

PREZES
URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
W LUBLINIE

20-074 Lublin, ul. Spokojna 9a
Tel. (0-81) 532-35-31, 743-77-30; 532-54-48, Tel/Fax (0-81) 532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

Lublin, dnia 6 czerwca 2001 r.

RLU -562S-29/781/2000/MW

Urząd
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Delegatura w Lublinie
Wpłynęło/Wysłano dnia 6.06.2001

L dz

DECYZJA – RLU – Nr 12 /01

Na podstawie art. 104 kpa. w związku z art. 9 i art. 8 ust.1 i 2 pkt 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2000 r. Nr 122 poz. 1319), po rozpoznaniu sprawy wszczętej na wniosek Małgorzaty Karwan i Elżbiety Sidor prowadzących spółkę cywilną Sklep Spożywczo - Przemysłowy, ul. [REDAKTOWANE] w Tomaszowie Lubelskim oraz Przedsiębiorstwa Remontowo – Produkcyjnego „Prodrem” Sp. z o.o. ul. T. Rejtana 5 w Tomaszowie Lubelskim, przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „ul. Tadeusza Rejtana 5” w Tomaszowie Lubelskim w imieniu, której występuje Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „ul. Rejtana 5” stwierdza się stosowanie praktyki ograniczającej konkurencję i nakazuje zaniechania nadużywania pozycji dominującej na rynku dostawy energii cieplnej, polegającej na narzucaniu Małgorzacie Karwan i Elżbiecie Sida prowadzącym spółkę cywilną Sklep Spożywczo - Przemysłowy oraz Przedsiębiorstwu Remontowo – Produkcyjnemu „Prodrem” Sp. z o.o. w Tomaszowie Lubelskim uciążliwych warunków umowy o dostarczanie energii cieplnej, poprzez ustalanie cen ciepła z naruszeniem przepisów dotyczących zasad kształtowania i kalkulacji taryf, które to ceny przyniosły dostawcy nieuzasadnione korzyści.

Uzasadnienie

Do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie wpłynął wniosek Małgorzaty Karwan i Elżbiety Sidor prowadzących spółkę cywilną Sklep Spożywczo - Przemysłowy, ul. [REDAKTOWANE] w Tomaszowie Lubelskim oraz Przedsiębiorstwa Remontowo – Produkcyjnego „Prodrem” Sp. z.o.o. ul. T. Rejtana 5 w Tomaszowie Lubelskim (zwanych dalej „Sklep Spożywczo – Przemysłowy i „Prodrem”) o wszczęcie postępowania administracyjnego, przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „ul. Tadeusza Rejtana 5” w Tomaszowie Lubelskim (zwanej dalej Wspólnotą Mieszkaniową). Wnioskodawcy – najemcy lokali użytkowych w budynku Wspólnoty zarzucali Wspólnocie Mieszkaniowej, że ta jako dostawca energii cieplnej zawyża opłaty za energię ciepłą, poprzez dodawanie do ceny 30 % wskaźnika wzrostu, a ponadto odmawia dokonania rozliczenia po zakończeniu okresu rozliczeniowego za 1999 i za 2000 r. z tytułu dostawy energii jak również

odmawia przedstawienia kalkulacji ceny i poziomu poniesionych kosztów. Wnioskodawca w toku postępowania zakwestionował przedstawioną przez dostawcę energii kalkulację kosztów produkcji energii cieplnej za 1999 i za 2000 r. oraz wyliczył, że jego zdaniem cena za energię ciepłą dla lokali użytkowych obliczona na podstawie kosztów przedstawionych przez dostawcę jest zawyżona. Właściciel wynajmowanych lokali nie wyraża zgody na zastąpienie ogrzewania lokali ciepłem z jego kotłowni, innym rodzajem ogrzewania.

Organ antymonopolowy wszczął postępowanie administracyjne w sprawie w dniu 23.11.2000 r. pod kątem naruszenia art. 5 ust. 1 pkt. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (Dz. U. z 1999 r. Nr 52 poz. 547 ze zm.) zarzucając Wspólnocie Mieszkaniowej nadużywanie pozycji dominującej na rynku dostawy energii cieplnej.

W toku postępowania, od dnia 1 kwietnia 2001 r. w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2000 r. Nr 122 poz. 1319) zmieniała się podstawa prawna prowadzonego postępowania oraz kwalifikacja praktyk zarzucanych Wspólnocie Mieszkaniowej „Ul. Rejtana 5” w Tomaszowie Lubelskim, i tak po 1 kwietnia 2001 r. postępowanie prowadzone było pod kątem naruszenia art. 8 ust. 1 i 2 cyt. wyżej ustawy.

W odpowiedzi na wszczęcie postępowania Wspólnota Mieszkaniowa nie uznała zarzutu stosowania praktyk monopolistycznych i wniosła o oddalenie wniosku. Wyjaśniła przy tym, że stawka bazowa za ogrzewanie w wysokości 2,96 zł/m² płatne przez 12 miesięcy ustalona została w wyniku kalkulacji wstępnej kosztów i analizy przychodów.

