

**URZĄD
OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA W ŁODZI**

90-051 Łódź, Al. Piłsudskiego 8
Tel. (0-42) 636-36-89, Tel/Fax (0-42) 636-07-12, Tel. Centrala (0-42) 636-72-11, wew. 259
E-mail: lodz@uokik.gov.pl

Łódź, dnia 22.11.2000r.

RŁO/56S-3/1999/00/RA

DECYZJA Nr RŁO 13/00

Na podstawie art. 105 § 1 kpa po rozpatrzeniu sprawy wszczętej z urzędu o nakazanie zaniechania przez Gminę Łódź w Łodzi, ul. Piotrkowska 104, praktyki monopolistycznej określonej w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów (tj. Dz.U. z 1999r. Nr 52, poz. 547, ze zm.) **umarza się postępowanie administracyjne.**

Uzasadnienie

W dniu 03 lipca 2000r. do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Łodzi (zwany dalej Urzędem) wpłynęła skarga konsumenta - Pana Włodzimierza Wrześnińskiego zamieszkałego w Łodzi, Pl. Dąbrowskiego 4 m.5, w sprawie naliczania przez Administrację Nieruchomościami Łódź-Śródmieście „Ogrody Sukiennicze” (zwana dalej Administracją), dodatkowych opłat za zużycie wody dla lokatorów posesji przy Pl. Dąbrowskiego 4, nie posiadających indywidualnych liczników pomiaru wody (k. 1 - 3). Mając na uwadze, że na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dn. 24 lutego 1990r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym i ochronie interesów konsumentów - j.t. Dz.U. z 1999r. Nr 52, poz. 547, ze zm. (zwana dalej ustawą antymonopolową) osoby fizyczne nie są uprawnione do żądania wszczęcia postępowania, Urząd przeprowadził postępowanie wyjaśniające z urzędu. Miało ono na celu ustalenie czy przedmiotowa sprawa ma charakter publicznoprawny i czy podniesiony przez konsumenta zarzut dotyczy szerokiego kręgu konsumentów. W trakcie postępowania wyjaśniono, że Administracja jest zakładem budżetowym Gminy Łódź i tym samym stosowane przez nią zasady obliczania opłat za zużycie wody, dotyczą wszystkich mieszkańców lokali pozostających w zasobach komunalnych Gminy Łódź.

W związku z powyższym Urząd w dniu 30 sierpnia 2000r. wszczął postępowanie administracyjne z urzędu w sprawie nakazania zaniechania przez Gminę Łódź w Łodzi, ul. Piotrkowska 104 (zwana dalej Gminą), praktyki monopolistycznej polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku poprzez uprzywilejowane traktowanie odbiorców wody w lokalach mieszkalnych posiadających indywidualne liczniki wody, w kontekście pobieranych opłat za wodę i odbiór ścieków, co może stanowić naruszenie art. 5 ust. 1 ustawy antymonopolowej (k. 24).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Gmina w piśmie z dnia 14 września 2000r. (k. 26 -28) wyjaśniła, że obowiązek wnoszenia przez najemców lokali mieszkalnych opłat m.in. za zużycie wody wynika z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994r o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych - j.t. Dz.U. z 1998r, Nr 120, poz. 787, ze zm. (zwana dalej ustawą o najmie lokali). W piśmie powyższym Gmina przedstawiła zasady pobierania opłat za zużycie zimnej wody w lokalach komunalnych.

Zgodnie z tymi zasadami indywidualni odbiorcy wody w lokalach mieszkalnych rozliczani są ze zużycia wody na podstawie miesięcznych zaliczkowych wpłat na poczet rzeczywistych kosztów zużycia wody. Rozliczenie dla poszczególnych lokali rzeczywistego zużycia następuje po dokonaniu odczytu wskazań wodomierza głównego (przeprowadzanego raz na kwartał).

W lokalach wyposażonych w wodomierze wysokość zaliczki ustalana jest na podstawie średniego zużycia wody w danym lokalu, wyliczonego na podstawie wskazań wodomierza z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Natomiast w lokalach nieopomiarowanych wysokość zaliczki ustalana jest w oparciu o przeciętne normy zużycia wody określone w Załączniku do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 1996r. w sprawie urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i odprowadzania ścieków - Dz.U. z 1996r. Nr 151, poz. 716, ze zm. (zwane dalej Rozporządzeniem), z uwzględnieniem korekty w zależności od faktycznego zużycia wody w okresach poprzednich.

