

**URZĄD OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

*DELEGATURA W m. st. WARSZAWIE*

Pl. Powstańców Warszawy 1

00-950 Warszawa 1, P - 36

Tel. (0-22) 826-89-54, Fax (0-22) 826-89-54

E-mail: [warszawa@uokik.gov.pl](mailto:warszawa@uokik.gov.pl)

RWA-50/S/9/535/99/MM

Warszawa, dn. 15 maja 2000r.

**DECYZJA Nr RWA - 9/2000**

I. 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 (Dz. U. z 1999r. Nr 52, poz. 547; zm.: Dz. U. z 2000r. Nr 31, poz. 381), po rozpatrzeniu sprawy wszczętej na wniosek Zarządu Powiatu Warszawskiego, **nakazuje się** Wojskowej Agencji Mieszkaniowej – Oddziałowi Terenowemu Nr 6 w Warszawie zaniechanie praktyki monopolistycznej polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na lokalnym rynku dostawy energii cieplnej na skutek nieuprawnionego pobierania za okres od dnia 1 stycznia 1999r. do dnia 31 maja 1999r. od mieszkańców budynków, których administratorem jest Wojskowa Agencja Mieszkaniowa – Oddział Terenowy Nr 6 w Warszawie opłat za energię ciepłą w wysokości ustalonej na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 6 października 1998r. w sprawie zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem, w tym rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami (Dz. U. z 1998r. Nr 132, poz. 867 z późn. zm.), co umożliwiło temu dostawcy osiągnięcie nieuzasadnionych korzyści.

II. Na podstawie art. 104 k.p.a. i art. 8 ust. 1 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz. U. z 1999r. Nr 52, poz. 547; zm.: Dz. U. z 2000r. Nr 31, poz. 381), po rozpatrzeniu sprawy wszczętej na wniosek Zarządu Powiatu Warszawskiego, **nakazuje się** Wojskowej Agencji Mieszkaniowej – Oddziałowi Terenowemu Nr 6 w Warszawie zaniechanie praktyki monopolistycznej polegającej na pobieraniu nadmiernie wygórowanych cen za energię ciepłą.

## UZASADNIENIE

Na początku 1999r. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w m.st. Warszawie podjął postępowanie wyjaśniające w związku z nadsyłaniem przez mieszkańców budynków zarządzanych przez Wojskową Agencję Mieszkaniową – Oddział Terenowy Nr 6 w Warszawie (zwaną dalej: WAM) licznych skarg, których główny zarzut dotyczył nagłego i znacznego wzrostu naliczanych przez WAM opłat za dostawę energii cieplnej.

Ustosunkowując się do treści skarg WAM poinformował, iż w rozliczeniach z indywidualnymi odbiorcami stosuje zasady w oparciu o rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 6 października 1998r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji oraz zasad rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach - Dz. U. z 1998r. Nr 132, poz. 867 z późn. zm. (zwane dalej: rozporządzeniem taryfowym). Zgodnie z § 44 ust. 1 i § 39 ww. rozporządzenia rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczone na ogrzanie lokalu i podgrzanie wody wodociągowej, prowadzi się w systemie ryczałtowym, a sposób ustalenia comiesięcznej opłaty ryczałtowej, która jest zmienna w zależności od tego, jakie jest faktyczne zużycie energii cieplnej niezbędne do ogrzania lokali i podgrzania wody został określony w § 44. WAM podnosił, iż w wyniku zastosowania takiego systemu rozliczeń, lokator płaci inną stawkę za ciepło w sezonie grzewczym a inną w sezonie letnim, kiedy ciepło nie jest dostarczane do mieszkań. WAM poinformował również, iż jest administratorem 183 budynków mieszkalnych, a opłaty od mieszkańców pobierane są w wysokości od ... do ... zł/m<sup>2</sup>. (pisma z dnia 11 marca 1999r. oraz z dnia 7 kwietnia 1999r.).

W dniu 11 czerwca 1999r. do Urzędu wpłynął wniosek Zarządu Powiatu Warszawskiego (zwanego dalej: Zarządem) o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie nakazania WAM zaniechania praktyk monopolistycznych określonych w art. 5 ust. 1 pkt 6 oraz w art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 lutego 1990 o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów - Dz. U. z 1999r. Nr 52, poz. 547; zm.: Dz. U. z 2000r. Nr 31, poz. 381 (zwanej dalej: ustawą antymonopolową). Uzasadniając wniosek Zarząd przywołał skargę podpisaną przez mieszkańców bloków przy ul. Portowej 9 i ul. Portowej 9a, których zarządcą jest WAM, która dotyczyła nowych, wprowadzonych z dniem 1 lutego 1999r. zasad opłat za centralne ogrzewanie. Obowiązująca lokatorów budynku przy ul. Portowej 9 stawka za centralne ogrzewanie, wynosząca do stycznia 1999r. 2,34 zł za 1 m<sup>2</sup> została ustalona w wysokości 4,14 zł za 1 m<sup>2</sup>. Zarząd powołał się we wniosku na zasięgniętą przez Biuro Powiatowego Rzecznika Konsumentów opinię Urzędu Regulacji Energetyki. Z opinii tej wynika, iż wprowadzenie sposobu rozliczania z indywidualnymi odbiorcami na podstawie § 44 rozporządzenia taryfowego jest możliwe jedynie wtedy, gdy zarządzający budynkiem kupuje ciepło od przedsiębiorstwa energetycznego, które ustaliło taryfę dla ciepła zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia, a taryfa ta została zatwierdzona przez Prezesa URE. Z pisma URE wynika, że w lutym 1999r. żadne z przedsiębiorstw energetycznych prowadzących działalność w zakresie zaopatrzenia ciepła w Warszawie nie miało zatwierdzonych i opublikowanych taryf ciepła. Zatem – jak argumentował Zarząd – zastosowanie przez WAM z dniem 1 lutego 1999r. nowego sposobu rozliczeń za ciepło było działaniem nie mającym oparcia w przepisach prawa, przysparzającym WAM nieuzasadnione korzyści i stanowiło naruszenie art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej. Zarząd wyraził także pogląd, iż stawki opłat za ciepło ustalone

przez WAM wskazują na naruszenie art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy antymonopolowej oraz zaznaczył, iż intencją ustawodawcy, wyrażoną w art. 45 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1997r. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.) była ochrona interesów odbiorców przed nieuzasadnionym wzrostem poziomu cen (wniosek Zarządu z dnia 1 czerwca 1999r.).

