


BOGUMIŁ SIECZKOWSKI

adwokat, prawnik europejski (juriste européen),
prowadzi własną praktykę adwokacką

Zmiana dostawcy mediów do nieruchomości wspólnoty lub spółdzielni

Zgodnie z obowiązującymi przepisami odbiorca może zmienić dostawcę mediów. Decyzja ta powinna być poprzedzona rachunkiem ekonomicznym oraz analizą możliwości technicznych przedsięwzięcia. Wdrażając takie rozwiązanie, trzeba mieć na uwadze konieczność przeprowadzenia określonego postępowania.

• CIĄGŁOŚĆ DOSTAW I KONKURENCYJNA CENA DLA ODBIORCY KOŃCOWEGO

Zapewnienie niezakłóconej ciągłości dostaw tzw. mediów do nieruchomości to niewątpliwie długoterminowe wyzwanie zarówno dla zarządów wspólnot oraz spółdzielni mieszkaniowych, jak również dla poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych lub użytkowych. Oczywiście jest, że lokal znajdujący się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej czy też wyodrębniony w ramach wspólnoty winien mieć umownie zagwarantowane dostawy mediów: energii elektrycznej, ciepła, gazu, wody, a także zorganizowany odbiór ścieków, odpadów oraz innych nieczystości ciekłych. Z punktu widzenia odbiorców istotne jest nie tylko zapewnienie ciągłości dostaw, ale również cena, za którą właściciel bądź lokator kupuje daną ilość energii (prąd, ciepło) lub paliwo (gaz). Warto więc śledzić aktualne cenniki poszczególnych gestorów mediów, gdyż zastąpienie dotychczasowego sprzedawcy, oczywiście z korzystniejszą ofertą dla odbiorcy, pozwoli zaoszczędzić na kosztach stałych, związanych z zakupem niezbędnej ilości energii oraz ograniczeniem nieruchomości. Warto odnotować, że cyklicznie przeprowadzany przez Urząd Regulacji Energetyki monitoring potwierdza wzrost liczby zmian sprzedawcy energii elektrycznej w grupie taryfowej G (gospodarstwa domowe)¹, co wskazuje, że na rynku tym odbiorca nie jest z góry „skazany” tylko na jednego sprzedawcę energii i warto szukać takiego dostawcy, którego oferta w danym momencie będzie najbardziej korzystna. Co więcej, każdy sprzedawca prądu i gazu ma ustawowy obowiązek zamieszczania na stronach internetowych informacji o cenach sprzedaży paliw gazowych lub energii oraz warunkach ich stosowania.

• SPRZEDAŻ ENERGII I PRAWO NIEZAKŁÓCZONEGO DOSTĘPU DO MEDIÓW

Poszczególne rodzaje energii będącej przedmiotem sprzedaży definiuje Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne².

Z kolei Kodeks cywilny w art. 555 stanowi, że przepisy o sprzedaży rzeczy (towarów) stosuje się odpowiednio do sprzedaży energii, praw oraz wody. Niewątpliwie energia to dobro specyficzne, niematerialne oraz niezmiennie istotne z punktu widzenia właściciela lub lokatora, gdyż czyni z lokalu miejsce zdadne do zamieszkania i zaspokajania potrzeb życiowych. Trudno bowiem wyobrazić sobie, aby lokal mieszkalny nie miał zapewnionego dostępu do ciepła (energii cieplnej w wodzie gorącej, parze lub w innych nośnikach), energii elektrycznej lub gazu. Co więcej, uporczywe utrudnianie korzystania z mediów jest obecnie karalne (np. upozorowany remont części wspólnej w celu utrudnienia codziennego życia mieszkańcom, aby przemocą pośrednią skłonić do opuszczenia lokalu, tzw. dzika eksmisja). W treści art. 191 § 1a Kodeksu karnego czytamy, że karze pozbawienia wolności do lat 3 podlega ten, kto stosując przemoc innego rodzaju, uporczywie lub w sposób istotny utrudnia innej osobie korzystanie z zajmowanego lokalu mieszkalnego (np. przez odcięcie dostępu do wody lub wyłączenie gazu).

• PROCEDURA ZMIANY DOSTAWCY MEDIÓW

Zgodnie z art. 4j ust. 1 Prawa energetycznego odbiorca paliw gazowych lub energii ma prawo do zakupu tych paliw lub energii od wybranego przez siebie sprzedawcy. Na gruncie prawa umów zakup mediów to w istocie zawarcie przez przedsiębiorstwo energetyczne umowy sprzedaży uprawnia do korzystania z danej energii/paliwa przez oznaczonego odbiorcę (klienta) w sposób ciągły, przez czas określony lub nieokreślony.