Stawki opłat za energię ciepłą na sezon 1999/2000 dla najemców lokali użytkowych ustalone zostały w ten sposób, że podstawę wyliczenia - stawkę podstawową 2,96 zł/m² płatną przez 12 miesięcy przeliczono na siedmiomiesięczny okres grzewczy. Stawka ta zwiększona została w oparciu o par 48 pkt.1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 6.10.1998 r. (Dz.U. z 1998 r. Nr 132 poz.867) o 30% jako dodatkowe wyziębienie typowe dla lokali użytkowych i wyniosła ostatecznie 6,59 zł/m² płatne przez 7 miesięcy w roku. W celu ujednoczenia stawek z lokalami mieszkalnymi przed sezonem 2000/2001 r. w umowach z najemcami uściślono wysokość opłat w ten sposób, że opłaty te powinny być wnoszone przez 6 miesięcy, choćby ogrzewanie faktycznie było dłużej. W tym okresie najemcy powinni więc wnieść stawkę roczną 46,13 zł/m², czyli stawka miesięczna dla lokali użytkowych wyniosła 7,70 zł/m² + VAT.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej z powodu zalegania z opłatami wypowiedział „Prodrem” z dniem 01.12.2000 r. umowę o dostawę energii cieplnej.

Ponadto, Wspólnota Mieszkaniowa oświadczyła, że nigdy nie dokonywała po zakończeniu okresu rozliczeniowego zwrotu nadpłaty najemcom ani właścicielom lokali. Utworzyła fundusz, a zgromadzone środki z nadpłat zabezpieczały przed wzrostem cen, nieterminowymi wpłatami z tytułu dostawy energii oraz wystąpieniem ostrej zimy. Zarząd Wspólnoty jako administrator i

dostawca energii dokonał rozliczenia oszczędności za rok 1999 z tytułu administrowania zużycia wody, odprowadzania ścieków, wywozu śmieci, centralnego ogrzewania oraz inne i postanowił nadpłatę w kwocie 31 037,39 zł, przekazać na fundusz remontowy Wspólnoty. Pieniądze te zostały wykorzystane na remont dachu, ogrodzenia przy kotłowni oraz drobne roboty remontowo-malarskie zarówno w pomieszczeniach kotłowni, jak i wokół budynku. Uchwałą Nr 3/2000 Wspólnota Mieszkaniowa zwróciła nadwyżkę przypadającą odbiorcy energii Wspólnocie Mieszkaniowej „ul. T. Rejtana 7” w kwocie 1.307,75 zł, co stanowi 1,52 zł/m² nadpłaty w stosunku rocznym. Rozliczenie za rok 2000 dokonane w dniu 26.03.2001 r. wykazało nadwyżkę przychodów nad wydatkami związanymi z dostawą energii ciepłej w kwocie 22 641,50 zł. Uchwałą Wspólnoty Nr 2/2001 cała nadwyżka została przeznaczona na fundusz modernizacji kotłowni. Zamiarem Wspólnoty jest przeznaczenie zgromadzonych środków na modernizację kotłowni – a mianowicie na przejście na paliwo gazowe – koszt inwestycji wyniesie około 150.000,00 zł. Uchwałą Nr 4/2001 Wspólnota zmniejszyła stawkę podstawową za energię ciepłą od dnia 1.04. 2001 r. na 2,66 zł/m² miesięcznie.

Ponieważ dostawca rozlicza się zgodnie z umową z Zarządem Miasta po zakończeniu roku kalendarzowego, Zarząd Wspólnoty przedstawił wynikową kalkulację kosztów za 1999 i za 2000 r. z których wynika, że:

- w 1999 r. poniesione koszty wyniosły 76 614,40 zł, przy czym koszt ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej wyniósł rocznie 26,24 zł (76614,40 : 2920, 1m²=26,24 zł).

Koszt ogrzewania lokali użytkowych wyniósł:

26,24 zł x 130 % = 34,11 zł : 5,5 m-ca (okres za który obciążeni byli najemcy) = 6,20 zł m² powierzchni - płatne w okresie grzewczym.

-w 2000 r. poniesione roczne koszty ogrzewania wyniosły 74 580,34 zł, co w przeliczeniu na 1m² wyniosło 25,54zł (74.580,34 : 2920, 1 m² = 25,54 zł), co miesięcznie wynosi 2,12 zł/ m².

W 2000 r. koszt ogrzewania lokali użytkowych wyniósł 25,54 x 130%=33,20 :6 miesięcy=5,53 zł/ m², przy czym dostawca wyjaśnił, że nie uwzględnił w kosztach amortyzacji jak i remontów. Dostawca planuje gruntowną modernizację kotłowni i na ten cel zamierza przeznaczyć środki z rezerwy.

Organ antymonopolowy ustalając niżej opisany stan faktyczny wykorzystał wyjaśnienia Urzędu Regulacji Energetyki – Wschodni Oddział Terenowy w Lublinie złożone w sprawie – pismo z dnia 20 marca 2001 r.:

Wspólnota Mieszkaniowa „ul. Rejtana 5 „ w ~~Tomaszowie Lubelskim~~ działa w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U z 2000 r. Nr 80 poz. 903).

Udziałowcami Wspólnoty są Miasto – Gmina ~~Tomaszów Lubelski~~ – ponad 50% oraz indywidualni lokatorzy –właściciele lokali w budynku przy ul. T. Rejtana 5. Wszystkie lokale użytkowe znajdujące się w tym budynku, jak również

lokalna kotłownia produkująca ciepło na potrzeby Wspólnoty są własnością Miasta – Gminy Tomaszów Lubelski. Działalność w zakresie dostawy energii cieplnej ze względu na wysokość mocy znamionowej kotłowni nie wymaga koncesji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

Nadwyżkę energii dostawca odsprzedaje od sezonu 1998/99 Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Rejtana 7 po cenie 2,96 zł/ m² płatne przez 12 miesięcy.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej od 1998 r. pełni funkcję administratora zasobów Wspólnoty a ponadto, umową z dnia 29.07.1998 r. Zarząd Miasta Tomaszów Lubelski zlecił Wspólnocie Mieszkaniowej zarząd lokalną kotłownią i produkcję energii cieplnej na potrzeby Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Rejtana 5.

