



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

Prof. dr Andrzej ZOLL

00-090 Warszawa
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00
Fax 827 64 53

Warszawa, 21.03. 2003 r.

36004

RPO-360555-V-KD/00

Pan prof. dr hab. Marek Bryx
Prezes Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast

Szanowny Panie Prezesie

W dniu 23 października 2002 r. Rzecznik Praw Obywatelskich skierował do Prezesa Rady Ministrów wystąpienie, w którym między innymi przedstawił problem dotyczący braku powszechnie obowiązujących przepisów, regulujących zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków pomiędzy właścicielem (zarządcą) budynku a lokatorami poszczególnych lokali mieszkalnych.

W powołanym wystąpieniu Rzecznik poinformował, iż do jego Biura wpływa bardzo wiele skarg od lokatorów kwestionujących przyjęte przez zarządcę (właściciela) budynku reguły rozliczenia kosztów zużytej wody. Skarżący podnoszą, że wobec braku prawnych regulacji w tym zakresie, zarządcy (właściciele) budynków samodzielnie określają zasady rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków w poszczególnych lokalach.

Zasady i warunki zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz zbiorowego odprowadzania ścieków określa ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 72, poz. 747). Zgodnie z art. 6 tej ustawy dostarczanie wody lub odprowadzanie ścieków odbywa się na podstawie umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków zawartej między przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym a odbiorcą usług. Jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkami wielolokalowymi, umowa zawierana jest z właścicielem budynku lub z zarządcą nieruchomości wspólnej.

Na wniosek właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne zawiera umowy z korzystającymi z lokali osobami, jeżeli spełnione są łącznie wymienione w ustawie warunki, m.in. wnioskodawca ustala sposób rozliczeń różnic wskazań między wodomierzem głównym a wodomierzami zainstalowanymi w poszczególnych lokalach oraz zasady ich utrzymania.

Stosownie natomiast do treści art. 26 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków rozliczenia za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków są prowadzone przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne z odbiorcami usług na podstawie określonych w taryfach cen i stawek opłat oraz ilości dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków.

Zgodnie zaś z art. 27 tej ustawy ilość wody dostarczonej do nieruchomości ustala się na podstawie wskazania wodomierza głównego, a w przypadku jego braku - w oparciu o przeciętne normy zużycia wody. Ilość odprowadzonych ścieków ustala się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych, a w razie ich braku na podstawie umowy o odprowadzanie ścieków, jako równą ilości wody pobranej lub określonej w umowie.

Z powyższego wynika, że podstawę rozliczeń pomiędzy odbiorcą a przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym stanowią wskazania wodomierza głównego albo przeciętne normy zużycia wody. Jeżeli zatem odbiorcą jest zarządca (właściciel) budynku wielolokalowego, to rozlicza się on z przedsiębiorstwem według powyższych zasad. Brak jest natomiast przepisów regulujących kwestie rozliczeń takiego odbiorcy z lokatorami. W pismach do Rzecznika powtarzają się zarzuty, że ustalane przez zarządców (właścicieli) budynków zasady rozliczeń są niesprawiedliwe i nieracjonalne. Wskazania wodomierzy indywidualnych, montowanych w poszczególnych lokalach są często korygowane przez te podmioty w oparciu o różnego rodzaju współczynniki, stosowane w ocenie lokatorów w sposób całkowicie dowolny. Taka sytuacja powoduje, że lokatorzy mieszkań nie mają możliwości – weryfikacji kosztów zużycia wody, którymi obciąża ich zarządca (właściciel) budynku. Obowiązujące przepisy nie zapewniają im dostatecznej ochrony przed obciążaniem ich kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków w dowolnie ustalonej przez zarządcę (właściciela) budynków wysokości.

Rzecznik Praw Obywatelskich stwierdził, iż powyższy stan rzeczy świadczy o potrzebie uregulowania w obowiązujących przepisach prawnych także zasad rozliczeń z tytułu dostarczania wody pomiędzy zarządcą (właścicielem) budynku a lokatorami poszczególnych lokali w tym budynku. Dlatego we wspomnianym wystąpieniu Rzecznik zwrócił się do Prezesa Rady Ministrów, aby, w razie podzielenia stanowiska Rzecznika Praw Obywatelskich, skierował sprawę do właściwego w tym zakresie Ministra.

W odpowiedzi udzielonej Rzecznikowi przez Szefa Kancelarii Prezesa Rady Ministrów (pismo z dnia 10 marca 2003 r., znak RCL. 1605/5/03, kopia w załączeniu) poinformowano, że problem braku powszechnie obowiązujących przepisów regulujących zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków pomiędzy

właścicielem budynku a lokatorami lokali mieszkalnych został dostrzeżony przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. W sierpniu 2002 r. została powołana Rada ds. monitorowania zasad i warunków zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Zadaniem tej Rady jest między innymi opracowanie nowelizacji przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków w zakresie wskazanym przez Rzecznika Praw Obywatelskich.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147) uprzejmie proszę o poinformowanie Rzecznika o stanie zaawansowania prac wspomnianej Rady nad projektem nowelizacji przepisów dotyczących rozliczeń za zużycie wody i odprowadzania ścieków oraz o przyjętych w tym projekcie rozwiązaniach dotyczących omówionej problematyki.

zał. kopia pisma Szefa Kancelarii Prezesa Rady Ministrów z dnia 10 marca 2003 r.

Łączę wyrazy szacunku

ZASTĘPCA

Rzecznika Praw Obywatelskich

/-/ Stanisław Trociuk