

**Prezes Urzędu Ochrony  
Konkurencji i Konsumentów  
Delegatura w Bydgoszczy**

**Zawiadamiający:**

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Olsztynie

**Strona przeciwna:**

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji  
w Olsztynie

**Zawiadomienie  
o podejrzeniu stosowania praktyk  
ograniczających konkurencję**

Zarząd Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie wnosi o wszczęcie postępowania antymonopolowego w celu wydania decyzji w trybie art. 10 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów o uznaniu praktyki stosowanej przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olsztynie za ograniczającą konkurencję i nakazaniu zaniechania jej stosowania. Nadużycie pozycji dominującej przez PWiK w Olsztynie polega na:

– narzucaniu OSM nieuczciwych i nadmiernie wygórowanych cen za dokonywanie odczytów wodomierzy w zasobach Spółdzielni,

– zahamowaniu postępu technicznego polegającego na odmowie montażu w zasobach OSM wodomierzy głównych umożliwiających ich zdalny odczyt,

– stosowaniu w podobnych umowach z osobami trzecimi niejednorodnych warunków umów – tj. preferowaniu odbiorców zamieszkałych w domach jednorodzinnych poprzez ustalanie w umowach z nimi na dostawę wody i odprowadzanie ścieków dwumiesięcznego okresu rozliczeniowego za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, a więc bardziej korzystnych warunków umowy,

– odmowie zaliczkowego pobierania od Spółdzielni opłat za wodę i ścieki i dokonywania odczytów w okresach np. półrocznych czy rocznych, co dopuszcza § 16 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określenia tariff, wzoru wniosku o zatwierdzenie tariff oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. nr 127, poz. 886), co znacznie zmniejszyłoby koszty związane z comiesięcznym odczytem wodomierzy dla 6500 odbiorców – mieszkańców zasobów OSM.

**UZASADNIENIE**

W stanie faktycznym uzasadniającym zgłoszenie podejrzenia stosowania praktyk ograniczających konkurencję wskazać należy, że PWiK świadczy usługę na rzecz OSM w zakresie dostarczania wody i odprowadzania ścieków. Ze względu na brak porozumienia pomiędzy stronami od 14 lat dostawa wody i odbiór ścieków odbywa się bezumownie.

Z tytułu świadczonych usług PWiK obciąża Spółdzielnię fakturami wystawianymi w okresach miesięcznych. Faktury te, oprócz kwot do zapłaty z tytułu dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków, zawierają również pozycje: „abonament – woda„i”abonament – ścieki”, które w 2012 r. wynosiły odpowiednio: woda 4,02 zł, ścieki 3,69 zł. Abonament ten pobierany jest w związku z dokonywaniem odczytu wodomierzy przez PWiK w zasobach OSM z częstotliwością jeden raz w miesiącu.

*[Jako dowód potwierdzający powyższe stwierdzenia załączone zostały przykładowe faktury wystawione przez PWiK za wodę i ścieki dla mieszkańców OSM i mieszkańców domów jednorodzinnych oraz taryfa PWiK]*

Zdaniem OSM stawka ta jest zdecydowanie zawyżona i nieuczciwa w stosunku do Spółdzielni, tj. mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, którzy płacą za abonament 4,92 zł, a inni odbiorcy z tej samej grupy gospodarstw domowych zamieszkali w domach jednorodzinnych na terenie Olsztyna uiszczają kwoty abonamentu 4,53 zł, z tym że abonament ten naliczany jest raz na dwa miesiące. Jednocześnie mieszkańcy budownictwa wielorodzinnego ponoszą koszty windykacji ujęte w opłacie abonamentowej, a sami finansują windykację od „współmieszkańców” zamieszkałych w budownictwie wielorodzinnym.

Takie działanie PWiK w Olsztynie, jako przedsiębiorstwa dominującego na rynku olsztyńskim, w sposób negatywny oddziałuje na dobrobyt konsumentów, prowadząc do nieuzasadnionego ponoszenia przez nich kosztów i wzrostu (znaczącej różnicy) cen w stosunku do innych odbiorców, w tym do mieszkańców budownictwa jednorodzinnego.

