



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

**Delegatura w Lublinie**  
20-079 Lublin, ul. Dolna 3-go Maja 5  
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,  
Fax (0-81) 532-08-26  
E-mail: [lublin@uokik.gov.pl](mailto:lublin@uokik.gov.pl)

Lublin, dnia 19 czerwca 2006 r.

RLU-400-12/06/RD

**DECYZJA Nr RLU 13 /06**

Działając na podstawie art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 244, poz. 2080), oraz stosownie do art. 28 ust. 6 tej ustawy i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. nr 18 poz. 172, zm. Dz.U. z 2003 r. Nr 6, poz. 68), - w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów **odmawia się** wszczęcia – na wniosek J.D. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Zarządzanie Nieruchomościami z siedzibą w P. – postępowania antymonopolowego w sprawie stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową w G. praktyki ograniczającej konkurencję, określonej w art. 8 ust. 2 pkt 1,5,6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej na nadużywaniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową pozycji dominującej na rynku zarządzania nieruchomościami w G. poprzez narzucanie nieuczciwych cen za dostarczaną energię cieplną i wodę, przeciwdziałaniu ukształtowaniu się warunków niezbędnych do powstania bądź rozwoju konkurencji i narzucanie uciążliwych warunków umów przynoszących jej nieuzasadnione korzyści.

**UZASADNIENIE**

W dniu 10.03.2006 r. do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Lublinie (dalej Prezes Urzędu lub organ antymonopolowy) wpłynął wniosek przedsiębiorcy J. D. Zarządzanie Nieruchomościami w P. (dalej Wnioskodawca lub J. D.) , który wniósł o wszczęcie postępowania antymonopolowego przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w G. (dalej SM ) zarzucając jej dopuszczanie się nadużywania pozycji dominującej na rynku zarządzania nieruchomościami w G. poprzez zachowanie wypełniające znamiona czynu określonego w art. 8 ust. 2 pkt 1, 5 i 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Ponieważ powyższy wniosek był nieopłacony , Wnioskodawca został wezwany do opłacenia wniosku. Wniosek został opłacony.

Zgodnie z normą prawną wynikającą z przepisu art. 85 ust. 2 ustawy o ochronie (...) przed wydaniem postanowienia o wszczęciu lub decyzji o odmowie wszczęcia postępowania antymonopolowego Prezes Urzędu może przeprowadzić postępowanie wyjaśniające, mające na celu uzyskanie dodatkowych informacji niezbędnych do rozstrzygnięcia o wszczęciu lub odmowie wszczęcia postępowania antymonopolowego. Dlatego też postanowieniem z dnia 28 marca 2006 r. wszczęte zostało postępowanie wyjaśniające, o czym zawiadomiono Wnioskodawcę. Postępowanie wyjaśniające zostało zakończone w dniu 18 maja 2006 r.

### **Prezes Urzędu ustalił , co następuje.**

Wnioskodawca – J. D. – jest przedsiębiorcą specjalizującym się w zarządzaniu nieruchomościami posiadającym licencję zawodową zarządcy nieruchomościami. W G. zajmuje się zarządzaniem 10 nieruchomościami na podstawie umów z reprezentantami wspólnot mieszkaniowych.

SM powstała na bazie mienia pozostałego po byłym Państwowym Gospodarstwie Rolnym w G. Agencja Nieruchomości Rolnych przekazała SM nieodpłatnie kotłownię, hydrofornię i 5 mieszkań na terenie osiedla w G. W związku z powyższym SM oprócz celów statutowych, zajmuje się dostawą energii cieplnej i wody dla całego osiedla w G. ( 20 bloków mieszkalnych reprezentowanych przez wspólnoty mieszkaniowe), zajmuje się też bezpłatnym prowadzeniem rozliczeń finansowo – księgowych wspólnot mieszkaniowych poszczególnych bloków – prowadzi rozliczenia 10 wspólnot.

