

dnia 11-11-2014 dnia

Tczew, dnia 21 listopada 2014 r.

WBP.3135.1.2014

WPLYNEŁO

P. P. Trzciniński  
25.11.2014

Piotr Trzciniński

Zarządca Nieruchomości

Nieruchomości Szenrok

Tczew

W odpowiedzi na Pańskie pismo L .dz. DA/6150/TKO/2014 informujemy, iż zgodnie z art. 6m ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz. U. z 2013 r. poz.1399 ze zm./ (zwana dalej u. c. p. g.) właściciel nieruchomości jest obowiązany złożyć do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie 14 dni od dnia zamieszkania na danej nieruchomości pierwszego mieszkańca lub powstania na danej nieruchomości odpadów komunalnych. Analogicznie, w przypadku zmiany danych będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi lub określonej w deklaracji ilości odpadów komunalnych powstających na danej nieruchomości właściciel nieruchomości jest obowiązany złożyć nową deklarację w terminie 14 dni od dnia nastąpienia zmiany. Jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkami wielolokalowymi, w których ustanowiono odrębną własność lokali, obowiązki właściciela nieruchomości obciążają osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali lub właścicieli lokali, jeżeli zarząd nie został wybrany, o czym stanowi art. 2 ust. 3 u. c. p. g.. Z powyższego zestawienia przepisów wynika, że w przypadku budynków wielolokalowych obowiązek z art. 6m u. c. p. g. jest wykonywany przez osoby wskazane w rozdziale 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz.903 ze zm./ (zwana dalej u. w. l.) zatytułowanym „Zarząd nieruchomością wspólną”. Zgodnie z przepisami tego rozdziału, zarząd nieruchomością wspólną właściciele wyodrębnionych lokali mogą powierzyć osobie fizycznej lub prawnej (zarząd umowny – art. 18 ust. 1 u. w. l.) bądź też sprawować go samodzielnie (zarząd ustawowy – art. 19-33 u. w. l.). W tym drugim przypadku sposób sprawowania zarządu zależy, od wielkości wspólnoty mieszkaniowej. Jeśli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (tzw. mała wspólnota mieszkaniowa). Jeżeli zaś liczba lokali w danym budynku przekracza siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu (tzw. duża wspólnota mieszkaniowa). Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz (art. 21 ust. 1 u. w. l.). Zgodnie z art. 6 u. w. l. wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Obowiązek działania zarządcy za właścicieli lokali ma podstawę ustawową (art. 2 ust. 3 u. c. p. g., patrz K. Sobieralski "Podmiot zobowiązany do złożenia

deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi" Nowe Zeszyty Samorządowe 2013/3/26 s. 59-62.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, w przypadku budynku wielolokalowego, deklarację z art. 6m u. c. p. g. w imieniu właścicieli wyodrębnionych lokali zobowiązany jest złożyć:

- 1) zarządca, powołany w trybie art. 18 u. w. l.;
- 2) w małej wspólnocie – właściciele wyodrębnionych lokali;
- 3) w dużej wspólnocie – zarząd wspólnoty, a jeżeli zarząd nie został wybrany, obowiązek złożenia deklaracji obciąża właścicieli lokali.

Członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie mają obowiązku składać deklaracji o wysokości opłaty za odpady komunalne zarówno do zarządcy nieruchomości, powołanego w trybie art.18 ust.1 u. w. l., jak i do zarządcy nieruchomości powołanego w innym trybie, niż na podstawie art.18 ust.1 u. w. l. (potocznie zwanego „administratorem”, gdyż zwrot ten nie posiada definicji legalnej). W pierwszym przypadku, tak jak wskazano wyżej, obowiązek składania deklaracji ciąży na zarządcy nieruchomości wielolokalowej, zaś w drugim przypadku obowiązek składania deklaracji ciąży bezpośrednio na właścicielach wyodrębnionych lokali (w tzw. „małej wspólnocie”) bądź na zarządzie wspólnoty (w tzw. „dużej wspólnocie”).

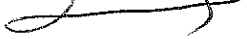
W odpowiedzi na drugą kwestię zawartą w Pańskim piśmie, stwierdzić należy, iż brak jest możliwości złożenia przez zarządcę nieruchomości (bądź też zarząd wspólnoty mieszkaniowej) odrębnych deklaracji na segregowanie i niesegregowanie odpadów dla tej samej nieruchomości wielolokalowej.

Otrzymują:

-adresat.

-a/a

NACZELNIK  
Wydziału Budżetu i Podatków

  
mgr Marzena Kamińska

Wytworzyła: insp. Hanna Pietrkiewicz