Praktyka stosowana przez PWiK narusza art. 9 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, w szczególności w zakresie stosowania innych korzystniejszych rozwiązań co do tej samej grupy odbiorców gospodarstw domowych (naliczanie abonamentu w zbliżonej wartościowo kwocie, a pobieranie go w tej kwocie co dwa miesiące), nie uwzględniającym specyfiki budownictwa i odbiorców zamieszkałych w domach wielorodzinnych i pobieranie tej opłaty na preferencyjnych warunkach dla budownictwa jednorodzinnego. Takie działanie prowadzi do znacznego zawyżenia cen za odczyty dla części tej samej grupy odbiorców – mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, poprzez obciążanie ich nieprawidłowo ustaloną opłatą w okresach miesięcznych. Jest to, zdaniem Spółdzielni, stosowanie nieuczciwych cen w stosunku do tej samej grupy odbiorców, za tę samą usługę odczytu wodomierzy.

Wskazać należy, że Spółdzielnia pokrywa opłatę abonamentową za jeden miesiąc w kwocie 7,71 zł od gospodarstwa domowego, gdy tymczasem odbiorcy w domach jednorodzinnych ponoszą miesięczne koszt 4,72 zł.

W skali roku różnica pomiędzy tymi odbiorcami wynosi 38,62 zł, co wynika z prostego rachunku:

- domy wielorodzinne:  $4,02 + 3,69 \times 12 \text{ m-cy} = 95,52 \text{ zł}$ ,
- domy jednorodzinne:  $4,92 + 4,53 \times 6 \text{ m-cy} = 56,90 \text{ zł}$ .

Takie zachowanie PWiK jako przedsiębiorstwa dominującego na rynku olsztyńskim nie tylko w sposób negatywny oddziałuje na dobrobyt konsumentów, ale również jest niezgodne z dobrym obyczajem, poczuciem sprawiedliwości społecznej i słuszności, oraz odbierane jest przez Spółdzielnię i jej członków – konsumentów jako niewłaściwe i krzywdzące dla osób zamieszkałych w budownictwie wielorodzinnym. Praktyka ta ma charakter określany w literaturze jako eksploatacyjny - godzi bezpośrednio w interesy kontrahentów lub konsumentów (słabszych uczestników obrotu).

W zakresie zastosowania niejednorodnych warunków cenowych faworyzujących określoną grupę odbiorców wydawane były orzeczenia, np.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 17 grudnia 2010 r. VI ACa 427/10, wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 30 marca 2012 r. XVII Ama 180/10.

Istotne jest, że PWiK poprzez takie nieuczciwe i zawyżone ustalanie ceny osiąga wymierne korzyści, które nie byłyby możliwe do zrealizowania w warunkach istnienia na rynku konkurencji lub wykonywania tej usługi przez administratora budownictwa wielorodzinnego. Przyjmując liczbę lokali mieszkalnych w zasobach OSM na ok. 6500, a także różnicę w wydatku pomiędzy odbiorcami w domach jednorodzinnych i budownictwie wielorodzinnym w kwocie 38,62 zł, nieuzasadniona korzyść przedsiębiorstwa dominującego czerpana tylko z opłat Spółdzielni będzie rocznie wynosiła ok. 251.000 zł

(w wypadku gdyby PWiK rozliczało indywidualnie budownictwo wielorodzinne, czego nie chce wykonywać).

Wskazać należy, że OSM każdego miesiąca płaci w terminie PWiK ok. 378 000 zł za dostawę wody i odprowadzanie ścieków do swoich zasobów. Zaległość mieszkańców wobec Spółdzielni wynosi średnio miesięcznie ok. 49 800 zł (13,17%) – do tego dochodzą koszty windykacji tych należności, które musi ponosić Spółdzielnia. W sytuacji comiesięcznego wnoszenia opłat przez Spółdzielnię wnioskować można, że z tych opłat „kredytowani” są mieszkańcy domów jednorodzinnych, którzy wnoszą opłaty za dostawę wody co dwa miesiące. Ma tu więc miejsce zjawisko subsydiowania skrośnego, które PWiK powinno eliminować, a nie je pogłębiać.

Wskazując na powyższe w ocenie Zarządu OSM zastosowanie niejednorodnych warunków cenowych faworyzujących określoną grupę odbiorców, jeśli nie ma to uzasadnienia w faktycznych kosztach, stanowi zakazane nadużywanie pozycji dominującej i praktykę ograniczającą konkurencję.

Innym naruszeniem pozycji dominującej jest, zdaniem Spółdzielni (wskazane jako naruszenie w art. 9 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów) zahamowanie postępu technicznego polegające na odmowie montażu w zasobach OSM wodomierzy głównych umożliwiających ich zdalny odczyt.