W dniu 30 lipca 1999r. Urząd zawiadomił pismami strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie nakazania WAM zaniechania praktyk monopolistycznych polegających na:

- I. nadużywaniu pozycji dominującej na rynku poprzez narzucanie uciążliwych warunków umów przynoszących nieuzasadnione korzyści na skutek pobierania przez WAM od mieszkańców budynków, których jest administratorem cen za energię ciepłą ustalonych na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 6 października 1998r. w sprawie zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem, w tym rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach (Dz. U. z 1998r. Nr 132, poz. 867 z późn. zm.) w okresie kiedy taryfa przedsiębiorstwa energetycznego, od którego WAM kupuje energię ciepłą nie została zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, co może stanowić naruszenie art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej;
- II. pobieraniu od mieszkańców budynków, których administratorem jest WAM za dostarczaną energię ciepłą cen nadmiernie wygórowanych, co może stanowić naruszenie art. 7 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy.

W odpowiedzi WAM odrzucił zarzuty jako bezzasadne. WAM argumentował, iż stawki za ciepło kupowane w okresie styczeń – maj 1999r. kalkulowane były w oparciu o zawiadomienie w sprawie zmiany cen Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej z dnia 27 lutego 1998r., które w opinii WAM nie podlegały obowiązkowi zatwierdzenia przez Prezesa URE. WAM podtrzymał również swoje stanowisko, iż pobierał od mieszkańców administrowanych przez siebie budynków ceny skalkulowane zgodnie z § 44 rozporządzenia taryfowego. W kalkulacji uwzględniano jedynie faktycznie poniesione koszty na zakup ciepła, bez doliczania jakichkolwiek kosztów dodatkowych, co wyklucza możliwość ustalenia cen za ciepło na poziomie cen nadmiernie wygórowanych. Jednocześnie WAM poinformował, iż w sierpniu 1999r. wszyscy mieszkańcy otrzymali indywidualne rozliczenia opłat za c.o. i c.w. poniesionych w okresie od dnia 1 stycznia 1999r. do dnia 31 maja 1999r. (pismo WAM z dnia 3 września 1999r.).

### **Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje.**

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa została utworzona i działa na podstawie ustawy z dnia 22 czerwca 1995r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1995r. Nr 86, poz. 433 z późn. zm.) Do jej zadań należy gospodarowanie powierzonym mieniem Skarbu Państwa m.in. poprzez zawieranie umów sprzedaży, dzierżawy, najmu lub użyczenia lokali użytkowych oraz dokonywanie remontów. WAM OT Nr 6 jest obecnie jednym z czterech oddziałów terenowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej działających na terenie Warszawy i okolic. Administruje budynkami mieszkalnymi, pośród których ... budynków jest własnością wspólnot mieszkaniowych (w ... z nich WAM posiada większość udziałów). Według stanu na dzień 1 lutego 1999r. ...

budynków wyposażonych było w układy pomiarowo-rozliczeniowe, a w budynkach było „nieolicznikowanych”. Dla ponad 100 budynków WAM zakupuje ciepło od Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej. Dla pozostałych dostawcą ciepła jest jednostka wojskowa, spółka cywilna EKO ENERGO M.B. Pol oraz własna kotłownia. W styczniu 1999r. mieszkańcy bloków administrowanych przez WAM otrzymali informację, iż z dniem 1 lutego 1999r. ulegają zmianie zasady opłat za c.o. i c.w. stosownie do rozporządzenia taryfowego. I tak mieszkańcy budynku przy ul. Portowej 9, na których wystąpienie powoływał się Zarząd w swoim wniosku oświadczyli że dotychczasowe stawki opłat za centralne ogrzewanie kształtowały się następująco: do dnia 1 kwietnia 1998r. – 1,20 zł/m<sup>2</sup>, od dnia 1 kwietnia 1998r. do dnia 31 stycznia 1999r. – 1,50 zł/m<sup>2</sup>. Natomiast opłaty pobierane od dnia 1 lutego 1999r. od mieszkańców tego budynku za ciepło dostarczane od 1 stycznia 1999r. wzrosły do 2,00 zł/m<sup>2</sup>. Opłaty w tej wysokości wnoszą mieszkańcy 10 loków znajdujących się w zarządzie WAM. Pozostałe stawki opłat za centralne ogrzewanie zgodnie z wykazem przedstawionym przez WAM to: 1,20 zł/m<sup>2</sup> (w przypadku 1 budynku), 1,50 zł/m<sup>2</sup> (w przypadku 10 budynków), 1,80 zł/m<sup>2</sup> (w przypadku 10 budynków), 2,00 zł/m<sup>2</sup> (w przypadku 1 budynku), 2,20 zł/m<sup>2</sup> (w przypadku 10 budynków), 2,50 zł/m<sup>2</sup> (w przypadku 10 budynków), 2,80 zł/m<sup>2</sup> (w przypadku 10 budynków) oraz 3,00 zł/m<sup>2</sup> (w przypadku 10 budynków).