Na mocy w/w umowy Zarząd Wspólnoty jako producent energii cieplnej był zobowiązany do:

- utrzymania w należytych porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń kotłowni;
- bieżącą konserwację kotłowni (dokonywanie napraw pomieszczeń i urządzeń technicznych umożliwiających produkcję i dostawę energii cieplnej, usuwanie awarii i skutków awarii);
- wykonywanie w ramach posiadanych środków finansowych corocznie określonych przez Zleceniobiorcę remontów pomieszczeń lokali i urządzeń technicznych;
- zapewnienie dostaw energii cieplnej dla nieruchomości ul. Rejtana 5 i 7;
- ubezpieczenie, opłacanie podatków i innych opłat przypadających na lokal i urządzenie;
- zawieranie umów o dostawę energii cieplnej;
- pobieranie i egzekwowanie w imieniu Zleceniodawcy wszystkich należności związanych ze sprzedażą energii cieplnej.

Par. 9 umowy określał, że przez koszty eksploatacji i remontów strony rozumieją koszty:

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- opłaty za energię elektryczną i wodę w części dotyczącej kotłowni;
- wydatki na zakup węgla i transport;
- wywóz nieczystości stałych i kanalizację;
- wydatki na utrzymanie czystości i porządku – wydatki na płace palaczy i koszt ich utrzymania.
- do w/w kosztów zleceniobiorca może doliczyć koszty pośrednie tj. wynagrodzenie osób rozliczających wspólnotę w wysokości proporcjonalnej kosztów na kotłowni do ogółu rozliczanych kosztów.

Par. 11 stanowił, że:

- zleceniobiorca z uzyskiwanych wpływów z tytułu sprzedaży energii cieplnej pokrywa wszelkie wydatki związane z wykonywaniem niniejszej umowy a nadwyżkę finansową zatrzymuje na wydatki związane z prowadzeniem działalności w następnych miesiącach;
- dopuszcza się zwrot nadwyżki finansowej po rozliczeniu sezonu grzewczego i ustaleniu nowych stawek;

- odbiorcy energii cieplnej w budynku Nr 5 i Nr 7 będą traktowani na identycznych zasadach i będą obciążani według jednakowych stawek za energię ciepłą .

Zebranie Wspólnoty w dniu 12.06. 1998 r. ustaliło stawkę podstawową w kwocie 2,96 zł / m² płatną przez cały rok , deklarując , że stawka ta wynika z wstępnej kalkulacji kosztów produkcji i dostawy energii cieplnej .

Dostawca energii założył wydatki na sezon grzewczy 2000/2001 na kwotę 109 393 zł , a przychody na kwotę 109 397 zł.

Stawka 2,96 zł/ m² obowiązywała wszystkich odbiorców poza najemcami lokali użytkowych, przez sezon grzewczy 1998/99 , 1999/2000 oraz 2000/2001 , z tym , że od 1 stycznia 2000 r. zaczęto doliczać do ceny 7 % VAT. Cena bazowa obowiązywała do dnia 1 kwietnia 2001 r. , kiedy to Uchwałą Wspólnoty zmniejszono stawkę podstawową na 2,66 zł /m² + VAT .

Dostawa energii cieplnej dla najemców – wnioskodawców w niniejszym postępowaniu odbywa się w oparciu o umowy o dostawę energii pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową jako dostawcą , a najemcami jako odbiorcami energii. Ponieważ dostawa energii do poszczególnych lokali nie jest opomiarowana, rozliczenie dokonywane jest w oparciu o powierzchnię użytkową lokali – czyli system ryczałtowy .

Umowa na dostawę energii pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a „Prodrem” na sezon 1999/2000 zawierała cenę 6,59 zł /m² – płatne przez 7 miesięcy , zaś na sezon 2000/2001 ustalała cenę ogrzewania 1m² w kwocie 7,70 zł + VAT – płatne przez 6 miesięcy . Wartość za ogrzewaną powierzchnię ustalona została w wysokości 2155,23 zł (279,9 x7,70) plus VAT. Cena ta wynikała z :

1999/2000 r.

stawka podstawowa 2,96 x 12 miesięcy = 35,52 zł/m²

35,52zł : 7 miesięcy x 30 % wzrostu = 6,59 zł/m² (+ VAT od 1.01. 2000r.)

2000/2001 r.

Stawka podstawowa 2,96 x 12 miesięcy= 35,52 zł/m² + VAT

35,52zł : 6 miesięcy=5,92 zł

5,92 zł x 30 % wzrostu = 7,70 zł /m² +VAT

Umowę powyższą dostawca energii wypowiedział z dniem 01.12.2000 r. , aktualnie dostawca dostarcza energię bezumownie , po cenie jak wyżej.

