

63

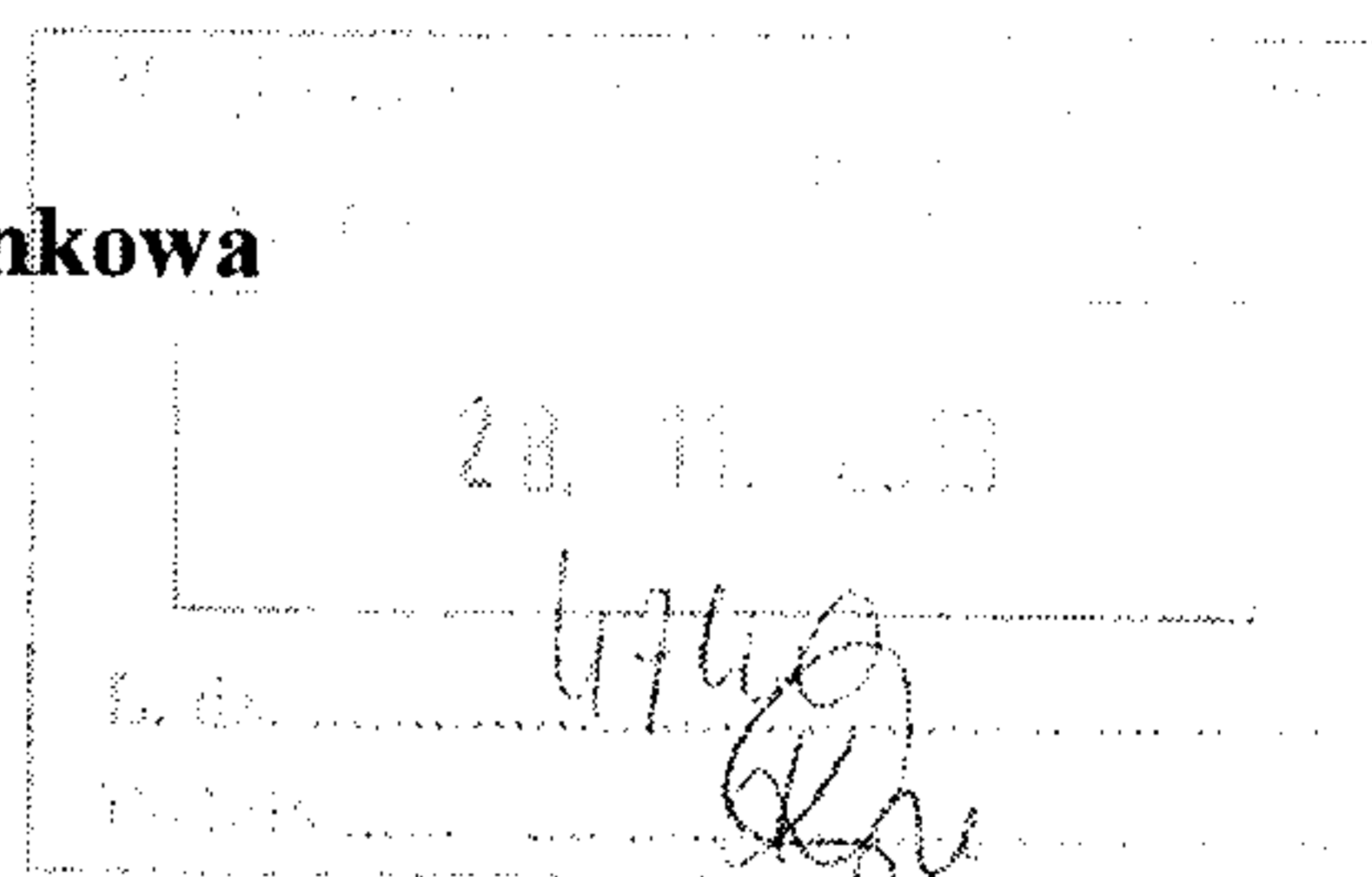
Starachowice 2013.11.26

FN-WP/3/3/2013

28.11.2013

29
Ory

Regionalna Izba Obrachunkowa
ul. Targowa 18
25-520 Kielce



Urząd Miejski w Starachowicach w załączeniu przesyła wniosek o udzielenie wyjaśnienia w zakresie stosowania przepisu art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz.1492) w związku z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 roku, poz. 391 ze zm.) oraz w przedmiocie formy rozliczania się Gminy Starachowice ze Wspólnotami Mieszkaniowymi.