WAM uzasadniał w trakcie postępowania, że wprowadzone zmiany opłat wynikają ze zmiany zasad rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w oparciu o rozporządzenie taryfowe. Powołuje się na § 44 i § 39 rozporządzenia, zgodnie z którymi rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczane na ogrzanie lokalu i podgrzanie wody wodociągowej prowadzi się w systemie ryczałtowym. Paragraf 44 określa sposób ustalania comiesięcznej opłaty ryczałtowej, która jest różna w zależności od tego jakie jest faktyczne zużycie energii cieplnej niezbędnej do ogrzania lokali i podgrzania wody. W wyniku zastosowania tego systemu rozliczeń lokator płaci inną stawkę za ciepło w sezonie grzewczym a inną w sezonie letnim, gdy ciepło nie jest dostarczane do mieszkań. W sezonie grzewczym stawka za c.o. składa się z opłaty stałej za ciepło zamówione i opłaty zmiennej za ciepło dostarczone na ogrzewanie. W sezonie letnim opłaty obejmują jedynie stałą opłatę, która uzależniona jest od zapotrzebowania w budynku. Opłata stała i zmienna wyliczana jest na podstawie poniesionych kosztów na zakup energii cieplnej dla danej nieruchomości (pismo WAM z dnia 11 maja 1999r.). WAM wyjaśniał (pismo z dnia 24 czerwca 1999r.), iż mimo że rozporządzenie taryfowe obowiązywało od 12 listopada 1998r. to WAM nie był w stanie wprowadzić nowego systemu rozliczeń już w 1998r. a to ze względu na obowiązywanie w tym okresie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 marca 1998r. w sprawie ustalania taryf dla ciepła (Dz. U. z 1998r. Nr 38, poz. 220). Ten stan rzeczy uległ zmianie po wejściu w życie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 listopada 1998r. w sprawie daty zaprzestania przez Ministra Finansów ustalania taryf oraz opłat za nielegalny pobór ciepła (Dz. U. z 1998r. Nr 150, poz. 985), kiedy to z dniem 1 stycznia 1999r. Minister Finansów zaprzestał ustalania cen w odniesieniu do ciepła. WAM wprowadził z dniem 1 lutego 1999r. nowe zasady rozliczeń mając na uwadze, iż mieszkańcy zarządzanych przez niego budynków wnoszą opłaty „z dołu”, a to pozwoliło na rozliczenie ciepła zgodnie z rozporządzeniem taryfowym od dnia 1 stycznia 1999r. WAM argumentował również, że jego rozliczenia ze SPEC prowadzone są na podstawie miesięcznych faktur, a stawki za ciepło kupowane w okresie styczeń – maj 1999r. kalkulowane były w oparciu o zawiadomienie w sprawie zmiany cen SPEC z dnia 27 lutego 1998r. W tym miejscu WAM przedstawił przykładową kalkulację opłat za c.o. dla mieszkania o powierzchni 70 mkw. w budynku przy ul. Portowej 9 przed dniem 1 lutego 1999r. (kalkulacja I) i po dniu 1 lutego 1999r. tj. według zasad rozporządzenia taryfowego (kalkulacja II), informując przy tym, że wszyscy mieszkańcy otrzymują w

terminie do 31 lipca 1999r. rozliczenia opłat za c.o. i c.w. za okres od 1 stycznia do 31 maja 1999r. Kalkulacje przedstawiają się następująco:

I.  $[(3.32\text{zł/m}^2 + 22\% \text{ VAT}) \times 7 \text{ m-cy} : 12 \text{ m-cy}] \times 70\text{m}^2 = 165,39 \text{ zł}$

II.  $O_{uo} = O_{ooc} \times P_u : P_o$

$O_{uo} = (15.308,52 \text{ zł} + 22\% \text{ VAT}) \times 70\text{m}^2 : 4611\text{m}^2 = 283,53 \text{ zł}$

Gdzie symbole oznaczają:

**O<sub>uo</sub>** – miesięczną opłatę ryczałtową za ciepło dostarczone na ogrzewanie, obliczoną dla danego lokalu,

**O<sub>ooc</sub>** – łączne opłaty określone w § 20 ust. 1 rozporządzenia taryfowego poniesione w danym miesiącu przez zarządzającego budynkiem z tytułu dostarczania ciepła do instalacji centralnego ogrzewania w tym budynku,

**P<sub>u</sub>** – powierzchnię lokalu, dla którego jest ustalana opłata ryczałtowa za ciepło dostarczone na ogrzewanie [w m<sup>2</sup>],

**P<sub>o</sub>** – sumę powierzchni wszystkich lokali w budynku, dla której ustala się opłaty za ciepło dostarczone na ogrzewanie [w m<sup>2</sup>].

WAM uzasadniał ekonomicznie zastosowanie innego systemu naliczania opłat pojawiającymi się w okresach grzewczych trudnościami finansowymi związanymi z terminowym regulowaniem zobowiązań wobec dostawcy. W przypadku zastosowania ryczałtowego systemu rozliczeń dostawca ciepła pobiera od odbiorcy w czasie trwania sezonu grzewczego . . . opłat za dostarczane ciepło, natomiast indywidualny odbiorca płacił miesięcznie przez okres całego roku % stawki miesięcznej jaką administracja wnosi do dostawcy w sezonie grzewczym. Sytuacja taka powodowała konieczność kredytowania lokatorów przez administrację w miesiącach od października do kwietnia a zwrot kosztów następował w sezonie letnim. Po wprowadzeniu zmian w systemie pobierania opłat, indywidualny odbiorca pokrywa w danym miesiącu pełne koszty zakupu ciepła przez WAM. Nowe warunki rozliczenia wprowadzone w lutym 1999r. oparte były o stawki zawarte w zawiadomieniu SPEC z dnia 16 marca 1998r., które były aktualne do czasu zatwierdzenia przez Prezesa URE nowych taryf SPEC. WAM nie uzyskał żadnych korzyści finansowych w wyniku wprowadzenia nowego systemu rozliczeń, stawka za c.o. w wysokość. . . zł/m<sup>2</sup> była stawką jaką pobierał od administracji dostawca. Rozliczenie kosztów za okres do 1 stycznia 1999r. do 31 maja 1999r. nastąpiło na podstawie okresu faktycznego dostarczania energii cieplnej do budynku. W 1999r. sezon grzewczy trwał do dnia 25 kwietnia 1999r. i z tego względu dokonano rozliczenia i zwrotu kosztów za 5 dni w formie bonifikaty. Różnice w cenach pomiędzy budynkami administrowanymi przez WAM wynikały z cen stosowanych przez dostawców ciepła, a także z faktu, iż część budynków jest wyposażona w liczniki ciepła i podzielniki kosztów c.o. (gdzie opłaty liczy się według faktycznego zużycia w GJ oraz wielkości mocy zamówionej na cele c.o. i c.w. wyrażone w MW/h). Różnice w cenie dla tej grupy budynku wynikają z różnego zużycia ciepła, różnej wielkości mocy zamówionej, różnicy cen jednostkowych z taryf dostawców. Dla budynków nie wyposażonych w liczniki ciepła różnica w cenie zależy od ceny jednostkowej stosowanej przez dostawcę (pisma WAM z dnia 3 września 1999r., z dnia 1 października 1999r. oraz z dnia 6 października 1999r.). WAM wyjaśnił również, że obecnie nie ma możliwości rozliczania się przez mieszkańców budynków zarządzanych przez WAM bezpośrednio z dostawcą np. SPEC. Wynika to z konstrukcji układu grzejnego budynku (węzła cieplnego oraz instalacji zimnej i ciepłej wody). WAM podkreślił, iż taki stan rzeczy aprobowali również wszystkie dotychczasowe jak i obecnie obowiązujące rozporządzenia Ministra Finansów i Ministra Gospodarki. Każdy gestor zasobu występuje jako pośrednik przymusowy, gdyż tylko z nim firmy świadczące usługi komunalne chcą zawierać umowy. Sytuacja taka powoduje, że to tylko na gestora spadają wszelkie problemy wynikające z nieterminowego wnoszenia opłat przez lokatorów oraz opóźnień we wprowadzeniu nowych stawek opłat. WAM przedstawił również zestawienie uzyskanych opłat za energię cieplną od mieszkańców czterech budynków oraz kosztów poniesionych przez WAM na zakup energii za okresy: od stycznia do kwietnia 1999r. oraz od stycznia do września. 1999r.