Rozliczenie lokatorów wyposażonych w indywidualne wodomierze następuje na podstawie odczytu faktycznego zużycia wody wykazanego przez wodomierz w indywidualnym lokalu. Lokatorzy mieszkań nieopomiarowanych obciążani są natomiast proporcjonalnie do zastosowanych dla nich norm, z uwzględnieniem wpłaconych wcześniej zaliczek. Ponadnormatywne zużycie wody obliczane jest poprzez odjęcie ze wskazań wodomierza głównego :

- zużycia wody w lokalach opomiarowanych (sumę wskazań wodomierzy zamontowanych w poszczególnych lokalach),
- ilość wody zużytej na potrzeby remontów przeprowadzanych w nieruchomości - o ile takowe występują,
- ilość wody przeznaczonej na utrzymanie czystości w nieruchomości,
- ilość wody, której wyciek nastąpił na skutek awarii instalacji wodociągowej, co stanowi straty administracji.

Przedstawione powyżej zasady rozliczania zużycia wody stosowane są przez wszystkie Administracje Nieruchomościami i Zakłady Gospodarki Mieszkaniowej będące jednostkami organizacyjnymi Gminy Łódź i zarządzające nieruchomościami komunalnymi. Gmina stwierdziła ponadto, że nie ma miejsca niekontrolowany pobór wody z tzw. ujęć ogólnie dostępnych.

Powołując się na powyższe zasady Gmina odrzuciła zarzut stosowania praktyki monopolistycznej polegającej na nadużywaniu pozycji dominującej na rynku poprzez uprzywilejowane traktowanie odbiorców wody w lokalach mieszkalnych posiadających indywidualne liczniki wody, w kontekście pobieranych opłat za wodę i odbiór ścieków.

Organ antymonopolowy ustalił.

Gmina Łódź jest właścicielem zasobów komunalnych w mieście Łodzi. Gmina zarządza tymi zasobami przy pomocy zarządców działających na prawach zakładów budżetowych. Administracja Nieruchomościami Łódź-Śródmieście „Ogrody Sukiennicze” jest jednym z 32 zarządców.

Sposób i zasady rozliczania ilości zużytej wody reguluje § 4 pkt. 1 cytowanego Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 1996r. w sprawie urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i odprowadzanie ścieków. Rozliczenie ilości zużytej wody następuje na podstawie wskazań wodomierza głównego, jeżeli strony w umowie nie postanowią inaczej. Zgodnie z § 3 ust. 4 wzorcowej „umowy o najem lokalu mieszkalnego” faktyczne rozliczenie kosztów zużycia wody następuje w okresach kwartalnych po otrzymaniu przez Wynajmującego faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji i wyczeniu kosztów zużycia przypadających na Najemcę. Odczyt przeprowadzany jest raz na kwartał przez pracownika dostawcy wody, t.j. Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w obecności administratora budynku.

Lokatorzy mieszkań wyposażonych w indywidualne wodomierze obciążani są za faktyczne zużycie wody wykazywane przez wodomierz w indywidualnym lokalu. Lokatorzy mieszkań nieopomiarowanych obciążani są natomiast proporcjonalnie do zastosowanych dla nich norm (zgodnie z Załącznikiem do powoływanego Rozporządzenia), z uwzględnieniem korekty w zależności od faktycznego zużycia wody w okresach poprzednich. Ponadnormatywne zużycie wody, stanowiące podstawę do obliczenia współczynnika korekty, wyluczane jest poprzez pomniejszenie wskazań licznika głównego o zużycie wody w lokalach opomiarowanych (sumę wskazań wodomierzy zamontowanych w poszczególnych lokalach), ilość wody zużytej na tzw. cele gospodarcze oraz ilość wody, której wyciek nastąpił na skutek awarii instalacji wodociągowej.

Przyjęcie przez Gminę do wyluczania zużycia wody, norm zapisanych w cytowanym Rozporządzeniu, zgodnie z dyspozycją § 4 ust. 1 tego Rozporządzenia ma charakter fakultatywny. Dopuszczalne jest w związku z tym stosowanie przez Gminę innego współczynnika przeciętnego zużycia wody jako podstawy do określenia wysokości opłacanej przez mieszkańców lokali komunalnych zaliczki na poczet kosztów faktycznego zużycia wody.

