

# Obliczanie i pobieranie opłat śmieciowych we wspólnocie

We wspólnocie mieszkaniowej obliczanie opłat i składanie deklaracji o jej wysokości należy do obowiązków zarządcy. Zarządca powinien więc wystąpić do właścicieli wszystkich lokali o udzielenie mu informacji potrzebnych do wypełnienia deklaracji.

**Z**

dniem 1 stycznia 2012 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Nowelizacja ta wprowadziła nowe zasady rozliczania się za wywóz śmieci. Dotychczas każdy właściciel nieruchomości miał obowiązek zawrzeć z firmą wywozową indywidualną umowę na odbiór odpadów i to bezpośrednio jej płacił za tę usługę. W imieniu członków wspólnot mieszkaniowych umowę taką zawierał zarząd wspólnoty.

Według nowej ustawy właściciele nieruchomości nie zawierają już odrębnych umów na wywóz odpadów, gdyż zorganizowanie systemu odbierania odpadów na terenie całej gminy (w tym wybór firmy wywozowej) należy do jej zadań własnych, w zamian za co właściciele nieruchomości uiszczają na jej rzecz opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zwaną potocznie opłatą śmieciową, będącą quasi-podatkiem (obowiązek jej uiszczenia i wysokość wynika z aktów prawa powszechnie obowiązującego). Z wpływów z opłat gmina finansuje funkcjonowanie całego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi w gminie, w tym wypłaca wynagrodzenie firmie, która na jej terenie zajmuje się odbiorem odpadów komunalnych. System ten co do zasady nie obejmuje nieruchomości niezamieszkałych (lokali użytkowych, szkół, przedszkoli, szpitali itp.). W odniesieniu do tych nieruchomości obowiązują zasady takie, jak dotychczas. Gmina może jednak postanowić o objęciu ich nowym systemem, podejmując stosowną uchwałę.

## NOWE OBOWIĄZKI

W związku z wprowadzeniem opłaty śmieciowej właściciele nieruchomości obciążają nowe obowiązki.

Przede wszystkim zobowiązani są oni do złożenia w urzędzie gminy deklaracji o wysokości ponoszonej przez siebie opłaty. Wysokość tę wylicza się samodzielnie, w oparciu o ustaloną przez gminę stawkę. Następnie powinni oni w odpowiednim terminie uiszczać opłatę. Niezłożenie deklaracji, nieprawidłowe wyliczenie wysokości opłaty lub spóźniona jej zapłata skutkować będzie określonymi konsekwencjami prawnymi, o czym będzie mowa w dalszej części artykułu.

W odniesieniu do nieruchomości, w której ustanowiono odrębną własność lokali i wybrano zarząd, obowiązki, o których mowa powyżej, obciążają osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną, reprezentującą wspólnotę mieszkaniową. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 3 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (ucpg), „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 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (DzU. z 2000 r. nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. nr 141, poz. 1492), lub właściciele lokali, jeżeli zarząd nie został wybrany.” Sformułowanie tego przepisu jest nieco niefortunne, gdyż może sugerować, iż za prawidłowe wykonanie obowiązków ciążyących na właścicielach nieruchomości na gruncie omawianej ustawy odpowiadają osobiście osoby sprawujące zarząd. W rzeczywistości odpowiedzialność tę ponosi wspólnota mieszkaniowa reprezentująca interesy tworzących ją właścicieli lokali. W tym względzie mamy do czynienia z sytuacją podobną, jak w poprzednim stanie prawnym,

kiedy to umowę na wywóz śmieci zawierał działający w imieniu wspólnoty zarząd i to wspólnota odpowiadała za należyte wywiązanie się z tej umowy, jednocześnie pobierając od właścicieli lokali zaliczki na pokrycie kosztów wywozu śmieci.