I tak, suma kosztów poniesionych przez WAM w okresie styczeń – kwiecień 1999r. wyniosła dla budynku:

Portowa 9 – ..... zł;  
Portowa 9a – ..... zł;  
Janinówka 47 – ..... zł;  
Gajkowicza 19 – ..... zł.

Suma uzyskanych w tym samym okresie wpływów wyniosła dla budynku:

Portowa 9 – ..... zł;  
Portowa 9a – ..... zł;  
Janinówka 47 – ..... zł;  
Gajkowicza 19 – ..... zł.

Suma poniesionych kosztów przez WAM za okres 9 miesięcy tj. od stycznia do września 1999r. wyniosła dla budynku:

Portowa 9 – ..... zł;  
Portowa 9a – ..... zł;  
Janinówka 47 – ..... zł;  
Gajkowicza 19 – ..... zł.

Suma uzyskanych w tym czasie wpływów wyniosła dla budynku:

Portowa 9 – ..... zł;  
Portowa 9a – ..... zł;  
Janinówka 47 – ..... zł;  
Gajkowicza 19 – ..... zł.

WAM zwraca uwagę, iż z uwagi na skomplikowaną naturę rozliczeń oraz ich dynamikę rozliczenia międzyokresowe są obarczone błędem, natomiast rozliczenia prowadzone w stałych przedziałach czasu (raz w roku o tej samej porze) niwelują wpływy przypadkowych zdarzeń. Dodatkowym utrudnieniem w prognozowaniu zużycia ciepła z licznika jest nieprzewidywalność zjawisk atmosferycznych determinujących zużycie ciepła w budynku (pismo WAM z dnia 5 listopada 1999r.).

Zarząd zdecydowanie odrzucił argumenty przedstawiane przez WAM i kategorycznie stwierdzał, iż działania WAM nie miały oparcia w przepisach prawa, powołując się na opinię uzyskaną z Urzędu Regulacji Energetyki, potwierdzoną następnie przez URE w piśmie do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 3 grudnia 1999r. URE stwierdza w niej, że rozporządzenie taryfowe w § 44 daje możliwość zastosowania odmiennego od dotychczas stosowanego sposobu rozliczenia w systemie ryczałtowym z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za dostarczane ciepło. Mianowicie na podstawie § 44 w związku z § 39 rozporządzenia, gdy w budynku, do którego dostarczane jest ciepło, nie są zainstalowane urządzenia: (a) umożliwiające określenie ilości ciepła dostarczanego do instalacji centralnego ogrzewania, (b) niezbędne do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania poszczególnych lokali, a ciepło kupowane jest przez zarządzającego budynkiem z sieci ciepłowniczej (a taka sytuacja odnosi się do WAM), rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami prowadzi się w systemie ryczałtowym, w którym opłaty za ciepło pobierane są przez 12 miesięcy w roku. Opłaty te są zmienne i zależne od opłat poniesionych przez zarządzającego budynkiem z tytułu dostarczania ciepła do instalacji centralnego ogrzewania w tym budynku. Przy zastosowaniu takiego systemu rozliczeń opłaty za ciepło w poszczególnych miesiącach będą miały różną wysokość. URE podkreśla jednak, że taki sposób rozliczania należności jest możliwy do wprowadzenia tylko wtedy, gdy zarządzający budynkiem kupuje ciepło od przedsiębiorstwa energetycznego, które ustaliło taryfę dla ciepła zgodnie z przepisami rozporządzenia taryfowego, a taryfa ta została zatwierdzona przez Prezesa URE. Wynika to z § 44 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia, który stanowi, że miesięczną opłatę ryczałtową za ciepło ustala się na podstawie łącznych opłat, określonych w § 20 ust. 1

rozporządzenia, poniesionych w danym miesiącu przez zarządzającego budynkiem z tytułu dostarczania ciepła do instalacji centralnego ogrzewania w tym budynku. W § 20 ust. 1 wyliczone są opłaty, które mogą być stosowane przez przedsiębiorstwo energetyczne posiadające zatwierdzoną i opublikowaną taryfę dla ciepła. URE stwierdza, że WAM zastosował nowy sposób rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami, jednakże takie działanie nie ma oparcia w przepisach prawa. W opinii Zarządu takie stanowisko URE, organu centralnego biorącego udział w tworzeniu prawa energetycznego, wskazuje na fakt, iż wprowadzenie przez WAM nowego systemu rozliczeń było bezpodstawne i miało charakter praktyk monopolistycznych. WAM utrzymuje bowiem, że stawki za ciepło ustalane były w oparciu o taryfy zawarte w zawiadomieniu SPEC z dnia 16 marca 1998r. Cennik ten był jednak nie zmieniony aż do dnia 1 czerwca 1999r., kiedy to zaczęła obowiązywać taryfa zatwierdzona przez Prezesa URE (pisma Zarządu z dnia 16 września 1999r., z dnia 18 października 1999r., z dnia 27 października 1999r. oraz z dnia 20 grudnia 1999r.).