Wnioskodawca zarzuca SM :

- stosowanie praktyk ograniczających konkurencję i naruszanie zakazu wynikającego z art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) świadcząc usługi rzekomo bez wynagrodzenia, poprzez to, że zawarła umowę o administrowanie z poszczególnymi wspólnotami mieszkaniowymi, w których to umowach oświadcza, że ponieważ jest dostawcą ciepła i wody do administrowanych nieruchomości, z tytułu administrowania nie pobiera opłaty za świadczone usługi, pomimo iż wykonując te usługi ponosi określone koszty (zorganizowanie kasy, zatrudnienie kasjerki, zlecenie prowadzenia rozliczenia specjalistycznej firmie księgowej, zakup materiałów biurowych, wysyłanie wezwań do zapłaty, zatrudnienie hydraulika wykonującego prace we wspólnotach mieszkaniowych, prowadzenie rozliczania i windykacji należności dla poszczególnych właścicieli lokali, wykonywanie funkcji zarządcy przez prezesa Spółdzielni) , które to koszty wlicza w cenę dostarczanego ciepła i sprzedawanej wody do wszystkich odbiorców, również do tych wspólnot którymi nie zarządza, a więc pobiera wynagrodzenie za wykonywanie czynności zarządzania nieruchomościami a koszty przenosi na wszystkich odbiorców wody i energii cieplnej,

- osiągnięcie nieuzasadnionych korzyści poprzez naruszanie art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie (...) co przejawia się w wliczaniu swoich kosztów zarządzania nieruchomościami 10 wspólnot w cenę ciepła i wody i narzucaniu pozostałym 10 wspólnotom zarządzanym przez Wnioskodawcę uciążliwych warunków umów, polegających na bezpodstawnym zaliczeniu kosztów zarządzania swoimi wspólnotami mieszkaniowymi, do ceny wody i ciepła dostarczanych dla całego osiedla,

- przeciwdziałanie ukształtowaniu się warunków niezbędnych do rozwoju konkurencji, o których mowa w art. 8 ust.2 pkt 5 poprzez (informując, że wykonuje usługę bezpłatnie), informację, że sprawowane zarządzanie wykonywane przez spółdzielnię nie wymaga posiadania licencji zawodowej zarządcy nieruchomościami i ubezpieczenia OC.

Wnioskodawca podnosi również, że SM nie wykonuje obowiązku ustalenia taryfy dla ciepła przewidzianej w art. 45 ustawy Prawo energetyczne oraz jej działania ukierunkowane są na osłabienie konkurencji (poprzez wywieszanie ogłoszeń w G. ze stwierdzeniem, że za zarządzanie spółdzielnia nie pobiera opłat).

SM w odpowiedzi na wszczęcie postępowania wyjaśniającego wyjaśniła, że:

1. nie pełni funkcji zarządcy lub administratora w żadnej ze wspólnot mieszkaniowych, natomiast zawarła 10 umów ze wspólnotami mieszkaniowymi poszczególnych budynków mieszkalnych na bezpłatne prowadzenie rozliczeń finansowo – rachunkowych,
2. w G. oprócz J.D i Spółdzielni nie ma innych podmiotów zajmujących się zarządzaniem lub administrowaniem nieruchomościami,

3. Spółdzielnia jest właścicielem kotłowni i dostarcza ciepło dla mieszkańców miejscowości G. (posiada zawarte umowy na dostawę ciepła z 22 odbiorcami),
4. ze względu na moc zainstalowanych urządzeń oraz moc zamówioną Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi zatwierdzania taryfy przez Urząd Regulacji Energetyki,
5. Spółdzielnia jest właścicielem hydroforni w związku z tym zaopatruje w wodę miejscowość G.

### **Oceniając przedstawiony stan faktyczny Prezes Urzędu zważył co następuje.**

Oceniając główne zarzuty, które wnioskodawca podnosi w swoim wniosku tj. zarzut wykorzystywania przez SM pozycji dominującej na rynku, poprzez narzucanie nieuczciwych cen (art. 8.2.1) i narzucanie uciążliwych warunków umów, przynoszących mu nieuzasadnione korzyści (art. 8.2.5), [co przejawia się w prowadzeniu dla 10 wspólnot mieszkaniowych, z którymi posiada umowy „bezpłatnych rozliczeń rachunkowo – księgowych” ponieważ dostarcza im ciepło i wodę, ponosząc z tego powodu określone koszty, które to koszty wlicza w cenę ciepła i wody, których jest jedynym dostawcą w G.], Prezes Urzędu w wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalił co następuje.

SM jest monopolistą na lokalnym rynku (osiedle mieszkaniowe w G.) dostawy i przesyłu energii cieplnej i wody, bowiem nie ma innych alternatywnych dostawców tych produktów w tej miejscowości. Za dostarczoną energię cieplną pobiera opłatę zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą SM w dniu 29.07.2005 r. w wysokości 46,30 zł/ 1 GJ (cena brutto), która to stawka obowiązuje od dn. 1.07. 2005 r. przez okres 12 miesięcy (ze względu na moc zainstalowanych urządzeń i moc zamówioną taryfa nie podlega obowiązkowi zatwierdzania przez Urząd Regulacji Energetyki na podstawie art. 32 i 47 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625). Powyższa opłata jest jednakowa dla wszystkich odbiorców energii cieplnej. Stawka za dostawę wody została określona przez SM na poziomie 1,9 zł/m<sup>3</sup> (cena brutto). Powyższa stawka została zatwierdzona Uchwałą Rady Gminy R. z dnia 18 kwietnia 2006 r. i obowiązuje od dnia 24 kwietnia 2006 r. Stawka jest jednakowa dla wszystkich odbiorców wody.