Po przeanalizowaniu przepisów w/w ustaw jak również praktykowanych sposobów rozliczania się gmin ze wspólnotami uważamy, że zaprezentowane przez nas stanowisko jest jednym z możliwych do zastosowania, które zgodne jest z przepisami w/w ustaw.

W związku z powyższym, prosimy o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie.

W zastępstwie Przewodniczącego Miasta
Zastępcy Przewodniczącego
Miasta Starachowice
Sylwester Kwiecień

4760

**WNIOSEK O UDZIELENIE WYJAŚNIENIA W ZAKRESIE STOSOWANIA
PRZEPISÓW USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI I UTRZYMANIU CZYSTOŚCI
I PORZĄDKU W GMINACH**

Podstawa prawna: art. 13 pkt 10 i 11 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz.U. z 2012 r., poz. 1113)

A. ADRESAT WNIOSKU

Regionalna Izba Obrachunkowa w Kielcach, ul. Targowa 18, 25-520 Kielce

B. DANE WNIOSKODAWCY
GMINA STARACHOWICE

B.1. DANE IDENTYFIKACYJNE

NIP : 664-19-09-150 REGON : 291009892

Rodzaj wnioskodawcy (zaznaczyć właściwy kwadrat)

- | | | |
|---------------------------------------|--|---|
| 1. jednostka samorządu terytorialnego | 2. związek międzygminny | 3. stowarzyszenie gmin, gmin i powiatów |
| 4. związek, stowarzyszenie powiatów | 5. samorządowe jednostki organizacyjne (w tym samorządowe osoby prawne) | 6. beneficjenci dotacji z budżetów jst (w zakresie wykorzystania przyznanych dotacji) |

Nazwa pełna GMINA STARACHOWICE, 27-200 STARACHOWICE, UL. RADOMSKA 45

B.2. ADRES SIEDZIBY

| | | |
|---------------|--------------|--------------|
| Powiat | Gmina | Miejscowość |
| STARACHOWICKI | STARACHOWICE | STARACHOWICE |
| Ulica | Nr domu | Nr lokalu |
| RADOMSKA | 45 | |
| Kod pocztowy | Poczta | |
| 27-200 | STARACHOWICE | |

**B.3. WSKAZANIE PRZEPISÓW O FINANSACH PUBLICZNYCH BĘDĄCYCH
PRZEDMIOTEM WYJAŚNIENIA W ZAKRESIE ICH STOSOWANIA**

Należy wskazać jednostki redakcyjne przepisów wraz z nazwą aktu prawnego do każdego zaistniałego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego (bez przytaczania treści przepisów)

Art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz.1492) w związku z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 roku, poz. 391 ze zm.).

**C. PRZEDSTAWIENIE ZAISTNIAŁEGO STANU FAKTYCZNEGO (STANÓW
FAKTYCZNYCH), ZDARZENIA PRZYSZŁEGO (ZDARZEŃ PRZYSZŁYCH I PYTANIA
(PYTAŃ)**

Opis stanu faktycznego (stanów faktycznych), zdarzenia przyszłego (zdarzeń przyszłych)

Gmina Starachowice jest właścicielem lokali mieszkalnych (mieszkania komunalne) w budynkach wielolokalowych (powyżej 7 lokali mieszkalnych). Część lokali w tych budynkach stanowi własność osób fizycznych (zgodnie z zakupem lokalu mieszkalnego na podstawie aktu notarialnego).

Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym sprawowane jest w ramach struktury organizacyjnej Urzędu Miejskiego przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Referat Lokalowy.