WAM odnosząc się do pisma URE stwierdził, iż nie może ono stanowić normy prawnej. Zgodnie z art. 87 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej źródłem powszechnie obowiązującego prawa jest Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe i rozporządzenia. Nie jest nim natomiast opinia jakiegokolwiek urzędu. WAM przywołuje zawarte w rozporządzeniu taryfowym terminy porządkowe: data wejścia w życie rozporządzenia (§ 56), trzyletni okres przejściowy, który gestor może zastosować we wprowadzaniu nowych zasad rozliczeń (§ 55 pkt 3 – przy czym przepis ten został wprowadzony w nowelizacji z 26 marca 1999r. by stworzyć podstawy prawne do opóźnienia wprowadzania w życie rozporządzenia), dzień 30 września 1999r., od którego dostawca może stosować ryczałtowe systemy rozliczeń (§ 55 pkt 6). WAM podnosi, iż rozporządzenie w żadnym paragrafie nie wiąże terminu jego obowiązywania od obowiązku zatwierdzenia taryfy oraz zwraca uwagę, iż § 20 rozporządzenia dotyczy umowy o dostarczanie lub przesył ciepła a nie taryfy i nie może być wiązany z § 44, który dotyczy sposobu ustalania wysokości kosztów poniesionych przez zarządzającego. WAM wyjaśnił również, iż zgodnie z § 52 rozporządzenia taryfowego zarządzający jest zobowiązany do jednorazowego rozliczenia wszystkich kosztów poniesionych w budynkach poprzez porównanie kosztów oraz opłat obliczonych i pobranych od indywidualnych odbiorców ciepła w lokalach wraz z bonifikatami, upustami i innymi opłatami. WAM stosuje dwa okresy rozliczeniowe: dla budynków bez podzielników kosztów - od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku, a dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów przed 1 stycznia 1999r. – od 1 czerwca do 31 maja następnego roku (pismo WAM z dnia 5 listopada 1999r.).

W trakcie prowadzonego postępowania Urząd przeprowadził badania stawek opłat za centralne ogrzewanie wśród innych przedsiębiorców działających na terenie Warszawy i okolic. Z uwagi na specyficzny charakter działalności WAM, Urząd objął badaniami przedsiębiorców o zbliżonym bądź takim samym zakresie działania. Informacje zostały uzyskane od 8 przedsiębiorców: trzech innych obecnie istniejących oddziałów terenowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej działających na terenie Warszawy i okolic tj. Oddziału Terenowego Nr 1, Oddziału Terenowego nr 4 oraz Oddziału Terenowego Nr 8 (zajmuje się on jednak jedynie działalnością internatowo-hotelową), a także sześciu jednostek organizacyjnych gminy Warszawa – Centrum zajmujących się zarządaniem nieruchomościami tj. Zarząd Budynków Komunalnych WOLA, Zarząd Budynków Komunalnych ŻOLIBORZ, Zarząd Budynków Komunalnych MOKOTÓW, Zakład Administrowania Nieruchomościami PRAGA POŁUDNIE, Zarząd Nieruchomości Komunalnych PRAGA PÓLNOC, Gminna Gospodarka Komunalna OCHOTA. Stawki opłat za c.o. w okresie od 1 stycznia 1999r. do 1 czerwca 1999r. w oddziałach terenowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej wahały się w granicach od 2,1zł/m<sup>2</sup> do 2,92zł/m<sup>2</sup>, natomiast stawki stosowane przez gminne zarządy

nieruchomości w granicach od 1... l/m<sup>2</sup>. Przy czym żaden z badanych przedsiębiorców nie wprowadził w we wskazanym okresie zmian w systemie rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach.

Uznając, że wyjaśnione zostały wszystkie aspekty sprawy Urząd pismem z dnia 10 marca 2000r. zawiadomił strony o zakończeniu postępowania dowodowego w niniejszej sprawie oraz możliwości zapoznania się z materiałem zebrany w aktach. Z przysługującego stronom prawa skorzystał WAM, którego przedstawiciel wyraził w czasie pobytu w siedzibie Urzędu chęć przesłania dodatkowych wyjaśnień. Jednak do momentu wydania niniejszej decyzji żadne dodatkowe wyjaśnienia ze strony WAM nie wpłynęły.

### **Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje**

W rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy antymonopolowej przedsiębiorcami są osoby fizyczne i prawne a także jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej, prowadzące działalność gospodarczą lub świadczące usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu ustawy z dnia 23 grudnia 1988r. o działalności gospodarczej (Dz. U. z 1988r. Nr 41, poz. 324 z późn. zm.).

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa została utworzona na mocy ustawy z dnia 22 czerwca 1995r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1995r. Nr 86, poz. 433 z późn. zm.) jako państwowa osoba prawna (art. 8 ww. ustawy). W ramach uzyskiwanych przychodów (art. 19 ww. ustawy) Wojskowa Agencja Mieszkaniowa prowadzi samodzielną gospodarkę finansową, za którą odpowiedzialne są organy m.in. dyrektorzy oddziałów terenowych. Stosownie do art. 13 ust. 3 oddziały terenowe WAM wykonują m.in. zadania własne i zlecone z zakresu administracji rządowej związane w szczególności z utrzymaniem nieruchomości znajdujących się w zasobach Agencji. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział Terenowy Nr 6 mieści się zatem w zakresie definicji ustawowej przedsiębiorcy wyrażonej w powyższym przepisie.