Spółdzielnia, chcąc obniżyć koszty związane z obsługą wodomierzy głównych i indywidualnych w jej zasobach, zwróciła się do PWiK o wprowadzenie systemu umożliwiającego zdalny odczyt wodomierzy przez spółkę. Spółdzielnia składając ten wniosek (pismo OSM z dnia 18 marca 2010 r.) kierowała się przede wszystkim rachunkiem ekonomicznym oraz zminimalizowaniem czasu obsługi wodomierzy (brak konieczności delegowania pracownika do odczytów, angażowania lokatorów, stały monitoring urządzeń wodomierzowych). PWiK odmówiło wprowadzenia systemu argumentując m.in., że system ten wymaga znacznych nakładów finansowych ze strony spółki oraz lokatorów. Ponadto Spółka wskazała, że trudno jest ocenić przydatność i sprawność takich wodomierzy (pismo PWiK z 24.06.2010 r.). Spółdzielnia odpowiadając na powyższe wskazała, iż koszt wymiany wodomierza głównego na budynku obciążający PWiK wyniósłby od 86 zł do 280 zł za jedną sztukę, przy czym w jednym budynku zainstalowany jest tylko jeden wodomierz główny. Ponadto Spółdzielnia wskazała, że lokatorzy zamieszkujący w jej zasobach w przypadku wprowadzenia systemu zdalnego odczytu ponosiliby znacznie niższe opłaty (pismo z 27.08.2010 r.). Kolejno 5 października 2010 r. Spółdzielnia wskazała, że działanie PWiK jest przejawem praktyki monopolistycznej i uniemożliwia mieszkańcom Spółdzielni obniżenie kosztów związanych z obsługą wodomierzy. Spółdzielnia domagała się montażu wodomierzy po upływie terminu legalizacji starych wodomierzy. Spółka podtrzymała swoje stanowisko wskazując jednocześnie, że w jej ocenie proponowany przez Spółdzielnię system nie jest lepszy i innowacyjny na rynku wodomierzy. Jednocześnie wskazała, że koszt wymiany wodomierzy na terenie całego Olsztyna wyniósłby ponad 1,1 mln złotych, a urządzenia pomiarowe z żadnymi względów (ani technicznych, ani ekonomicznych) nie powinny podlegać wymianie w związku z roszczeniami jednego z odbiorców, jakim jest OSM.

[Jako dowód załączono korespondencję z roku 2010 na powyższy temat między OSM a PWiK]

W ocenie Spółdzielni opisane działanie PWiK narusza art. 9 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, bowiem na skutek działań Spółki ograniczony jest postęp techniczny, który niewątpliwie miałby miejsce, gdyby w zasobach Spółdzielni wyposażyc istniejące wodomierze główne i indywidualne w nakładki umożliwiające ich odczyt radiowy.

Wprowadzenie takiego systemu spowodowałoby, że Spółka nie musiałaby delegować swoich pracowników do odczytu wodomierzy, a mieszkańcy zasobów spółdzielczych nie musieliby pokrywać kosztów odczytu wodomierza każdego miesiąca. Ponadto zainstalowanie takiego systemu umożliwiłoby stały monitoring oraz kontrole zużycia wody i odbioru ścieków.

Jak wynika z dalszej korespondencji, prowadzonej w latach 2011 i 2012, PWiK w piśmie z 3.11.2011 r. zapowiedziało instalowanie systemu zdalnego odczytu wodomierzy w domach jednorodzinnych i małych domach mieszkalnych na terenie Olsztyna, przy czym PWiK nie odpowiedziało na podstawowe pytanie, jaki będzie to koszt oraz w jaki sposób Spółka rozliczy zakup systemu zdalnego odczytu wodomierzy dla domów jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych, tzn. czy właściciele tych domów będą obciążeni kosztem zakupu systemu w cenie dostawy wody i odprowadzania ścieków, czy też koszt zakupu systemu zdalnego odczytu wodomierzy dla nielicznych mieszkańców miasta będzie obciążał wszystkich mieszkańców Olsztyna (w tym też mieszkańców zasobów Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej) – w cenie dostawy wody i odprowadzania ścieków.

Takie praktyki, zdaniem Spółdzielni, nie dość, że blokują postęp techniczny w zasobach OSM, to również prowadzą do nierównego traktowania odbiorców.