Zdaniem Prezesa Urzędu zarzuty podnoszone przez Wnioskodawcę dotyczące przerzucania przez SM kosztów prowadzenia rozliczeń księgowo – rachunkowych dla 10 wspólnot mieszkaniowych w koszty ( a tym samym cenę) dostarczanych dla całego osiedla energii cieplnej i wody nie znajdują pokrycia w ustalonych przez organ antymonopolowych faktach tj.:

- taryfa na dostawę energii cieplnej została zatwierdzona przez RN SM w dniu 29.07.2005 r., natomiast umowy na dokonywanie rozliczeń księgowo – rachunkowych przez SM z poszczególnymi wspólnotami mieszkaniowymi zostały zawarte: dnia 01.09.2005 r. z jedną wspólnotą mieszkaniową, dnia 17.11.2005 r. z 8 wspólnotami mieszkaniowymi i dnia 20.02.2006 r. z 1 wspólnotą mieszkaniową , a więc znacznie po dacie ustalenia taryfy na dostawę energii cieplnej na sezon 2005/2006,
- taryfa na dostarczaną wodę zależy nie tylko od dostawcy wody, który tylko występuje z wnioskiem ale i od właściwego organu samorządu terytorialnego (w tym przypadku Rady Gminy), który ostatecznie ją zatwierdza w postaci uchwały jako akt prawa miejscowego.

Zgodnie z normą prawną wynikającą z art. 85 ust. 1 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, odmówić wszczęcia postępowania antymonopolowego, jeżeli w sposób oczywisty z zawartych we wniosku oraz posiadanych przez Prezesa Urzędu informacji wynika, że nie naruszono zakazu określonego w art. 8 ww. ustawy.

Jednocześnie na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy o ochronie (...), przed wydaniem decyzji o odmowie wszczęcia postępowania antymonopolowego, Prezes Urzędu może przeprowadzić postępowanie wyjaśniające, mające na celu uzyskanie dodatkowych informacji niezbędnych do rozstrzygnięcia zasadności wszczęcia postępowania antymonopolowego lub jego odmowie. Wspomniany przepis art. 85 ust. 1 ustawy o ochronie (...) daje więc Prezesowi Urzędu możliwość odmowy wszczęcia postępowania antymonopolowego w razie bezzasadności wniosku.

Wnioskodawca szukając ochrony na gruncie ustawy o ochronie (...) domaga się stwierdzenia, że SM nadużywa posiadanej pozycji dominującej na lokalnym rynku zarządzania nieruchomościami, co stanowi naruszenie art. 8 ustawy o ochronie (...).

Norma prawna wynikająca z art. 8 ustawy o ochronie (...) zakazuje nadużywania pozycji dominującej na rynku właściwym przez jednego lub kilku przedsiębiorców. Zgodnie z art. 4 pkt 9 ww. ustawy, przez pozycję dominującą rozumie się 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, przy czym ustawa o ochronie (...) wprowadza domniemanie, że przedsiębiorca posiada pozycję dominującą, jeżeli jego udział w rynku przekracza 40%. Punktem wyjścia przy rozpatrywaniu posiadania przez danego przedsiębiorcę pozycji dominującej, jest zatem ustalenie rynku właściwego.

W swoim wniosku J. D. wskazał na lokalny rynek zarządzania nieruchomościami w G. Prezes Urzędu, biorąc pod uwagę przedstawione powyżej ustalenia poczynione w toku postępowania wyjaśniającego (najbliższe firmy zarządzające nieruchomościami znajdują się w miejscowościach oddalonych o około 30 km tj. w Z. i Ł.), przychylił się do przedstawionej przez Wnioskodawcę definicji rynku właściwego w przedmiotowej sprawie.

Jak wynika z danych dostarczonych przez Wnioskodawcę i SM lokalny rynek zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi w G. składa się z 20 bloków mieszkalnych zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe poszczególnych bloków. Zarządy 10 wspólnot mieszkaniowych zawarły umowę o zarządzanie nieruchomością z J. D., a Zarządy kolejnych 10 wspólnot umowę ze SM o dokonywanie rozliczeń księgowo – rachunkowych.