Umowa na dostawę energii pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a Sklepem Spożywczo – Przemysłowym z dnia 13.12.1999 r. ustalała cenę za energię w wysokości 6,59 zł / m² i została zawarta na okres sezonu grzewczego 1999/2000 r. Druga umowa z datą 15.10.2000 r. zawierała podobne warunki umowy , za wyjątkiem nowej ceny – 7,70 zł /m²+VAT płatne przez 6 miesięcy , lecz nie została podpisana przez odbiorcę energii . Dostawa energii przez sezon 2000/2001 odbywała się w sposób bezumowny.

Porównanie kalkulacji planowanej i wynikowej jest w zasadzie niemożliwe, ponieważ dostawca energii dokonał kalkulacji wstępnej w oparciu sezon grzewczy 7 miesięczny 1999/2000 , natomiast kalkulację wynikową oparł na rozliczeniu kosztów rocznych w 1999 i 2000 r. , przy czym wynikowe koszty roczne np. za 1999 r. i wynikowe koszty dotyczące sezonu grzewczego 1999/2000 nie są sobie równe .

Nie mniej, należy nałożyć, że ponieważ stosowana była przez obydwa sezony jedna cena 2,96 zł/ m² wstępna kalkulacja kosztów sporządzona na sezon 2000/2001 jest również aktualna dla sezonu 1999/2000).

W sezonie 1999/2000:

- planowane wydatki wyniosły – 109 393 zł
- planowane przychody z tytułu opłat za energię ciepłą – 109 397 zł
- planowana cena jednostkowa powinna być – 3,12 zł/ m²
(109 393 zł : 2920 m² : 12 miesięcy = 3,12 zł/m²)
- stosowana cena jednostkowa – 2,96 zł/ m².

W 1999 r. poniesione koszty wyniosły 76.614 ,40 zł. Roczny koszt ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej wyniósł 26,24 zł (76614,40 : 2920, 1m²=26,24 zł/m², a zatem miesięczny koszt ogrzania 1m² – cena bazowa - powinna wynieść – 2,18 zł/ m² (26,24 :12 miesięcy).

W rozliczeniu sezonu grzewczego za 1999 dostawca wykazał nadpłatę w wysokości 31037, 39 zł . Z tytułu nadpłaty zwrócono Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Rejtana 7 kwotę 1307,75 zł jako różnicę pomiędzy wniesionymi opłatami a kosztami . Wspólnota Mieszkaniowa „ ul. Rejtana 5 „ - dostawca energii odmówiła najemcom lokali użytkowych mieszczących się w budynku Rejtana 5 zwrotu nadpłaty i pozostałą kwotę nadpłaty tj. 29 729,64 zł przeznaczyła na fundusz remontowy, z którego wykonano bieżące remonty nieruchomości .

W 2000 r. poniesione koszty ogrzewania wyniosły 74 580 34 zł . Średnioroczne koszty ogrzewania 1m² wyniosły 25,54zł (74.580,34 : 2920 , 1 m² = 25,54 zł), co miesięcznie wynosi 2,12 zł/m² .

Rozliczenie za sezon grzewczy 2000 r. nastąpiło 29.03.2001 r. dostawca wykazał nadpłatę z tytułu pobranych opłat za ogrzewanie nad poniesionymi kosztami w wysokości 22 641,50 zł . Całość nadpłaty została przeznaczona na remont kotłowni w roku bieżącym oraz inne inwestycje .

Organ antymonopolowy zważył , co następuje:

Kwestią zasadniczą jest określenie w przedmiotowej sprawie statusu prawnego Wspólnoty Mieszkaniowej jako producenta energii . Poza sporem jest , iż poza swoją funkcją wynikającą z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U z 2000 r. Nr 80 poz. 903) Wspólnota Mieszkaniowa wytwarza energię ciepłą , którą następnie odsprzedaje innym podmiotom , w tym wnioskodawcom w niniejszym postępowaniu na podstawie umów o dostawę energii. Ze względu na moc znamionową lokalnej kotłowni działalność w zakresie produkcji energii nie podlega koncesjonowaniu . W odniesieniu do przedsiębiorstw energetycznych , których działalność nie podlega koncesjonowaniu , kwestia wysokości taryf podlega właściwości rzeczowej Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów .

Art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne stanowi , (tak w brzmieniu przed , jak i po nowelizacji w dniu 13 czerwca 2000 r.) , że

przedsiębiorstwem energetycznym, w rozumieniu tej ustawy jest podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania i dystrybucji paliw i energii lub obrotu nimi. Na charakter przedsiębiorstwa energetycznego nie ma więc decydującego wpływu okoliczność posiadania koncesji na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie wskazanym w w/w art. 3 pkt 12 powołanej ustawy, czy też zatwierdzenie taryfy przez Prezesa URE w trybie art. 47 tej ustawy. Natomiast istotne jest prowadzenie przez dany podmiot działalności gospodarczej w zakresie wyżej wskazanym w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 19 listopada 1999 r. Prawo działalności gospodarczej (Dz.U. z 1999 Nr 101 poz. 1178).

Natomiast, zgodnie z art. 3 pkt 13 ustawy Prawo Energetyczne odbiorcą jest – każdy, kto otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym.

W opinii Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wytwarzanie przez Wspólnotę Mieszkaniową w sposób zawodowy ciepła w administrowanej przez siebie kotłowni, a następnie sprzedaż tej energii, chociażby tylko części odbiorcom, wyczerpuje znamiona działalności gospodarczej w rozumieniu w/w ustawy, a więc Wspólnota Mieszkaniowa” ul. Rejtana 5” jest przedsiębiorstwem energetycznym zaś wnioskodawcy niniejszego postępowania są odbiorcami energii w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne.