Urząd przeprowadził kontrolę bezpośrednią w Administracji Nieruchomościami Łódź-Śródmieście „Ogrody Sukiennicze”. Celem kontroli było zbadanie w praktyce, stosowanych przez Administrację zasad rozliczania zużycia wody na poszczególne lokale mieszkalne oraz przeprowadzenie wizji lokalnej, która miała ustalić czy w praktyce tzw. ogólnie dostępne ujęcia wody są zabezpieczone przed nielegalnym poborem wody.

Ustalenia przeprowadzonej kontroli zawarte zostały w Protokole Kontroli z dnia 02 października 2000r., podpisanym przez Dyrektora Administracji Pana Andrzeja Kopijasa (k. 33 - 65).

Skontrolowano zasady rozliczania opłat za zużycie wody w nieruchomości przy Pl. Dąbrowskiego 4 oraz w innych losowo wybranych nieruchomościach - ul. Jaracza 81 i ul. Narutowicza 91. Wyniki kontroli wykazały, że stosowane przez Administrację zasady są tożsame z ogólnymi zasadami przyjętymi w tym zakresie przez Gminę. Wizja lokalna na terenie nieruchomości przy Pl. Dąbrowskiego 4, w którym znajduje się lokal skarżącego się konsumenta, potwierdziła, że ogólne ujęcia wody były zabezpieczone (zaślepienie lub zamknięte), co uniemożliwiało pobieranie wody przez osoby do tego nieupoważnione.

Wobec wyników przeprowadzonej kontroli, które w pełni potwierdziły stosowanie w praktyce ustalonych przez Gminę zasad rozliczeń i fakt zabezpieczania ogólnie dostępnych ujęć wody, organ antymonopolowy uznał, iż niepotrzebne jest dalsze postępowanie mające na celu wyjaśnienie wszystkich tych okoliczności, w odniesieniu do pozostałych zarządców lokali komunalnych na terenie miasta Łodzi.

Organ antymonopolowy zważył, co następuje:

Art. 105 § 1 kpa stanowi, że organ administracji państwowej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe.

Z bezprzedmiotowością postępowania mamy do czynienia wówczas, gdy w sposób oczywisty organ stwierdzi brak podstaw prawnych i faktycznych do merytorycznego rozpatrzenia sprawy. Oznacza to, że wszystkie elementy badanego stanu prawnego i faktycznego są tego rodzaju, iż niepotrzebne jest postępowanie mające na celu wyjaśnienie wszystkich tych okoliczności w sprawie. Brać przy tym należy pod uwagę zarówno okoliczności podnoszone przez stronę, jak i przez organ z urzędu. Przy czym chodzi o kryterium bezprzedmiotowości odnoszące się do postępowania, lecz w taki sposób, iż wynik tego postępowania nie powinien mieć charakteru rozstrzygnięcia w sprawie, a jedynie (charakter) formalnego jego zakończenia (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 kwietnia 1995r., SA/Ł 2424/94).

Urząd wszczynając postępowanie kierował się informacją konsumenta, zarzucającego Administracji stosowanie nieprawidłowych zasad rozliczania zużycia wody, co stało się podstawą do wszczęcia postępowania administracyjnego. Dotychczasowe ustalenia stanu prawnego i faktycznego w sprawie wskazują, że kwestionowane zasady rozliczania zużycia wody stosowane przez zaskarżoną Administrację są zgodne z analizowanymi w tym zakresie przepisami prawa (Ustawa o najmie lokali, Rozporządzenie w sprawie urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i odprowadzania ścieków). Wobec faktu, że zasady te obowiązują wszystkich zarządzających mieniem Gminy zarządców nieruchomości organ antymonopolowy uznał, że niepotrzebne jest dalsze wyjaśnianie okoliczności faktycznych i prawnych w tej sprawie.

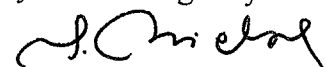
W tej sytuacji dalsze prowadzenie postępowania jest bezprzedmiotowe.

Biorąc powyższe pod uwagę organ antymonopolowy rozstrzygnął jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Antymonopolowego za pośrednictwem Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia decyzji.

Z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów

Dyrektor Delegatury



Iwona BIELSKA

Otrzymuje:

Pani
Aleksandra Zwolska
Dyrektor Wydziału Budynków i Lokali
Urząd Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104
pełnomocnik Gminy Łódź