Praktyki monopolistyczne ujawniają się na rynku. Ustalenie rynku relewantnego (właściwego) jest zatem koniecznym warunkiem zastosowania przepisów ustawy antymonopolowej. Rynek relewantny to rynek istotny w konkretnej sprawie, a więc uwzględniający przedsiębiorcę, w stosunku do którego toczy się postępowanie. Definicja rynku relewantnego przyjęta w orzecznictwie antymonopolowym nie pokrywa się z definicją rynku w znaczeniu ekonomicznym, rozumianego jako ogół stosunków zachodzących między podmiotami uczestniczącymi w procesach wymiany towarów. Tak szerokie określenie rynku w prawie antymonopolowym byłoby nieprzydatne dla potrzeb przeciwdziałania przejawom nadużycia siły rynkowej. Dla ustalenia rynku relewantnego należy dążyć do wyodrębnienia z określonego rodzaju działalności gospodarczej takiego segmentu, który charakteryzuje się jednolitymi (homogenicznymi) warunkami prowadzenia działalności. W świetle praktyki Komisji Europejskiej oraz orzecznictwa Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości w celu wyznaczenia rynku relewantnego określona działalność gospodarcza poddana zostaje analizie z trzech punktów widzenia: asortymentowej, geograficznej i czasowej. Przy dokonywanej w ten sposób analizie należy także brać pod uwagę zjawiska zachodzące na rynku w relacjach pionowych. Regułą jest bowiem, że zanim towar producenta stanie się dostępny odbiorcy finalnemu (konsumentowi) przechodzi przez kilka faz obrotu (por. S. Gronowski „Ustawa antymonopolowa. Komentarz. Wyd. 2” Wydawnictwo C.H. BECK Warszawa 1999r. str. 117



- 118). WAM posiada w swoich zasobach budynki na terenie Warszawy i okolic, w których lokale zamieszkałe są pod różnymi tytułami prawnymi. W stosunku do wszystkich swoich mieszkańców pełni rolę pośrednika w sprzedaży towaru czyli w tym przypadku energii cieplnej. W przedmiotowej sprawie za rynek relewantny należy zatem przyjąć lokalny rynek dostarczania energii cieplnej konsumentom - mieszkańcom budynków, których administratorem jest Wojskowa Agencja Mieszkaniowa – Oddział Terenowy Nr 6 w Warszawie. Jak wykazało postępowanie odbiorcy ci nie mają możliwości wyboru innego niż WAM dostawcy ciepła (pismo WAM z dnia 5 listopada 1999r.) Na tak ujętym rynku WAM posiada pozycję monopolistyczną, która stanowi kwalifikowaną formę pozycji dominującej.

**Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej za praktyki monopolistyczne uznaje się nadużywanie pozycji dominującej na rynku poprzez narzucanie uciążliwych warunków umów, przynoszących przedsiębiorcy narzucającemu te warunki nieuzasadnione korzyści.**

Dla stwierdzenia praktyki monopolistycznej z art. 5 ust. 1 pkt 6 konieczne jest zatem łączne spełnienie następujących przesłanek:

- narzucanie warunków przez podmiot dominujący kontrahentowi,
- uciążliwy charakter warunków umowy,
- osiągnięcie nieuzasadnionych korzyści.

Narzucanie uciążliwych warunków umowy musi mieć charakter przymusowy, wymuszony przez podmiot dominujący posiadaną siłą rynkową. W praktyce rodzą się wątpliwości, czy dany uciążliwy warunek umowy jest narzucony kontrahentowi, czy też został dobrowolnie wynegocjowany w ramach swobody umów, w granicach określonych w art. 353<sup>1</sup> k.c. Orzecznictwo kieruje się zasadą racjonalnego postępowania kontrahenta podmiotu dominującego.

W przedmiotowej sprawie, nie można mieć wątpliwości, że zmiana systemu opłat dokonana przez WAM, która spowodowała ich drastyczny wzrost, została mieszkańcom budynków administrowanych przez WAM narzucona. Nie była ona w jakikolwiek sposób negocjowana, bądź uzgadniania z kontrahentami. Świadczy o tym nie tylko sposób poinformowania mieszkańców, w formie krótkiego zawiadomienia, ale także odmowa WAM podjęcia jakiegokolwiek dyskusji na temat podjętej przez siebie decyzji wobec protestów mieszkańców. Taka postawa WAM możliwa była tylko ze względu na fakt, iż mieszkańcy nie mieli żadnego wyboru w przyjęciu lub odrzuceniu zmiany systemu naliczania opłat, a to wynika z zajmowanej przez WAM pozycji. Mieszkańcy nie mogli też – co zresztą przyznaje WAM, i co nie jest niemożliwe z technicznego ale i prawnego punktu widzenia (por. wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 8 marca 2000r. sygn. akt XVII Ama 61/99) - zrezygnować z usług WAM.

Za uciążliwy warunek umowy należy uznać natomiast każdy warunek oznaczający dla jednej ze stron umowy ciężar większy od powszechnie przyjętych w stosunkach danego rodzaju. Ustalenia te powinny być dokonywane według kryteriów obiektywnych. Należałoby tutaj w szczególności rozważyć, czy w hipotetycznej sytuacji istnienia wolnej konkurencji i tym samym swobody kształtowania przez obie strony treści umowy, przedsiębiorca byłby w stanie wynegocjować kwestionowane postanowienia umowy. Jak wskazuje doktryna testem sprawdzającym, czy dane warunki umowy mają charakter uciążliwy, czy też nie, jest racjonalność zachowania kontrahenta oceniana według hipotetycznego założenia istnienia konkurencji na rynku.