W zakresie ustalania wysokości taryfy każda taryfa powinna być zgodna z przepisami art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. W świetle tego przepisu, taryfy dla ciepła powinny zapewniać:

- 1/ pokrycie uzasadnionych kosztów działalności przedsiębiorstw energetycznych w zakresie: wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji lub obrotu paliwami i energią, kosztów modernizacji, rozwoju i ochrony środowiska,
- 2/ ochronę interesów odbiorców przed nieuzasadnionym poziomem cen.

Na obowiązek Wspólnoty Mieszkaniowej dotyczący przestrzegania powyższych zasad wskazuje § 25 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 6 października 1998 r w sprawie szczegółowych zasad kształtowania taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem, w tym rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach (Dz. U. z 1998 r. Nr 132, poz. 867 ze zm.) obowiązujące do dnia 24 listopada 2000 r., a w części, w której było ono sprzeczne z ustawą z dnia 26 maja 2000 r. o zmianie ustawy – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2000 r. Nr 48 poz. 555) do dnia 13 czerwca 2000 r. Przepisy powyższego rozporządzenia regulowały zasady i sposób rozliczeń za dostarczane ciepło z indywidualnymi odbiorcami w sezonie grzewczym 1999/2000.

W świetle wskazanego wyżej § 25 przedsiębiorstwa energetyczne, nie posiadające koncesji lub zwolnione przez Prezesa URE z obowiązku przedkładania taryf do zatwierdzenia, opracowują taryfę zgodnie z zasadami określonymi w ustawie i rozporządzeniu oraz wprowadzają ją do stosowania przy zawieraniu umów z poszczególnymi odbiorcami po dniu, w którym minister finansów zaprzestanie ustalania taryf dla ciepła.

Zasady rozliczeń z indywidualnymi mieszkańcami, jeżeli instalacje odbiorcze w budynku nie zostały wyposażone w urządzenia pomiarowe – zgodnie z § 44

w/w rozporządzenia prowadzi się w systemie ryczałtowym . Podstawą rozliczeń jest powierzchnia lokalu , dla którego jest ustalana opłata za ciepło – ust. 3 , a wysokość opłat , o których mowa wyżej ustala się wg wzoru z cyt. wyżej § 44 ust. 4 pkt 1 na podstawie :

- łącznych kosztów stałych i zmiennych , poniesionych w danym miesiącu przez zarządzającego budynkiem z tytułu wytwarzania ciepła dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania w tym budynku,
- powierzchni lokalu , dla którego ustalana jest opłata ryczałtowa za ciepło dostarczone na ogrzewanie (w m²) ;
- sumy powierzchni wszystkich lokali w budynku , dla których ustala się opłaty za ciepło dostarczone na ogrzewanie (m²).

- § 48 rozporządzenia – stanowił , że rozliczenia ryczałtowe z indywidualnymi odbiorcami w lokalach prowadzi się w taki sposób , aby wysokość opłat była ustalana z uwzględnieniem różnic jakie występują w danym budynku w odniesieniu do wielkości strat ciepła w lokalach wynikających z odmiennego przeznaczenia lokali . Do rozliczeń ryczałtowych należy stosować współczynniki korygujące , określone na podstawie rozliczeń w systemie opomiarowanym , prowadzonych z indywidualnymi odbiorcami w podobnych obiektach .

- § 52 ust. 2 w/w rozporządzenia – obowiązującego do dnia 13 czerwca 2000 r. Ministra Gospodarki stanowił , że rozliczenia indywidualnych odbiorców za dostarczane ciepło powinno być dokonywane w terminie ustalonym przez zarządzającego budynkiem, nie wskazywał jednak terminu dokonania rozliczenia , wskazywał natomiast zasady dokonywania tego rozliczenia , a mianowicie rozliczenie obejmuje porównanie poniesionych przez dostawcę kosztów związanych z wytworzeniem energii oraz opłat pobranych od indywidualnych odbiorców w lokalach. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia, powstanie różnica pomiędzy poniesionymi kosztami i pobranymi opłatami od indywidualnych odbiorców , różnicę tę uwzględnia się przy ustalaniu wysokości opłat na następny rok obrotowy .

- w świetle § 10 ust. 1 w/w rozporządzenia uzasadnione koszty , będące podstawą ustalania ceny , o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. a) i ust. 2 ustala się dla odbiorców na podstawie :

- 1/ kosztów wytwarzania , przetwarzania, magazynowania , przesyłania i dystrybucji oraz obrotu ciepłem , poniesionych w poprzednim roku obrotowym;
- 2/ planowanych rocznych kosztów modernizacji i rozwoju oraz kosztów związanych z realizacją inwestycji w zakresie ochrony środowiska .

Ust. 3 stanowi , że koszty, o których mowa w w/w punkcie 2 ustala się na podstawie planu , o którym mowa w art. 20 ustawy Prawo energetyczne , jako średnie roczne koszty w okresie objętym planem , wynikające z określonych w tym planie nakładów inwestycyjnych .

Sezon grzewczy 2000/2001 r. w zakresie rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami energii od 14 czerwca 2000 regulowały już przepisy znowelizowanej ustawy Prawo energetyczne oraz przepisy nowego Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 12 października 2000 r. w sprawie

szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz. U. z 2000 r. Nr 96 poz. 1053).