[Jako dowód załączono korespondencję z lat 2011 i 2012 na powyższy temat między OSM a PWiK]

Jak wskazano na wstępie, Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa od 14 lat nie jest w stanie wynegocjować warunków umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków z jedynym na terenie Olsztyna dostawcą wody – PWiK. Warunki umowy – w szczególności terminy odczytów wodomierzy i rozliczania się (w okresach miesięcznych) narzucane są przez PWiK z góry, według ustalonych wzorców, chociaż specyfika dostawy wody do budownictwa wielorodzinnego, a w szczególności sposobu rozliczania się z dostawcą, ponoszenia przez Spółdzielnię kosztów windykacyjnych związanych z odzyskiwaniem opłat za wodę od mieszkańców niepłacących, wskazywałaby na konieczność indywidualnego podejścia do klienta, jakim jest zbiorowy odbiorca usług komunalnych – Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, posiadająca w swoich zasobach ok. 6500 mieszkań – gospodarstw domowych. Oczywiście oczekiwaniem jest zatem równe traktowanie mieszkańców domów spółdzielczych z innymi odbiorcami, jakimi są mieszkańcy domów jednorodzinnych, którzy dokonują zarówno odczytów jak i płatności za dostawę wody i odprowadzanie ścieków raz na dwa miesiące. Ponadto mieszkańcy budownictwa wielorodzinnego (spółdzielni i wspólnot) finansują koszty windykacji wobec niepłacących mieszkańców budownictwa jednorodzinnego w opłacie abonamentowej, a jednocześnie obciążani są kosztami windykacji w swoich zasobach.

[Jako dowód przedstawiono projekt umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków przygotowany przez OSM w 2012 r. oraz odpowiedź PWiK na tę propozycję]

Niewłaściwa taryfa, tj. brak wprowadzenia w taryfie dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków rozdzielenia gospodarstw domowych na gospodarstwa w domach jednorodzinnych i wielorodzinnych oraz brak zróżnicowania wysokości opłaty abonamentowej – co preferuje odbiorców budownictwa jednorodzinnego posiadających indywidualne umowy na dostawę wody, kosztem mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, a także powszechne zjawisko odmowy rozliczania budownictwa wielorodzinnego w sposób indywidualny powoduje, że mieszkańcy budynków wielorodzinnych czują się karani finansowo za to, że są ubożsi, bo nie stać ich na mieszkanie w domu jednorodzinny i kredytują mieszkańców domów jednorodzinnych wnoszących opłatę raz na dwa miesiące.

Praktyka przedstawiona powyżej może być również uznana jako nadużywanie na rynku pozycji dominującej przez PWiK poprzez stosowanie w podobnych umowach z osobami trzecimi niejednorodnych warunków umów stwarzających tym osobom zróżnicowane warunki konkurencji (art. 9 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów).

Spółdzielnia w korespondencji prowadzonej w 2012 roku wносиła również o wprowadzenie przez PWiK sposobu zaliczkowego pobierania opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków (zgodnie z § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Budownictwa z 28.06.2006 r. w sprawie określenia taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków).

Zaliczkowe pobieranie i rozliczanie opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków zapewniłoby uzyskanie z comiesięcznych zaliczkowych wpłat odbiorców usług przychody na poziomie zapewniającym samofinansowanie się działalności przedsiębiorstwa oraz eliminację subsydiowania skrośnego, czyli pokrywania kosztów dotyczących jednego rodzaju

prowadzonej przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne działalności gospodarczej lub jednej z grup taryfowych odbiorców usług, tj. kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w budownictwie jednorodzinym – przychodami pochodzącymi z opłat od mieszkańców budownictwa wielorodzinnego.

Pomimo istnienia zapisów w akcie prawnym powszechnie obowiązującym (cytowane wyżej Rozporządzenie Ministra Budownictwa z 28.06.2006 r.), pozwalającym na tego rodzaju (dwumiesięczne) pobieranie opłat, PWiK nadużywa pozycji dominującej, nie wprowadzając od ponad 6 lat obowiązującego tego rozporządzenia możliwości rozliczania ani do regulaminu dostawy wody, ani do umów zawieranych z odbiorcami (co narusza przepisy art. 9 ust. 2 pkt 6 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów).

Wobec powyżej przedstawionych argumentów wniosek niniejszy uważamy za uzasadniony i konieczny.

Zarząd OSM

Olsztyn, dn. 8.03.2013 r.