W opinii Urzędu, mieszkańcy mając swobodę wyboru nie przyjęliby narzuconego przez WAM sposobu rozliczeń. Nagła i wprowadzona bez uprzedzenia zmiana sposobu

naliczania opłat spowodowała natychmiastową konieczność ponoszenia przez mieszkańców ciężaru finansowego znacznie większego niż dotychczas, a także większego niż – jak to wykazały przeprowadzone przez Urząd badania – ponosili mieszkańcy budynków administrowanych przez prowadzące działalność analogiczną do WAM jednostki organizacyjne. Należy także wskazać, że WAM jako jedyny spośród wszystkich objętych badaniami, także spośród innych oddziałów terenowych Wojskowej Agencji Mieszkaniowej uznał za prawnie uzasadnione zastosowanie od początku 1999r., przepisów rozporządzenia taryfowego. Tym samym należy uznać za pewne, że w wypadku istnienia swobody kształtowania wzajemnych praw i obowiązków pomiędzy WAM a mieszkańcami, taka zamiana sposobu rozliczania nie byłaby przez tych ostatnich przyjęta.

Trzecią przesłanką niezbędną dla stwierdzenia stosowania praktyki monopolistycznej z art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej jest osiągnięcie nieuzasadnionych korzyści.

Osiągane przez przedsiębiorcę stosującego praktykę monopolistyczną z art. 5 ust. 1 pkt 6 nieuzasadnione korzyści są odpowiednikiem uciążliwych warunków umów narzuconych kontrahentowi. W relacjach ekwiwalentności wzajemnych świadczeń uczestników umowy nieuzasadnione korzyści określają sytuację korzystniejszą od powszechnie przyjętych w stosunkach danego rodzaju. Nieuzasadnione korzyści powinny być osiągnięte kosztem kontrahenta i pozostawać w normalnym związku przyczynowym z narzuconymi kontrahentowi uciążliwymi warunkami umowy (por. Stanisław Gronowski „Ustawa antymonopolowa. Komentarz.” Wydawnictwo C.H. Beck Warszawa 1996r. str. 135-136).

Urząd przyznaje rację Zarządowi, iż wprowadzony przez WAM z dniem 1 lutego 1999r. system naliczania opłat należy uznać za przynoszący mu nieuzasadnione korzyści, a zatem noszący znamiona zakazanej praktyki monopolistycznej. Warunkiem uznania określonego zachowania za przejaw praktyki monopolistycznej jest jego szeroko rozumiana bezprawność, naruszająca określone reguły postępowania, w szczególności zaś wynikające z obowiązujących przepisów prawa (por. wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 22 stycznia 1997r. Sygn. akt XVII Ama 66/96). Opinia URE, co do podstaw prawnych działań WAM była oczywista i słusznie Zarząd powoływał się na nią w trakcie prowadzonego postępowania. Nie chodzi tutaj, jak chce tego WAM, aby uznać stanowisko URE za źródło prawa, ale o to, że organ, który został powołany w celu regulowania działań sektora energetycznego, a zatem do stosowania przepisów szeroko pojętego prawa energetycznego, przedstawił interpretację tego prawa w konkretnej sytuacji faktycznej. Klauzula zawarta przez URE w swoim piśmie o niewiążącym charakterze przedstawionego stanowiska wynika z braku kompetencji co do regulowania przez URE stosunków pomiędzy zarządzającym budynkiem a jego mieszkańcami, nie zaś z wątpliwości dotyczących przedstawionej interpretacji. Stwierdzenie bowiem, iż zastosowanie nowego systemu rozliczeń przez WAM jest działaniem nie mającym oparcia w przepisach prawa jest kategorię i nie budzące wątpliwości. Nie ma zatem powodów, aby odmówić racji Zarządowi, który – zgodnie z opinią URE – uważa zamianę systemu opłat w oparciu o rozporządzenie taryfowe za bezprawną, a to ze względu na fakt, iż taki sposób naliczania należności jest możliwy do wprowadzenia tylko wtedy gdy zarządzający budynkiem kupuje ciepło od przedsiębiorstwa energetycznego, które ustaliło taryfę dla ciepła zgodnie z przepisami rozporządzenia a taryfa ta została zatwierdzona przez Prezesa URE. Nowy sposób naliczania został natomiast oparty przez WAM na taryfie SPEC, która obowiązywała do czasu wprowadzenia nowej taryfy w dniu 1 czerwca 1999r. Przedstawione przez WAM w trakcie postępowania symulacje naliczenia opłat zgodnie ze „starą” taryfą SPEC według systemu stosowanego przed dniem 1 lutego 1999r. i po tym dniu wskazują jednoznacznie na wzrost opłat po stronie mieszkańców. Przedstawione przez WAM bilansowanie kosztów ponoszonych na zakup energii od przedsiębiorstwa energetycznego z wpływami uzyskanymi z opłat mieszkańców wskazują, iż suma opłat wnoszonych przez

mieszkańców w okresie od stycznia do kwietnia 1999r. przewyższa - w wypadku trzech budynków na cztery przykładowe - sumę kosztów ponoszonych na zakup energii. W przypadku zbilansowania za okres 9 miesięcy suma poniesionych kosztów przez WAM w dwóch przypadkach jest większa od sumy wpływów z opłat za ten sam okres, a w dwóch przypadkach mniejsza. WAM wskazując na ekonomiczne przesłanki wprowadzenia nowego systemu rozliczeń wskazuje, iż przy poprzednim systemie dochodziło do kredytowania mieszkańców budynków przez WAM w miesiącach od października do kwietnia a zwrot kosztów następował w sezonie letnim, co powodowało trudności finansowe w okresach grzewczych. Natomiast po wprowadzeniu zmian indywidualny odbiorca pokrywa w danym miesiącu pełne koszty zakupu ciepła ponoszone przez WAM. Należy zatem zwrócić uwagę, iż – wobec przedstawionych wyżej bilansów kosztów ponoszonych przez WAM oraz opłat mieszkańców – WAM nie kredytuje obecnie mieszkańców, natomiast doszło do odwrotnego kredytowania – WAM-u przez mieszkańców. Okoliczność, iż następnie raz do roku dokonywane jest rozliczenie, nie zmienia faktu, iż mieszkańcy ponieśli ciężar większy niż powinni byli ponieść, a to ze względu na to iż WAM – profesjonalny uczestnik rynku przeniósł ryzyko prowadzonej przez siebie działalności na konsumentów. I na tym właśnie polegają korzyści uzyskiwane przez WAM, które mają nieuzasadniony charakter. Jak wynika z przedstawionego wyżej porównania opłat i kosztów za okres 9 miesięcy mieszkańcy dwóch budynków ponieśli opłaty w wysokości, która przewyższała koszty poniesione przez WAM (budynki przy ul. Portowa 9 i ul. Portowa 9a), a dwóch przypadkach były mniejsze (budynki przy ul. Gajkowiec 19 i ul. Janinówka 47) doszło zatem – w wyniku decyzji WAM - również do częściowego kredytowania mieszkańców jednego budynku przez mieszkańców innego. Fakt, iż przepisy prawa nakazują rozliczenie opłat wnoszonych przez indywidualnych mieszkańców w lokalach a zatem dopuszczają możliwość, iż będą one większe od kosztów poniesionych przez rozliczającego nie wpływa na to, iż wprowadzony nowy system opłat, który spowodował gwałtowny wzrost opłat dla mieszkańców był bezprawny.