Podobnie jak w sezonie poprzednim zastosowanie ma cyt. wyżej art. 45 ust. 1 Ustawy Prawo energetyczne , a mianowicie

- art. 45 a stanowi , że wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób , aby zapewniała pokrycie wyłącznie ponoszonych przez właściciela budynku opłat dla osób, do których ciepło jest dostarczane z własnych źródeł ,
- zgodnie z art. 46 ust.2 pkt 3 ustawy dostawca ciepła może różnicować stawki opłat dla grup odbiorców ze względu na uzasadnione i ponoszone koszty ,
- § 34 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki określa rodzaje opłat , podstawę i sposoby ich obliczania pobieranych od odbiorców nie wyposażonych w układy pomiarowo- rozliczeniowe. Podstawa , rodzaje i sposób obliczania takich opłat powinny być określone w umowie o dostawę ciepła . Z wyżej opisanych przepisów wynika , że opłata miesięczna lub sezonowa stanowi iloczyn stawki opłaty miesięcznej lub sezonowej dla danego rodzaju lokalnych źródeł ciepła i zamówionej mocy cieplnej lub powierzchni lokali w obiektach odbiorcy ,
- § 20 cyt . rozporządzenia stanowi , że koszty stanowiące podstawę do obliczania jednostkowych kosztów i bazowych stawek opłat obejmują :
 - 1/ koszty stałe i zmienne w zakresie wytwarzania , przetwarzania , magazynowania ciepła , pozyskania , uzdatniania i podgrzewania nośnika ciepła, eksploatację zewnętrznych instalacji odbiorczych;
 - 2/ określone zgodnie z § 15 rozporządzenia planowane roczne koszty modernizacji , rozwoju i ochrony środowiska ;
 - 3/ koszty planowane w związku z utrzymaniem zapasów paliw i handlową obsługą odbiorców.

Jak ustalono wyżej , kwestia wysokości cen energii cieplnej w odniesieniu do przedsiębiorstw energetycznych , których działalność nie podlega koncesjonowaniu , w razie zaistniałego sporu pomiędzy tym przedsiębiorstwem a odbiorcą energii, podlega ocenie pod kątem ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów , a w przedmiotowym stanie faktycznym pod kątem art. 8 ust. 1 i 2 w/w ustawy .

Art. 8 ust. 1 stanowi , że zakazane jest nadużywanie pozycji dominującej na rynku właściwym przez jednego lub kilku przedsiębiorców Art. 8 ust. 2 pkt 6 stanowi , że nadużywanie pozycji dominującej polega w szczególności na :

- narzucaniu przez przedsiębiorcę uciążliwych warunków umów, przynoszących mu nieuzasadnione korzyści – art. 8 ust. 2 pkt 6 w/w ustawy.

Rynkiem relewantnym w przedmiotowej sprawie jest rynek dostawy energii cieplnej produkowanej i dostarczanej przez Wspólnotę Mieszkaniową „ul. Rejtana 5 „ na potrzeby w/w wspólnoty tj. potrzeby mieszkańców lokali mieszkalnych (członków Wspólnoty), najemców lokali użytkowych. ul . Rejtana 5 oraz dla Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Rejtana 7 .

W odniesieniu do najemców lokali użytkowych – wnioskodawców niniejszego postępowania oraz Wspólnoty Mieszkaniowej nr 7 - Wspólnota Mieszkaniowa ul. Rejtana 5 pełni funkcję producenta i dostawcy energii cieplnej, uczestnicząc w obrocie rynkowym .

W powyższym zakresie nie jest więc prawdziwe stanowisko Urzędu Miejskiego w Tomaszowie Lubelskim (pismo z dnia 31.01.2001 r.) , że produkcja energii cieplnej przez Wspólnotę nie ma charakteru działalności gospodarczej.

Aby stwierdzić stosowanie praktyk ograniczających konkurencję z art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji (odpowiednik art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy o przeciwdziałaniu /.../ należy stwierdzić istnienie łącznie trzech przesłanek :

- narzucenia warunków umowy,
- uciążliwość tych warunków,
- nieuzasadnione korzyści dla przedsiębiorcy narzucającego te warunki .

Narzucenie warunków dostawy energii jej odbiorcom przez producenta i dostawcę energii cieplnej wynika z sieciowego charakteru dostawy . Wspólnota Mieszkaniowa dysponując w tym zakresie kotłownią i siecią wewnętrzną dostawy energii jest dla odbiorców energii – najemców lokali użytkowych w budynku Wspólnoty przy ul Rejtana 5 jedynym dostawcą ciepła. Przejawia się to w braku jakiejkolwiek alternatywy (substytutu) dla usług Wspólnoty Mieszkaniowej jako dostawcy. Pozycja monopolistyczna jest kwalifikowaną formą pozycji dominującej i odnoszą się do niej zakazy nadużywania pozycji. Pozycja dominująca zajmowana przez przedsiębiorcę nie narusza jednak sama w sobie przepisów prawa . Naruszeniem takim jest zaś jej nadużycie , które w rozpatrywanym stanie faktycznym polega na narzucaniu uciążliwych warunków umowy dostawy energii cieplnej w postaci narzucania uciążliwej ceny energii cieplnej .

