



Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2; tel. (017) 85 80 480 w. 424 w godz. 8⁰⁰ - 14⁰⁰

NIP 813-33-27-678 ; e-mail : pzrsm@vp.pl, www.pzrsm.pl

Bank Pekao S.A. 44 1240 4751 1111 0011 0051 3498

PZR – 13/24/24

Rzeszów, 08 listopada 2024 r.

PZRSM OFERUJE

• przeprowadzanie lustracji,

• opracowanie statutów, regulaminów,

• szkolenia związane z zarządzaniem spółdzielniami i nieruchomościami,

• doradztwo organizacyjne i prawne adresowane do spółdzielni mieszkaniowych

Ministerstwo Klimatu i Środowiska

ul. Wawelska 52/54
00-922 Warszawa

Dotyczy: opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi

Podkarpacki Związek Rewizyjny zwraca uwagę na potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej w zakresie zmiany ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024 poz.399, dalej: ustawa), która doprowadzi do likwidacji obowiązku składania za właścicieli lokali deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przez wspólnotę mieszkaniową albo spółdzielnię mieszkaniową za nieruchomość zabudowaną budynkiem wielolokalowym, w którym ustanowiono odrębną własność lokali.

W uzasadnieniu niniejszego pisma podnosimy, że zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym, w którym ustanowiono odrębną własność lokalu, obowiązki właściciela nieruchomości wspólnej oraz właściciela lokalu obciążają wspólnotę mieszkaniową albo spółdzielnię mieszkaniową. Jednym z obowiązków spoczywających m.in. na spółdzielniach mieszkaniowych jest zgodnie z art. 6m ust.1 i 1¹ ustawy złożenie deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, która zawiera dane niezbędne do określenia tej opłaty. W przypadku Gminy Miasto Rzeszów opłata ta stanowi iloczyn przyjętej w gminie stawki opłaty za mieszkańca oraz ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.

W kontekście powyższego zwracamy uwagę, że zgodnie z art. 6m ust. 1c ustawy w przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym, wspólnota mieszkaniowa lub spółdzielnia mieszkaniowa może żądać od właściciela lokalu, osoby, której służy spółdzielcze prawo do lokalu lub osoby faktycznie zamieszkującej lokal podania danych niezbędnych do ustalenia wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Na tej podstawie osoby korzystające z lokalu składają **oświadczenie** o ilości osób zamieszkałych w lokalu, które to oświadczenie stanowi podstawę do złożenia deklaracji i naliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Jednocześnie należy podkreślić, że zarządcy nieruchomości, w tym spółdzielnie mieszkaniowe **nie mają żadnych możliwości weryfikacji tak złożonych oświadczeń** ani instrumentów, które pozwoliłyby spółdzielniom na złożenie deklaracji zgodnej ze stanem faktycznym, odpowiadającym rzeczywistej ilości osób zamieszkałych w lokalu. Niejednokrotnie zdarza się bowiem, że właściciele lokali w celu obniżenia opłat związanych z gospodarowaniem odpadami komunalnymi deklarują, że w mieszkaniu nikt nie zamieszkuje, bądź zamieszkuje go wyłącznie jedna osoba, w sytuacji gdy zarówno z odczytów zużycia wody jak i liczby osób zameldowanych w lokalu, czy też informacji pochodzących od pozostałych osób posiadających lokale w budynku wynika, że w lokalu zamieszkuje większa liczba osób niż wskazana w oświadczeniu, a w konsekwencji

w złożonych przez zarządcę deklaracjach. Powyższy przypadek dotyczy zwłaszcza lokali przeznaczonych na wynajem. W przypadku, gdy opisane wyżej zjawisko zaczyna dotyczyć większej liczby lokali i staje się ugruntowaną praktyką, efektem coraz wyższych kosztów gospodarowania odpadami jest podnoszenie opłat dla wszystkich mieszkańców, co jest szczególnie dotkliwe i niesprawiedliwe dla osób, które rzetelnie informują o osobach zamieszkałych w lokalu i wnoszą opłaty odpowiadające rzeczywistej liczbie osób generujących odpady komunalne w danym lokalu.