## WYSOKOŚĆ OPŁATY ŚMIECIOWEJ

W nowym systemie obowiązek wyliczenia wysokości ponoszonej opłaty śmieciowej spoczywa na każdym właścicielu nieruchomości. Opłata ta stanowi iloczyn stawki opłaty oraz:

- liczby mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość, lub
- ilości zużytej wody z danej nieruchomości, lub
- powierzchni lokalu mieszkalnego (por. art. 6j ust. 1 i 2a ucpg).

Przykładowo, przy założeniu, że miesięczna stawka opłaty wynosi 10 zł od jednego mieszkańca, opłata śmieciowa ponoszona przez właściciela nieruchomości zamieszkałej przez 4 osoby wynosić będzie 40 zł.

Ustalenie wysokości stawki opłaty oraz dokonanie wyboru czynnika, który bierze się pod uwagę przy wyliczaniu opłaty, następuje w drodze uchwały rady gminy. Rada może również uchwalić jedną stawkę opłaty od gospodarstwa domowego (por. art. 6j ust. 2 ucpg) – będzie to stała kwota, niezależna od liczby zamieszkujących go osób, bądź kwota określona „widelkowo” (np. 15 zł dla gospodarstwa zamieszkanego przez jedną do trzech osób, 25 zł dla gospodarstwa zamieszkanego przez cztery do pięciu osób itd.). W takim przypadku nie będzie potrzeby dokonywania żadnych obliczeń.

W celu ustalenia, jaki system naliczania opłaty został przyjęty w danej gminie, należy sięgnąć do wskazanej wyżej uchwały rady gminy. Wszystkie

uchwały rady gminy zamieszczane są na stronie WWW Biuletynu Informacji Publicznej tej gminy.

Wysokość ponoszonej opłaty podaje się w deklaracji składanej do urzędu gminy, na urzędowo określonym druku. Wzór takiej deklaracji, zawierający objaśnienia dotyczące sposobu jej wypełnienia, a często określający również wysokość obowiązującej na terenie gminy stawki opłaty, ustala rada gminy w drodze uchwały. W tej samej uchwale wskazuje się także:

- miejsce i termin złożenia deklaracji oraz
- warunki i tryb składania deklaracji drogą elektroniczną (możliwość złożenia deklaracji drogą elektroniczną, znacznie ułatwiająca wywiązanie się z obowiązków wobec gminy, wprowadzona została w drodze nowelizacji ucpg z 25 stycznia 2013 r.).

Wypełniając deklarację, należy zwrócić uwagę, czy gmina nie wymaga dołączenia do niej określonych dokumentów potwierdzających prawdziwość zadeklarowanych danych.

We wspólnocie mieszkaniowej obliczanie opłat i składanie deklaracji o jej wysokości należy do obowiązków zarządcy. Zarządca powinien więc wystąpić do właścicieli wszystkich lokali o udzielenie mu informacji potrzebnych do wypełnienia deklaracji. W tym celu może przygotować druki oświadczeń dla właścicieli i rozprowadzić je w zarządzanym budynku. W zależności od systemu przyjętego w gminie, zarządca powinien ustalić:

- ile osób zamieszkuje dany lokal – co istotne, znaczenie ma to, ile osób faktycznie zamieszkuje ten lokal, a nie ile osób jest w nim zameldowanych;
- jaka jest ilość wody zużywanej w lokalu;

- jaka jest jego powierzchnia.

Podkreślenia wymaga to, że zarządca powinien złożyć tyle deklaracji, ile jest lokali w zarządzanym przez niego budynku. Zarządca przejmuje bowiem obowiązki ciążące na każdym z właścicieli niejako z osobna i wykonuje te obowiązki za nich. Nie może być więc tak, że złożona zostanie jedna zbiorcza deklaracja za całą wspólnotę.

Za niedopuszczalnością składania zbiorczej deklaracji przemawia również fakt, iż każda z deklaracji weryfikowana jest przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) pod kątem zgodności podanych w niej danych z rzeczywistym stanem faktycznym (np. czy nie zaniżono ilości osób zamieszkujących lokal). Złożenie jednej deklaracji w imieniu całej wspólnoty uniemożliwiłoby dokonanie takiej weryfikacji, gdyż wójt nie dysponowałby jednostkowymi danymi kontrolowanego lokalu.