Zdaniem Prezesa Urzędu umowy zawarte przez SM z poszczególnymi wspólnotami mieszkaniowymi o dokonywanie rozliczeń księgowo – rachunkowych są de facto umowami o zarządzanie nieruchomościami, ponieważ jak wynika z ich treści wszystkie wspólnoty zlecają Spółdzielni wykonywanie takich czynności jak: podpisywanie umów na odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości stałych, przyjmowanie wpłat za media od mieszkańców wspólnoty, dokonywanie rozliczeń księgowo rachunkowych, prowadzenie i aktualizowanie spisu właścicieli lokali, przedstawienie właścicielom lokali na ich corocznym zebraniu sprawozdania w sprawie rozliczeń finansowych za dany okres rozliczeniowy, wykonywanie poleceń w zakresie wynikającym z umowy. Wszystkie te czynności mieszczą się w definicji „zarządzanie” określonej w art. 185 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603).

Szczegółowe dane dotyczące zarządzanych przez SM i J. D. nieruchomości w G. wg stanu na dzień 1.04.2006 r. zawiera poniższa tabela.

Dane zawarte w tabeli stanowią tajemnica przedsiębiorstwa.

Powyższe dane zostały skorygowane o zasoby własne SM.

Jak wynika z danych ujętych w powyższej tabeli, udział SM i J. D. na rynku zarządzania nieruchomościami w G. przedstawia się następująco:

- wg ilości wspólnot z którymi jest podpisana umowa o zarządzanie nieruchomościami – SM – 50%, J. D. – 50%,
- wg ilości lokali znajdujących się w zarządzanych nieruchomościach – SM – 52,2%, J. D. – 47,8% ,
- wg powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w zarządzanych nieruchomościach – SM – 52,3%, J. D. – 47,7% .

Jak wynika z powyższych danych na rynku zarządzania nieruchomościami w G. istnieje duopol, który jest rynkiem konkurencyjnym i żaden z obu konkurentów pomimo posiadania udziałów przekraczających 40% rynku nie posiada pozycji dominującej na rynku, bowiem zarówno SM jak i J. D. nie mają wystarczającej siły ekonomicznej właściwej dla pozycji dominującej. Wobec braku pozycji dominującej na rynku, bezzasadne stały się zarzuty stosowania praktyk monopolistycznych przez SM określonych w art. 8 ustawy o ochronie (...). Podobnie w kwestii duopolu i jego roli w rynku właściwym wypowiedział się Prezes Urzędu m.in. w decyzji RWR-23/01 z dnia 25.09.2001 r. i Sąd Antymonopolowy w wyroku XVII Ama 96/00 z dn. 25.07.2000 r. W tym miejscu należy wskazać, iż przesłankami wstępnymi pozwalającymi na badanie, czy przedsiębiorca dopuścił się nadużycia pozycji dominującej jest stwierdzenie m.in. posiadania przez niego pozycji dominującej na rynku właściwym. Bez wystąpienia tego elementu badanie, czy doszło do naruszenia zakazu przewidzianego w art. 8 ustawy o ochronie (...) jest bezprzedmiotowe.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że SM zajmuje pozycję monopolistyczną na lokalnym rynku dostawy wody i energii cieplnej w G. Jednak samo zajmowanie pozycji monopolistycznej nie jest prawem zabronione. Zabronione jest nadużywanie pozycji monopolistycznej na rynku właściwym w danej sprawie. Posiadanie pozycji monopolistycznej na wskazanych rynkach nie stanowi, jak wykazało postępowanie dowodowe jej nadużycia, gdyż Spółdzielnia w przypadku rynku energii cieplnej znacznie wcześniej ustaliła taryfę za ciepło niż podpisała umowę o dokonywanie rozliczeń księgowo – rachunkowych ze wspólnotami mieszkaniowymi, a w przypadku rynku wody SM nie ustalała sama ceny za dostarczaną wodę bowiem zgodnie z prawem , cena za dostarczaną wodę podlegała zatwierdzeniu przez odpowiedni organ samorządu terytorialnego (w tym przypadku Radę Gminy). Podsumowując należy stwierdzić, że odmowa wszczęcia postępowania antymonopolowego w niniejszej sprawie jest uzasadniona.

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 19, poz. 93 ze zm.) – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Lublinie.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury w Lublinie

Ewa Wiszniowska

Otrzymują:

1. Zarządzanie Nieruchomościami  
J.D.

2. Spółdzielnia Mieszkaniowa  
G.