



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich**

00-090 Warszawa  
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00  
Fax 827 64 53

Warszawa, 8.03. 2004 r.

36396

RPO-360555-V-KD/00

Pan Marek Pol  
Wiceprezes Rady Ministrów  
Minister Infrastruktury

Szanowny Panie Premierze

W Biurze Rzecznika Praw Obywatelskich od ponad roku prowadzona jest sprawa braku powszechnie obowiązujących przepisów, regulujących zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków pomiędzy właścicielem (zarządcą) budynku a lokatorami poszczególnych lokali mieszkalnych.

Po raz pierwszy dostrzeżony problem Rzecznik Praw Obywatelskich przedstawił w wystąpieniu z dnia 23 października 2002 r. (sygn. jak wyżej) skierowanym do Prezesa Rady Ministrów. 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.

Istotnie, z przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 72, poz. 747). wynika, że podstawę rozliczeń pomiędzy odbiorcą a przedsiębiorstwem wodociagowo-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.

Powyższy stan rzeczy świadczy, w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich, 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.

Dalsza korespondencja, dotycząca omówionej problematyki była prowadzona przez Rzecznika z Prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Rzecznik został poinformowany, że Prezes Urzędu zlecił powołanej przez siebie Radzie ds. monitorowania zasad i warunków zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, doprecyzowanie przepisów dotyczących wspomnianej wyżej tematyki, w sposób nie budzący wątpliwości po stronie mieszkańców. W piśmie z dnia 14 listopada 2003 r. (znak PR/026TK/12/2003) Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast powiadomił Rzecznika, że projekt nowelizacji ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków został już opracowany przez departament merytoryczny (Infrastruktury Mieszkaniowej) i obecnie jest opiniowany przez pozostałe departamenty Urzędu. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa przewidywał, że po otrzymaniu stanowiska Kierownictwa Ministerstwa Infrastruktury, projekt zostanie skierowany w grudniu 2003 r. do uzgodnień międzyresortowych.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147) uprzejmie proszę o poinformowanie Rzecznika, na jakim etapie znajdują się obecnie prace legislacyjne nad wspomnianym projektem oraz o wskazanie, jakie przewidziano w nim regulacje dotyczące rozliczeń z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków pomiędzy użytkownikami poszczególnych lokali a właścicielem nieruchomości.

Łączę wyrazy szacunku

ZASTĘPCA

Rzecznika Praw Obywatelskich

/-/ Stanisław Trociuk