Decyzję o zmianie dostawcy podejmuje strona umowy sprzedaży energii, czyli kupujący (podmiot związany umową sprzedaży na dany licznik). Sprzedawcy energii starają się aktywnie pozyskiwać nowych klientów i w zależności od tego, kto jest stroną umowy sprzedaży, kontaktują się i negocjują jej warunki:

- w sprawie zmiany sprzedawcy energii elektrycznej rozmowy prowadzi się ze spółdzielniami/wspólnotami mieszkaniowymi, ale tylko w kontekście tych lokali użytkowych, których są właścicielami, oraz części wspólnych (klatki schodowe, piwnice, windy itp.),
 - zmiana sprzedawcy w lokalach mieszkalnych poruszana jest indywidualnie z lokatorami, ponieważ oni są właścicielami liczników, czyli w jednym tzw. bloku każdy z lokatorów może mieć podpisaną umowę sprzedaży energii elektrycznej z innym sprzedawcą;
 - w przypadku sprzedaży gazu sprawa wygląda dwójako: jeśli liczniki należą do właścicieli lokalu, to rozmowy w sprawie sprzedaży medium do tych mieszkań odbywają się z nimi, a spółdzielnie/wspólnoty, tak jak w przypadku energii, podejmują decyzję o wyborze sprzedawcy gazu tylko do lokali użytkowych do nich należących;
 - w przypadku gdy spółdzielnia/wspólnota jest właścicielem np. kotłowni, to wtedy te podmioty podejmują decyzję o zmianie sprzedawcy bez udziału lokatorów. Są oni wtedy obciążani kosztami przy rozliczeniu opłat eksploatacyjnych.
- Zakontraktowana dostawa energii, tak jak każdy stosunek umowny, nie wiąże stron w nieskończoność, gdyż prawo cywilne przewiduje uprawnienie do jednostronnego wypowiedzenia umowy³. W konsekwencji odbiorca końcowy – właściciel

nieruchomości, może wypowiedzieć umowę zawartą na czas nieoznaczony, na podstawie której przedsiębiorstwo energetyczne dostarcza mu paliwa gazowe lub energię. Rozwiązanie to ma na celu zakończenie w przyszłości (tj. po upływie okresu wypowiedzenia) dostawy mediów do lokalu, co z kolei umożliwi ich realizowanie przez nowego sprzedawcę, z którym będzie zawarta kolejna umowa. Wypowiedzenie wymaga zachowania formy pisemnej i co do zasady powinno odbyć się bez ponoszenia kosztów po stronie odbiorcy energii. Oczywiście jest, że konsument, który zdecydował się wypowiedzieć umowę dotychczasowemu sprzedawcy ma obowiązek końcowego rozliczenia się z dostaw i pokrycia należności za pobrane paliwo gazowe, energię elektryczną oraz usługi przesyłu lub dystrybucji paliw. W przypadku umów zawartych na czas oznaczony (umowy terminowe) również istnieje możliwość złożenia pisemnego wypowiedzenia (przed nadejściem terminu końcowego obowiązywania umowy), ale wówczas należy liczyć się z odszkodowaniami (pieniężnymi karami umownymi), które zostały zastrzeżone wprost w treści umowy na wypadek jej przedterminowego wypowiedzenia.

W odniesieniu do gospodarstw domowych umowa ulega rozwiązaniu z ostatnim dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu dotarło do przedsiębiorstwa energetycznego. Niemniej jednak można wskazać późniejszy termin rozwiązania umowy, tak aby proces zmiany dystrybutora nastąpił płynnie i bez niepożądanych przerw w dostawach.

• WEJŚCIE W ŻYCIE UMOWY Z NOWYM DOSTAWCĄ

Umowa sprzedaży energii lub paliwa zawarta z nowym podmiotem wchodzi w życie z dniem wygaśnięcia (wskutek dokonanej wypowiedzenia) umowy z dotychczasowym dostawcą. Należy pamiętać, że w przypadku pierwszej zmiany sprzedawcy, odbiorca końcowy (lub pisemnie umocowany przez niego nowy dostawca) wypowiada tzw. umowę kompleksową, czyli obejmującą zarówno sprzedaż energii/paliwa, jak i świadczenie usług dystrybucji. Skuteczność nowo zawartej umowy sprzedaży oraz warunek rozpoczęcia dostaw mediów zależy dodatkowo od powiadomienia operatora systemu dystrybucyjnego⁴ – zwanego potocznie gestorem sieci – o woli zmiany sprzedawcy energii lub paliwa. Po dokonaniu formalnej weryfikacji OSD zawiadamia odbiorcę oraz nowego sprzedawcę o zarejestrowaniu zmiany dostawcy mediów.