W razie stwierdzenia, że dane zawarte w deklaracji nie odpowiadają rzeczywistemu stanowi faktycznemu, przez co opłata za dany lokal została zaniżona, wójt zgodnie z art. 60 ucpg wydaje decyzję na nowo określającą jej wysokość (z wydaniem takiej decyzji mamy do czynienia także wtedy, gdy deklaracja w ogóle nie została złożona). Adresatem tej decyzji jest podmiot składający deklarację, a więc w tym przypadku wspólnota reprezentowana przez zarządcę. Wspólnota zobowiązana będzie również dopłacić gminie różnicę w opłacie (będzie mogła oczywiście dochodzić zwrotu tej kwoty od właściciela lokalu, który zaniżył dane, na zasadach ogólnych). W interesie wspólnoty jest więc sprawdzenie, czy zadeklarowane na potrzeby deklaracji dla gminy dane są zgodne z prawdą.

## UISZCZANIE OPŁATY ŚMIECIOWEJ

Zgodnie z art. 61 ucpg, opłata śmieciowa powinna być uiszczana w terminach wskazanych w uchwale rady gminy, w kasie urzędu gminy lub przelewem, w zależności od tego, jaki sposób przyjęto w danej gminie.

We wspólnocie mieszkaniowej obowiązek regulowania opłat śmieciowych za wszystkie lokale w danym budynku spoczywa na zarządcy. Kwota, którą należy uiścić gminie, to suma opłat wskazanych w deklaracjach o wysokości opłaty śmieciowej. Stanowi ona koszty wspólnoty mieszkaniowej. Co istotne, ewidencjonowanie tych kosztów nie będzie odbywać się na podstawie faktury VAT jak dotychczas, a w oparciu o inne dokumenty księgowe, np. wydruk potwierdzenia przelewu dokonanego na konto urzędu. Gmina organizując wywóz śmieci i pobierając opłatę śmieciową, nie działa bowiem w charakterze podatnika podatku VAT, w związku z tym nie wystawia z tego tytułu faktur VAT.

Należy zauważyć, że w myśl art. 15 ust. 6 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług „za podatnika nie uznaje się organów władzy publicznej oraz urzędów obsługujących te organy w zakresie realizowanych zadań nałożonych odrębnymi przepisami prawa, dla realizacji których zostały one powołane, z wyłączeniem czynności wykonywanych na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych”. Gmina, organizując system odbioru odpadów komunalnych na swoim terenie i pobierając z tego tytułu opłatę śmieciową, działa w charakterze organu władzy publicznej i realizuje ustawowo określone zadania. Nie wykonuje tych czynności na podstawie umowy cywilnoprawnej. Stanowisko to

potwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie w precedensowym wyroku z 13 listopada 2012 r. (sygn. I SA/Rz 968/12). Należy podkreślić, że w tym przypadku istnienie bądź brak umowy należy rozpatrywać w stosunkach pomiędzy organizatorem usługi wywozu śmieci, tj. gminą, a odbiorcami tych usług, tj. właścicielami nieruchomości (podmiotów tych nie łączy żadna umowa). To, że gmina organizuje wywóz śmieci za pośrednictwem prywatnych firm, na podstawie zawartej z nimi umowy, nie ma tutaj znaczenia. W związku z powyższym za chybione należy uznać stanowisko wyrażone w dwóch interpretacjach podatkowych dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach – z 23 kwietnia 2012 r. oraz 13 czerwca 2012 r. (co warte zauważenia, wydanych przed wyrokiem WSA w Rzeszowie), w których stwierdzono, że gmina pobierając opłatę, jest podatnikiem podatku VAT, jednakże korzysta ze zwolnienia podatkowego, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 12 rozporządzenia ministra finansów z 4 grudnia 2011 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (przyjmując to stanowisko za prawidłowe, gmina wystawiałaby fakturę VAT).