Jednocześnie w nawiązaniu do powyższego należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 60 ust. 1 – 3 ustawy, w przypadku uzasadnionej wątpliwości co do danych zawartych w deklaracjach wójt, burmistrz lub prezydent miasta może określić, w drodze decyzji, wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, biorąc pod uwagę dostępne dane właściwe dla wybranej przez radę gminy metody, niemniej **rozwiązanie to jest wysoce niewystarczające**. Należy zauważyć, że decyzja organu administracji i tak zostanie wydana w stosunku do zarządcy nieruchomości, a nie osoby, której złożenie oświadczenia niezgodnego z prawdą doprowadziło do sporządzenia błędnej deklaracji i ponoszenia opłaty w wysokości nieodpowiadającej rzeczywistej liczbie osób zamieszkałych w lokalu. Jednocześnie jak sygnalizowano wyżej, zarządca nie posiada żadnych innych środków, aby wyegzekwować obowiązek złożenia oświadczenia przez właściciela lokalu lub osobę posiadającą inny tytuł prawny do lokalu, które będzie zgodne ze stanem faktycznym co do ilości osób zamieszkałych w lokalu. Ponadto zarządca nie ma żadnej możliwości do samodzielnej modyfikacji tych danych, nie mogąc jednocześnie zobowiązać składającego oświadczenie do jego zmiany ani pominąć tak złożonego oświadczenia przy sporządzeniu deklaracji.

Mając na uwadze powyższe wnosimy o zmianę wskazanej wyżej ustawy, która w przypadku przyjęcia przez radę gminy, że podstawą do ustalenia opłaty jest liczba osób zamieszkałych w lokalu, pozwoli na oparcie się w tym zakresie na innych rejestrach, a nie wyłącznie na oświadczeniu właścicieli lokali, ewentualnie wprowadzenie sankcji za podanie danych przez osoby zobowiązane niezgodnych ze stanem faktycznym. Obecne brzmienie przepisów w ramach których ustawodawca z jednej strony wyposaża zarządców w możliwość żądania danych o ilości osób faktycznie korzystających z lokalu przy jednoczesnym braku skutecznej możliwości weryfikacji tak złożonych oświadczeń bądź nieokreślenia przez ustawodawcę sankcji za złożenie oświadczenia niezgodnego ze stanem faktycznym, czyni to uprawnienie zarządców iluzorycznym, czego skutki odczuwają w pierwszej kolejności osoby rzetelnie wnoszące opłaty.

Końcowo tytułem przykładu wskazać należy, że w Rzeszowie zameldowanych jest około 200 tysięcy osób, w sytuacji gdy ze złożonych deklaracji wynika, że miasto zamieszkuje jedynie około 170 tysięcy osób, przy czym należy brać pod uwagę, że liczba osób faktycznie zamieszkałych w mieście nie jest mniejsza, lecz znacznie większa, biorąc pod uwagę szeroko rozwinięty rynek najmu i dużą liczbę studentów. Wszak wiele osób faktycznie zamieszkałych w Rzeszowie nie tylko nie jest ujętych w złożonych oświadczeniach, ale nie są one nawet zameldowane. Powyższe prowadzi do wniosku, że w samym tylko mieście Rzeszowie jest co najmniej pięćdziesiąt tysięcy ludzi, którzy generując odpady komunalne, nie ponoszą opłaty za gospodarowanie odpadami, gdyż nie są ujmowani w deklaracjach składanych przez właścicieli lokali bądź osoby posiadające inny tytuł prawny do lokalu.

Z tego względu spółdzielnie mieszkaniowe otrzymują wezwania od organów gminy uprawnionych do ustalania opłaty do aktualizacji złożonych deklaracji (w załączeniu przedkładamy przykładowe wezwanie jakie otrzymała jedna ze spółdzielni). Wezwania te obejmują dziesiątki budynków, a mowa jest tutaj wyłącznie o jednej spółdzielni.