Lokale w budynkach stanowiące własność Gminy przydzielane są osobom na podstawie umowy najmu lokalu. Za najem lokalu komunalnego, najemca obowiązany jest uiszczać bezpośrednio na rachunek Gminy - na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego - czynsz oraz inne należności tj.:

- czynsz za lokal mieszkalny
- zimna woda – zaliczka
- odprowadzanie ścieków – zaliczka
- centralne ogrzewanie – zaliczka
- podgrzanie wody – zaliczka
- podgrzanie wody – opłata stała

Właściciele lokali oraz Gmina tworzą Wspólnotę Mieszkaniową, w imieniu której działa zarząd (wybrany zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

Na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zarządy wspólnot zawarły umowy z osobami uprawnionymi do prowadzenia działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami – świadczenie usług w zakresie zarządzania nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej.

Mając na uwadze zapisy art. 2 ust 3 w/w ustawy, to wspólnota w imieniu której działa zarząd obowiązana jest do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi z wszystkich lokali wchodzących w skład wspólnoty, w których zamieszkują mieszkańcy (lokale własnościowe osób fizycznych jak i lokale komunalne Gminy oddane w najem).

Pytanie (pytania) przyporządkowane do stanu faktycznego (stanów faktycznych) lub zdarzenia przyszłego (zdarzeń przyszłych) przedstawionego wyżej

Zwracamy się z wnioskiem o zajęcie stanowiska w następujących kwestiach:

1. Czy opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi w stosunku do najemców lokali komunalnych może występować jako jeden ze składników „czynszu oraz innych należności” zgodnie z zawartą umową najmu lokalu pomiędzy Gminą a najemcą?
2. Czy Wspólnoty Mieszkaniowe mogą obciążać Gminę notami z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną a w tym z wyszczególnieniem wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za najemców lokali komunalnych?

D. WŁASNE STANOWISKO W SPRAWIE OCENY PRAWNEJ ZAISTNIAŁEGO STANU FAKTYCZNEGO LUB ZDARZENIA PRZYSZŁEGO

Stanowisko wnioskodawcy do pytania (pytań) przedstawionego w części C.

Ad. 1.

W związku z tym, że to wspólnota obowiązana jest do składania deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, to również będzie płatnikiem tejże opłaty zebranej od poszczególnych właścicieli lokali w tym również od Gminy jako właściciela lokali komunalnych, gdyż pomiędzy Wspólnotą a Gminą występuje bezpośredni stosunek prawny.

W związku z tym opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi w stosunku do najemców lokali komunalnych może występować - na podstawie umowy najmu lokalu – jako jeden ze składników „czynszu i innych należności” tj.:

- czynsz za lokal mieszkalny
- zimna woda – zaliczka
- odprowadzanie ścieków – zaliczka
- centralne ogrzewanie – zaliczka
- podgrzanie wody – zaliczka
- podgrzanie wody – opłata stała
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi

„Czynsz i inne należności” zgodnie z zawartą umową najmu lokalu wpłacany jest przez poszczególnych najemców lokali komunalnych na rachunek dochodów Gminy.

Ad. 2.

W myśl art. 14 ustawy o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:


1. wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
2. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
3. ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
4. wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
5. wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Biorąc pod uwagę powyższe zapisy, Wspólnoty Mieszkaniowe mogą obciążać notami Gminę (jako właściciela lokali komunalnych) z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Jednym ze składników noty obciążeniowej będzie opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi dotycząca najemców lokali komunalnych.

Na pokrycie kosztów zarządu, właściciele lokali (w tym Gmina jako właściciel lokali komunalnych) uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca - art. 15 ustawy o własności lokali.

Natomiast Gmina, w przypadku nie otrzymania należnego „czynszu i innych należności” ustalonych umową najmu lokalu w tym opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, od najemców lokali komunalnych, będzie dochodziła swoich należności od poszczególnych najemców na drodze cywilnoprawnej przed sądem - sądowe nakazy zapłaty.

| | | |
|--|--|--|
| Data wypełnienia wniosku 26.11.2013 r | Imię i nazwisko wnioskodawcy lub osoby upoważnionej W zastępstwie Prezydenta Miasta Zastępca Prezydenta Miasta Starachowice Sylwester Kwiecień | Podpis wnioskodawcy lub osoby upoważnionej W zastępstwie Prezydenta Miasta Zastępca Prezydenta Miasta Starachowice  Sylwester Kwiecień |
|--|--|--|