %, co mieści się w ww. granicach. W roku bieżącym 2001 ceny oleju spadły w okresie od stycznia do maja o ok. 8%, zaś WAM obniżyła ceny za c.o. i c.w. o 1 % (tabela 1 i 2). Jednak biorąc pod uwagę fakt, iż przez dwa poprzednie lata podwyżki były o wiele niższe niżby to wynikało ze wzrostu ceny oleju opałowego, nie można uznać iż są one zbyt wygórowane i przynoszą WAM nieuzasadnione korzyści.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje potwierdzenie w wyroku Sądu Antymonopolowego z dnia 18 sierpnia 1999r., sygn. akt XVII Ame 22/99, w którym stwierdza, iż „w świetle art. 45 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa energetycznego (Dz.U. z 1997r., nr 54, poz. 348 z późn. zm.) taryfa (opłaty za energię) powinna zapewnić pokrycie uzasadnionych kosztów działalności przedsiębiorstwa energetycznego w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania , przesyłania, dystrybucji lub obrotu energią, kosztów modernizacji a nadto ochronić odbiorców przed nieuzasadnionym poziomem cen. W ocenie Sądu wyżej powołane przesłanki mają charakter kumulatywny, a zarazem są określone w sposób wyczerpujący, nie zaś przykładowy. Zadaniem Sądu w warunkach gospodarki rynkowej organ administracyjny, za pośrednictwem instrumentów prawnoprocesowych nie może wymuszać na przedsiębiorcy, aby ten prowadził działalność gospodarczą ze stratą, tym bardziej, że wspomniany organ nie zapewnia środków dla pokrycia wynikłej stąd szkody”.

Tym samym nie zostały spełnione dwie ostatnie przesłanki tj. uciążliwość warunków umowy oraz nieuzasadnione korzyści osiągnięte przez przedsiębiorcę kosztem kontrahenta, niezbędne do stwierdzenia stosowania przez WAM praktyki ograniczającej konkurencję i zakazanej art. 8 ust. 1 i 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Reasumując, przedsiębiorca nie może sprzedawać towarów czy usług poniżej uzasadnionych kosztów własnych. W niniejszej sprawie podstawowym czynnikiem warunkującym wzrost kosztów, które mają podstawowe znaczenie dla ustalenia jednostkowej ceny energii cieplnej, jest wysokość ceny oleju opałowego, na którą WAM nie ma najmniejszego wpływu. Ponadto wzrost cen za c.o. i c.w. znajduje swoje uzasadnienie w przedstawionych kalkulacjach i jest niższy niżby to wynikało z wielkość podwyżek oleju opałowego. Na szczególne podkreślenie zasługuje fakt nie czerpania przez WAM żadnego zysku z tytułu wykonywania ww. działalności.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak na wstępie.

Od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego - Sądu Antymonopolowego w Warszawie, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu.

Z up. Prezesa UOKiK
Dyrektor Delegatury UOKiK we
Wrocławiu
Zbigniew Jurczyk

Otrzymuje:
Wojskowa Agencja Mieszkaniowa
Oddział Terenowy w Zielonej Górze
ul. Jasna 12
65-470 Zielona Góra

Do wiadomości:
Stanisław Czekalski
ul. Zwycięstwa 27b/8
66-100 Sulechów

Eugeniusz Grandke
ul. Zwycięstwa 27d/4
66-100 Sulechów