Uciążliwy warunek umowy to każdy warunek oznaczający dla jednej ze stron umowy ciężar większy od powszechnie przyjętych w stosunkach danego rodzaju . Nieuzasadnione korzyści są odpowiednikiem uciążliwych warunków umowy narzuconych kontrahentowi. W relacjach ekwiwalentności wzajemnych świadczeń uczestników umowy nieuzasadnione korzyści oznaczają 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 .

Warunki powszechnie przyjęte danego rodzaju , to warunki określone przepisami prawa regulującymi daną dziedzinę .

Analiza stawek cenowych energii cieplnej stosowanych w sezonie 1999/2000 i 2000/2001 wobec najemców lokali użytkowych w kontekście obowiązujących , cyt. wyżej przepisów oraz przedstawionej kalkulacji kosztów pozwala stwierdzić , że stawki te były zawyżone, poprzez nałożenie na odbiorców obowiązków dalej idących , niż to wynika z powołanych przepisów taryfowych, a mianowicie :

- cena energii cieplnej stosowana dla najemców lokali użytkowych w sezonie 1999/2000 – $6,59 \text{ zł /m}^2 + \text{VAT}$ – przy cenie bazowej $2,96 \text{ zł /m}^2$ nie ma oparcia ani w przedstawionej przez dostawcę wstępnej kalkulacji kosztów (wg tej kalkulacji cena bazowa powinna wynosić $3,12 \text{ zł/m}^2$) , ani w kalkulacji wynikowej – wg której cena bazowa powinna wynosić $2,12 \text{ zł/m}^2$.

Wynika to niewątpliwie ze znacznego zawyżenia przez dostawcę energii planowanych kosztów przyjętych do kalkulacji, a wobec powyższego cena energii sprzeczna jest z art. 45 ustawy Prawo energetyczne oraz z § 44 ust. 4 cyt. wyżej rozporządzenia z dnia 6 października 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf (...) w zakresie sposobu ustalania ceny energii. Obciążanie najemców lokali użytkowych 30 % dodatkem do ceny sprzeczne jest z regulacją § 49 ust. 2 w/w rozporządzenia, który stanowi, że współczynniki korygujące, o ile są stosowane, określone być powinny na podstawie rozliczeń w systemie opomiarowanym, prowadzonych z indywidualnymi odbiorcami w podobnych obiektach. Tymczasem współczynniki korygujące wprowadzone przez dostawcę jako 30 % do ceny bazowej mają wyłącznie charakter marży, do pobierania której dostawca energii nie jest uprawniony.

Dostawca energii w toku postępowania nie przedstawił żadnego dowodu, na okoliczność, że zwiększenie opłat dla najemców o 30 % ma uzasadnienie kosztowe.

Ponadto, jak wynika z treści § 52 ust. 1 rozporządzenia dostawca powinien dokonać rozliczenia z odbiorcami energii po zakończeniu sezonu. Działanie Wspólnoty Mieszkaniowej jako dostawcy energii odmawiające najemcom prawa do dokonania powyższego rozliczenia sprzeczne jest z w/w przepisem.

Zgodnie z ust. 3 – jeżeli w wyniku rozliczenia ujawni się nadpłata z tytułu poniesionych kosztów i pobranych opłat, różnicę tę powinno się uwzględnić przy ustalaniu opłat na następny rok obrotowy. Tak więc działania dostawcy energii naruszają również i te przepisy, bowiem w roku następnym cena energii nie uległa zmianie.

Natomiast jeżeli chodzi o sezon grzewczy 2000/2001 to cena stosowana wobec najemców lokali użytkowych, również jest ceną uciążliwą w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy. Cena ta – 7,70 zł/m² + VAT sprzeczna jest i nakłada na odbiorców obciążenia dalej idące niżby to wynikało z przepisów, a mianowicie:

- art. 45 a ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne, par. 34 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 20 października 2000 r. w sprawie szczegółowych zasad i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem – w zakresie kosztów stanowiących podstawę do obliczania ceny energii, poprzez zawyżenie ceny bazowej;
- art. 46 ust. 2 pkt 3 ustawy – w zakresie nieuzasadnionego obciążania odbiorców 30 % wskaźnikiem wzrostu.

Zgodnie z brzmieniem w/w przepisu dostawca może różnicować stawki opłat dla grup odbiorców ze względu na ponoszone koszty.

Nie ma żadnych podstaw prawnych do naliczania marży do kosztów wynikających z wytwarzania i dostawy energii, a taki właśnie charakter ma doliczanie do stawki bazowej – ustalonej na podstawie całokształtu poniesionych kosztów 30 % przez dostawcę. Kwota ta nie ma żadnego

uzasadnienia w ponoszonych kosztach , skoro wszystkie koszty poniesione przez dostawcę zostały uwzględnione w cenie bazowej .

Dostawca może różnicować opłaty dla odbiorców o różnym zapotrzebowaniu na ciepło dzieląc odpowiednio koszty w inny sposób niż proporcjonalny do powierzchni (na przykład w stosunku do kubatury lokali) .

Nie zasługują na uwzględnienie wyjaśnienia dostawcy energii , że w kosztach będących podstawą ustalania ceny na 2000 r. nie uwzględniono amortyzacji kotłowni , jak też remontów. Zgodnie z art. 35 a ust. 6 ustawy dostawca ciepła odpowiedzialny jest za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów wynikających z wytwarzania i dostawy ciepła . Amortyzacja kotłowni jako uzasadniony składnik kosztów powinna być zaliczona do kosztów całkowitych związanych z dostawą ciepła i powinna być rozliczana na wszystkich odbiorców;

- § 52 cyt. wyżej rozporządzenia – w zakresie odmowy dokonania rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami ciepła;

- § 20 cyt . rozporządzenia - w zakresie sprzecznym z tymi regulacjami sposobem obciążenia odbiorców kosztami remontów kotłowni .