Zatem wobec spełnienia wszystkich trzech niezbędnych przesłanek stosowanie przez WAM praktyki monopolistycznej określonej w art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy antymonopolowej.

**Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 3 przedsiębiorcom, zajmującym pozycję monopolistyczną zakazuje się pobierania nadmiernie wygórowanych cen.**

Przez „cenę nadmiernie wygórowaną” można rozumieć cenę narzuconą nabywcy przez podmiot monopolistyczny, z racji posiadanej siły rynkowej, rażąco zawyżonej w stosunku do wartości świadczenia. Taka cena istotnie znacząco narusza zasadę ekwiwalentności świadczeń uczestników umowy. Cena nadmiernie wygórowana jest ceną monopolową, nie będącą jednak wynikiem żadnych innych praktyk monopolistycznych. Według Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości cena nadmiernie wygórowana, to taka która nie znajduje uzasadnienia w odniesieniu do ekonomicznej wartości sprzedawanego produktu. Ekonomiczna wartość jest przy tym sprowadzona do kosztów własnych przedsiębiorstwa i cen jego konkurentów. Stosunek pomiędzy kosztami i ceną nadmiernie wygórowaną jest mierzony zyskiem (por. S. Gronowski „Ustawa antymonopolowa. Komentarz. Wyd. 2” Wydawnictwo C.H. BECK Warszawa 1999r. str. 251). Przepis art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy antymonopolowej nie wskazuje bliższych kryteriów odróżniających cenę nadmiernie wygórowaną od innych cen stosowanych w obrocie. Przy definiowaniu ceny nadmiernie wygórowanej pomocne mogą być kryteria odwołujące się do rentowności, rozumianej jako stosunek kwoty zysku do kosztów własnych, kwoty zysku zawartej w cenie, cen potencjalnych konkurentów, które mogą być ustalonej przez innych, niezależnych od monopolisty przedsiębiorców nie występujących na danym rynku, a także kryteria odwołujące się do kwot zysku oraz rentowności między cenami ustalonymi przez dany

podmiot na zmonopolizowanymi i nie zmonopolizowanym rynku. Monopolistyczny przedsiębiorca ma, trudne do udowodnienia możliwości wkalkulowania do ceny pozornych kosztów działalności. Zatem kosztowe metody ustalania cen nie zachęcają do podnoszenia efektywności gospodarowania przez obniżanie cen. Dlatego orzecznictwo przy ocenie kryteriów ceny nadmiernie wygórowanej z ostrożnością podchodzi do analizy kosztowej, obciążonej w dużej mierze uwarunkowaniami subiektywnymi danego podmiotu gospodarczego, na rzecz bardziej obiektywnych kryteriów porównawczych z cenami stosowanymi przez potencjalnych konkurentów na innych rynkach (por. Tamże str. 253).

Dla niniejszego postępowania jest zatem miarodajne porównanie stawek opłat pobieranych przez innych przedsiębiorców prowadzących działalność o charakterze analogicznym do działalności WAM. Jak wskazują przeprowadzone badania, o czym była już mowa wyżej, żaden z przedsiębiorców nie uznał się za uprawniony do wprowadzenia nowego systemu naliczania opłat zgodnego z rozporządzeniem taryfowym przed otrzymaniem informacji od dostawcy o wprowadzeniu w życie taryf sporządzonych według ww. rozporządzenia oraz zatwierdzonych przez Prezesa URE. Konkretnie stawki stosowane przez przedsiębiorców za c.o. nie przekraczają ... zł/m<sup>2</sup>. Natomiast w przypadku WAM zmiana systemu spowodowała, iż stawki opłat za c.o. sięgnęły kwoty ... zł/m<sup>2</sup>. W przypadku ponad 12% budynków wahały się w granicach ... m<sup>2</sup> - ... l/m<sup>2</sup> i mieściły się w granicach opłat stosowanych przez badanych przedsiębiorców. W pozostałych ponad ... budynków stawki osiągnęły ... /m<sup>2</sup> do ... m<sup>2</sup>, a zatem znacznie przekroczyły ceny pozostały przedsiębiorców, potencjalnych konkurentów. Tak wysokie stawki spowodowane zostały jak wykazano w poprzedniej części niniejszej decyzji nieuprawnionym zastosowaniem przez WAM w rozliczeniach za dostarczane od 1 stycznia 1999r. ciepło nowego - opartego na rozporządzeniu taryfowym - systemu rozliczeń.

Tym samym uznać należy, iż WAM naruszył swym działaniem art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy antymonopolowej.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Antymonopolowego za pośrednictwem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w m.st. Warszawie, w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji.

Otrzymują:

**Wojskowa Agencja Mieszkaniowa –  
Oddział Terenowy Nr 6**  
ul. Frontowa 1  
00-910 Warszawa

D Y R E K T O R  
Delegatury w m.st. Warszawie  
*Wojciech Król*

**Zarząd Powiatu Warszawskiego**  
*(Biuro Powiatowego Rzecznika Konsumentów)*  
ul. Koszykowa 6a  
00-564 Warszawa