## Czy dla wszystkich cena gazu spadnie o 10%?

Przez ostatnich kilkanaście lat dostawcy wody, prądu, ciepła i gazu przyzwyczaili nas, że ceny tych „luksusowych” towarów muszą rosnać i to szybciej niż inflacja. Wielkim więc zaskoczeniem, przy dużym szumie medialnym, było ogłoszenie pod koniec ubiegłego roku komunikatu PGNiG, że od 1 stycznia 2013 r. ceny gazu ulegną zmniejszeniu i to aż o 10% (z powodu obniżenia cen gazu przez Gazprom). Radość była wielka. Do czasu.

Każdy rachunek za gaz składa się z czterech pozycji: opłaty za gaz, opłaty stałej sieciowej, opłaty zmiennej sieciowej i opłaty abonamentowej. Dla odbiorcy nie ma większego znaczenia, ile płaci za poszczególne pozycje, ważna jest ogólna kwota do zapłaty za dostarczone paliwo gazowe.

Przy każdej zmianie cen te cztery pozycje w sposób bardzo różny ulegają zmianie. Ceny poszczególnych pozycji wzrastają, inne ulegają zmniejszeniu lub pozostają na tym samym poziomie. Ponadto udział w końcowym rachunku poszczególnych pozycji jest różny, tak więc patrząc na nową taryfę trudno od razu stwierdzić, jak duża jest zmiana ceny końcowej. Przy każdej zmianie ceny wykonujemy bardzo proste obliczenie – obliczamy, ile według starych cen kosztowałoby dostarczenie gazu dla wybranego obiektu w skali roku, uwzględniając wszystkie cztery pozycje na rachunku, a ile będzie kosztowało dostarczenie takiej samej ilości gazu na przestrzeni roku według nowych cen. Różnica w rocznych kosztach pokazuje rzeczywistą zmianę ceny tego towaru. Tak również uczyniliśmy i tym razem.

Okazało się, że jest w naszej Spółdzielni grupa mieszkańców, dla których obniżka wyniosła zaledwie 2,2%.

Stało się tak dlatego, że PGNiG zaliczyło duże kotłownie gazowe do taryfy takiej, jak np. fabryki czy duże zakłady produkcyjne, nie patrząc na to, że zasilają one takie same mieszkania, jak kotłownie małe.

Małe kotłownie gazowe są bardzo często źródłem ciepła dla domów jednorodzinnych, których właścicielami są ludzie raczej zamożni. Duże kotłownie zasilają w ciepło duże bloki spółdzielcze, w których status materialny mieszkańców jest bardzo różny. Tak więc tym razem PGNiG uznało, że należy ulżyć ciężkiej doli ludzi zamożnych, a ci mniej zarabiający, rodziny wielodzietne, emeryci i renciści niech płacą więcej. Piękna realizacja polityki prorodzinnej.

Mając na uwadze, że takie postępowanie jest zabronioną praktyką monopolistyczną Zarząd Spółdzielni wystąpił do Centrali Spółki PGNiG z pismem wskazującym na naruszenie prawa. Otrzymaliśmy odpowiedź, w której Spółka PGNiG wyjaśnia, że wszystko odbyło się zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym, a taryfę zatwierdził Prezes Urzędu Regulacji Energetyki. Odbiorca gazu, czyli Spółdzielnia, nie ma nic do powiedzenia w tej sprawie.

Zarząd Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanowił nie pozostawić tej sprawy bez dalszego biegu i będzie dążył do unieważnienia naruszającej prawo taryfy, krzywdzącej mieszkańców domów wielorodzinnych.

*Przedstawiliśmy Państwu te tematy, gdyż są one najważniejsze dla kondycji finansowej rodzin, jednak rozwiązanie tych problemów nie leży w kompetencjach zarządców nieruchomości, lecz organów państwowych i samorządowych, czyli wybranych przez nas radnych i posłów, którzy zobowiązani są reprezentować wszystkich obywateli i traktować ich jednakowo. Tymczasem tak nie jest. Mieszkańcy domów jednorodzinnych traktowani są preferencyjnie kosztem mieszkańców budownictwa wielorodzinnego.*

*Dlatego, dbając o interesy mieszkańców naszej Spółdzielni, Zarząd podejmuje wszelkie możliwe działania zmierzające do tego, żeby trudne problemy ekonomiczne były rozwiązywane jak najmniejszym kosztem społecznym i bez pokrzywdzenia mieszkańców budownictwa wielorodzinnego.*

*Jerzy Okulicz, prezes Zarządu OSM*