Jak wykazano wyżej dostawca celowo zawyżał planowane koszty produkcji i dostawy energii. O celowości takiego działania świadczy fakt , że po sezonie 1999/2000 pomimo dużej nadpłaty wynikającej z różnicy pomiędzy przychodami wynikającymi z opłat a poniesionymi kosztami nie obniżył ceny energii . Intencją dostawcy było utworzenie funduszu remontowego , który finansowałby remonty bieżące nie tylko związane z funkcjonowaniem kotłowni lecz i całej nieruchomości . Nie chcąc jednak utworzeniem powyższego funduszu obciążać właścicieli lokali (cena bazowa wg kalkulacji wstępnej powinna wynieść 3,12zł/m²) dostawca zmniejszył cenę bazową do 2,96 zł /m² (która to kwota i tak jest zawyżona, jak wynika z kalkulacji wynikowej za 1999 i za 2000 r.) zwiększył w sposób nieuzasadniony opłatę za energię cieplną najemcom lokali. W ten sposób koszt remontów dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej „ ul. Rejtana 5” finansowany był w formie opłat za energię cieplną przez najemców lokali .

W świetle cytowanych przepisów dostawca energii nie może w sposób przedstawiony wyżej zmuszać swoich kontrahentów do bezpośredniego finansowania kosztów remontów i modernizacji .Takie warunki umowy narzucające zawyżoną cenę są warunkami uciążliwymi, ponieważ nakładają na odbiorców obowiązki dalej idące niż cytowane wyżej przepisy prawa .

W opinii Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów powstała w ten sposób nadpłata (z tytułu różnicy pomiędzy pobranymi opłatami za energię cieplną i poniesionymi kosztami) stanowi nieuzasadnione korzyści dla dostawcy . Nie można przyjąć wyjaśnienia dostawcy, że powstałą nadpłatę przeznaczył na bieżące remonty i modernizację . Niewątpliwie , w razie istnienia konkurencji w zakresie dostawy energii cieplnej , która w przedmiotowym stanie faktycznym nie istnieje , dostawca energii –tj. Wspólnota Mieszkaniowa „ul. Rejtana 5” nie miałaby możliwości narzucenia uciążliwej ceny energii.

Dostawca energii oprócz naruszenia w/w przepisów ustawy i rozporządzeń energetycznych naruszył również umowę z dnia 29.07.1998 r., w której Zarząd Miasta *Tomaszowa Lubelskiego* zlecił Wspólnocie Mieszkaniowej produkcję ciepła i administrację kotłowni. Zapis par. 11 ust. 3 cyt. umowy zobowiązywał producenta energii do stosowania identycznych zasad i jednakowych stawek za energię ciepłą dla wszystkich odbiorców w budynku nr 5 i 7. Przedmiotowa umowa nie dawała dostawcy żadnych podstaw do gromadzenia funduszy z przeznaczeniem na modernizację kotłowni, bowiem tego typu inwestycje przekraczały zakres obowiązków dostawcy energii.

Wobec tego, że fakt pobierania przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. Rejtana nr 5 od wnioskodawców uciążliwych opłat za energię ciepłą w sezonie 1999/2000 oraz w sezonie 2000/2001, został udowodniony – wypełnione zostały przesłanki z art. 8 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i orzeczono jak w sentencji decyzji.

Organ antymonopolowy, pomimo zaistnienia przesłanek w postaci uciążliwych warunków umowy, nieuzasadnionych korzyści oraz dodatkowych okoliczności obciążających dostawcę energii w postaci świadomego, celowego działania na szkodę najemców odstąpił od wymierzenia kary przewidzianej w art. 101 ust. 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Kara taka, zgodnie z brzmieniem w/w przepisu została nałożona na przedsiębiorcę – czyli Wspólnotę Mieszkaniową, tak więc obciążałaby proporcjonalnie członków Wspólnoty. Tymczasem, w ocenie organu antymonopolowego winę za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ponosi Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, który nie tylko swoim zawinionym działaniem doprowadził do naruszenia prawa, lecz również nie uczynił nic, by rozstrzygnąć spór ugodowo. W tej sytuacji nałożenie na Wspólnotę Mieszkaniową kary pieniężnej nie odniosłoby zamierzonego restrykcyjnego skutku, gdyż dolegliwość finansowa byłaby skierowana do niewłaściwego adresata.

Od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Antymonopolowego, za pośrednictwem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie, w terminie dwutygodniowym od daty doręczenia decyzji.

Otrzymują :

1/Wspólnota Mieszkaniowa

„ ul. Rejtana 5”

ul. T. Rejtana 5/19

██████████ T ██████████

2/ Sklep Spożywczo – Przemysłowy

██████████

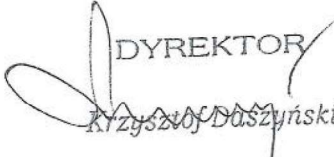
██████████ T ██████████

3/ Przedsiębiorstwo Remontowo- Produkcyjne

„ Prodem”

ul. T. Rejtana 5

██████████

DYREKTOR

 Krzysztof Daszyński