W konsekwencji spółdzielnie zobowiązane są wysyłać do właścicieli lokali pisma z wezwaniem do aktualizacji deklaracji, co generuje znaczne koszty, zwłaszcza gdy mowa niekiedy o kilkuset lokalach, jak również istotnie angażuje czas pracowników spółdzielni. Jednocześnie w przypadku zignorowania tegoż wezwania i braku aktualizacji oświadczeń, istnieje ryzyko wszczęcia postępowania przez organ i wymierzenia decyzji zawierającej kary w stosunku do spółdzielni, co rodzić będzie z kolei konieczność przerwania kar ujętych w tych decyzjach na właścicieli lokali, a kolejno dochodzenia tych kwot przed sądem w przypadku, gdy odmówią oni ich zapłaty, w świetle treści złożonych przez nich oświadczeń. To z kolei rodzi konieczność ponoszenia przez spółdzielnie kosztów opłaty od pozwu oraz pozostałych kosztów postępowania sądowego oraz egzekucyjnego, jak również kredytowania właścicieli lokali, gdyż do czasu ich zapłaty, spółdzielnia musi dokonać zapłaty kwoty wynikającej z decyzji na rzecz gminy, gdyż w przeciwnym razie naraża się na wszczęcie postępowania egzekucyjnego w trybie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz ryzyko poniesienia kosztów tegoż postępowania.

Powyższe w sposób dobitny pokazuje, że przerzucenie obowiązku składania deklaracji na spółdzielnie mieszkaniowe, a nie na właścicieli wyodrębnionych lokali, przy jednoczesnym braku możliwości weryfikacji oświadczeń przez spółdzielnie, rodzi dla spółdzielni trudne do zaakceptowania skutki o których mowa wyżej, tworzy przy tym nieefektywny system ustalania opłaty, a podyktowane jest wyłącznie ułatwieniem w egzekwowaniu tej opłaty dla organów gminy, które wszak będąc jej beneficjentem, skoro opłata ta stanowi w istocie podatek, powinna być egzekwowana od osoby faktycznie generującej odpady i składającej oświadczenie, a nie od zarządcy nieruchomości.

Istnieje co prawda możliwość na podstawie Art. 2a ust 1 ustawy zastosowania przez Radę Miasta zasady indywidualnego rozliczania za gospodarowanie odpadami komunalnymi z:

- właścicielami lokali w budynku wielolokalowym, w którym ustanowiono odrębną własność lokali,
- osobami, którym służy tytuł prawny do lokalu w budynkach wielolokalowych,
- osobami faktycznie zamieszkującymi lub użytkującymi te lokale lub osobami faktycznie zamieszkującymi lub użytkującymi lokal należący do spółdzielni mieszkaniowej,

jednak z naszych doświadczeń wynika, że rozwiązanie to, z uwagi na trudności w spełnieniu wymagań wskazanych w ustawie, warunkujących jego wprowadzenie, nie jest stosowane, a łatwiej jest wezwać spółdzielnię mieszkaniową do udzielenia wyjaśnień do złożonych deklaracji niż zastosować powyższe rozwiązanie, pomimo, że spółdzielnia informowała o braku środków prawnych na podstawie których mogłaby takiej weryfikacji dokonać.

W związku z problemami spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych związanych z egzekwowaniem składania i aktualizacji deklaracji dotyczących gospodarowania odpadami komunalnymi od mieszkańców zamieszkujących na terenie nieruchomości wielolokalowych, wnosimy o podjęcie inicjatywy ustawodawczej w celu zmiany stanu prawnego w tym zakresie.

Do wiadomości:

- Krajowa Rada Spółdzielcza
w Warszawie;
- Redakcja „Domy Spółdzielcze”

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Z poważaniem
PREZES ZARZĄDU
Anna Ochalik-Pęcał