• STAN LICZNIKÓW I ROZLICZENIE KOŃCOWE

Zmiana sprzedawcy mediów może niekiedy pociągać za sobą konieczność dostosowania układów pomiarowo-rozliczeniowych do wymagań technicznych określonych w poszczególnych instrukcjach ruchu i eksploatacji sieci dystrybucyjnych⁵. Jest to istotne z punktu widzenia bezpieczeństwa prawnego odbiorcy końcowego, tak aby ewentualne nieprawidłowości w pomiarze nie prowadziły do sformułowania zarzutu nielegalnego pobierania paliwa lub energii, tj. korzystania z mediów z całkowitym albo częściowym pominięciem układu pomiarowo-rozliczeniowego. Należy pamiętać, że w dniu wejścia w życie nowej umowy sprzedaży operator systemu dystrybucji powinien dokonać odczytu stanu liczników, za pomocą transmisji danych albo w sposób

tradycyjny. Wyniki te powinny zostać przekazane dotychczasowemu oraz nowemu sprzedawcy w celu dokonania ostatecznego rozliczenia, udokumentowanego końcową fakturą VAT. Następne rachunki będzie wystawiał nowy dostawca energii lub paliwa. W razie ewentualnych sporów, co do ilości pobranej energii, warto zachować w pamięci wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 września 1999 r. (sygn. I ACa 363/99), w którym przesądzono, że do zastosowania ryczałtowego sposobu obliczenia należności za energię elektryczną wystarcza taki stan, w którym istnieje możliwość nielegalnego poboru tej energii oraz nie jest potrzebny dowód, że rzeczywiście on nastąpił. Z dniem wejścia w życie Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne zakład energetyczny może dochodzić zwrotu należności za nielegalny pobór energii w trybie procesu cywilnego w formie powództwa o odszkodowanie bądź w trybie egzekucji administracyjnej. Oczywiście istnieje równoległe dopuszczalność wniesienia powództwa o ustalenie, że należność z tytułu poboru w ogóle nie istnieje, co stanowi środek prawny służący obronie dłużnika.

• ENERGIA ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH – Z MYŚLĄ O PRZYSZŁYCH POKOLENIACH

Przy podejmowaniu decyzji o zmianie dostawcy mediów warto wziąć pod uwagę aspekty związane z ochroną środowiska, a w szczególności źródła nabywanej energii. Naturalne i odnawialne, w szczególności takie jak wiatr, promieniowanie słoneczne lub hydroenergia nie pozostawiają po sobie odpadów. W konsekwencji czysta energia pozwala zachować równowagę przyrodniczą zarówno dla współczesnych odbiorców energii, jak i dla przyszłych pokoleń, zgodnie z konstytucyjną zasadą ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju⁶.

Przypisy

¹ Monitoring zmiany sprzedawcy energii elektrycznej prowadzi Urząd Regulacji Energetyki i cyklicznie publikuje raporty na swojej witrynie internetowej: <https://www.ure.gov.pl/pl/energia-elektryczna/zmiana-sprzedawcy-monit>.

² DzU z 1997 r. nr 54, poz. 348, z późn. zm.

³ Art. 365¹ Kodeksu cywilnego stanowi, że: „Zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu”.

⁴ Operator systemu dystrybucyjnego (OSD) to przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się dystrybucją paliw gazowych lub energii elektrycznej. Jest ono odpowiedzialne za ruch sieciowy w systemie dystrybucyjnym gazowym albo elektroenergetycznym, bieżące i długookresowe bezpieczeństwo funkcjonowania tego systemu, eksploatację, konserwację, remonty oraz niezbędną rozbudowę sieci dystrybucyjnej, w tym połączeń z innymi systemami gazowymi albo innymi systemami elektroenergetycznymi.

⁵ Operator systemu przesyłowego i operator systemu dystrybucyjnego zamieszczają na swoich stronach internetowych obowiązujące instrukcje oraz udostępniają je do publicznego wglądu w swoich siedzibach (art. 9g ust. 10 Prawa energetycznego).

⁶ Art. 5 in fine Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r.