W razie zwłoki z uiszczaniem opłat przez wspólnotę, gmina zgodnie z art. 6q ucpg będzie dochodziła ich zapłaty, stosując przepisy ustawy z 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa oraz ustawy z 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Podstawą do wydania tytułu wykonawczego, w oparciu o który prowadzona będzie wobec wspólnoty egzekucja opłaty, jest deklaracja o wysokości opłaty. Tytuł wykonawczy, z tych samych względów, o jakich była mowa

wyżej w odniesieniu do decyzji wójta wydawanej na podstawie art. 6o ucpg, wydaje się przeciwko wspólnocie mieszkaniowej, a nie właścicielowi lokalu.

Z kolei obowiązki właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, w związku z wprowadzeniem zmian w ucpg, nie różnią się znacząco od tych, które ciążyły na nich dotychczas. Zobowiązani są oni do uiszczania na rzecz wspólnoty comiesięcznych zaliczek na tę opłatę, płatnych z góry do dnia 10. każdego miesiąca (por. art. 15 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). Zaliczki te stanowią przychód wspólnoty. Bez zmian pozostają rów-

## ZARZĄDCA WSPÓLNOTY BĘDZIE MIAŁ OBOWIĄZEK ZŁOŻYĆ DO URZĘDU GMINY, ZA KAŻDY LOKAL, DEKLARACJE O WYSOKOŚCI OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI.

niez kwestie związane z księgowaniem tych zaliczek przez wspólnotę – każda wpłata powinna być ewidencjonowana na indywidualnym koncie księgowym właściciela lokalu. W przypadku nieterminowego regulowania zobowiązań wobec wspólnoty, bez względu na ich wysokość, wspólnota ma prawo dochodzić ich zaspokojenia przed sądem w postępowaniu upominawczym, doliczając do powstałego długu odsetki za zwłokę. Każda wspólnota powinna we własnym zakresie wypracować odpowiednie procedury monitorowania oraz ściągania należności

od właścicieli lokali, poprzedzające wszczęcie postępowania sądowego.

## WSZYSTKO NA GŁOWIE ZARZĄDCY

Podsumowując, w związku z pojawieniem się nowych zasad rozliczania się za wywóz śmieci, zmianie ulegną obowiązki, które dotychczas w związku z tym ciążyły na wspólnocie mieszkaniowej. Zarządca wspólnoty będzie miał obowiązek złożyć do urzędu gminy, za każdy lokal, deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, a także ponieść koszt tych opłat. Z punktu widzenia właścicieli lokali zakres ich obowiązków nie ulegnie większym zmianom. Dalej będą oni ponosić comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów wywozu śmieci. Na takich samych zasadach, jak dotychczas będzie również odbywać się ewidencjonowanie zaliczek i opłat śmieciowych, z tą jedynie zmianą, iż wspólnota uiszczając opłatę, nie otrzyma od gminy faktury VAT.

Nowe zasady rozliczania się za wywóz śmieci będą obowiązywać najpóźniej od 1 lipca 2013 r. Należy jednak wskazać, że jeżeli gmina wcześniej zorganizuje cały system, tj. między innymi określi wysokość stawki opłaty śmieciowej i ustali wzór deklaracji o jej wysokości, a przede wszystkim wybierze firmę, która zajmie się odbiorem odpadów na jej terenie, rozliczanie się za wywóz śmieci wedle nowych zasad rozpocznie się przed tą datą. Dlatego też należy stale monitorować postęp prac gminy w tym względzie. ■



**DOMINIKA SYNOWIEC**  
aplikant radcowski Kancelaria  
Radców Prawnych Kłatka  
i Partnerzy z Katowic  
[www.prawosmieciowe.pl](http://www.prawosmieciowe.pl)