

**UCHWAŁA NR CXVII/1847/14
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 8 października 2014 r.

**w sprawie skargi na nieprawidłowości w działaniu Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie
oraz Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.**

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę Pana * (działającego pod firmą *)
dotyczącą wysokości opłaty za odbiór odpadów komunalnych z gminnego lokalu użytkowego usytuowanego
w budynku wspólnotowym na os. Zielonym 8 w Krakowie.

§ 2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa


Józef Piłch

Załącznik do uchwały Nr CXVII/1847/14
Rady Miasta Krakowa
z dnia 8 października 2014 r.

Pan * (działający pod firmą *) złożył skargę dotyczącą wysokości opłaty za odbiór odpadów komunalnych z gminnego lokalu użytkowego usytuowanego w budynku wspólnotowym na os. Zielonym 8 w Krakowie.

Z wyjaśnień udzielonych przez Prezydenta Miasta Krakowa w przedmiotowej sprawie wynika, że warunki odbioru odpadów komunalnych z danej nieruchomości, w tym częstotliwość odbioru, wielkość (ilość) pojemników, sposób zbiórki (selektywny bądź nie) określają właściciele nieruchomości. W przypadku budynku na os. Zielonym 8 obowiązek ten spoczywa na działającymi w imieniu i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej (właściciela nieruchomości) zarządcy budynku, to jest PPU „ADREM” SA, które dokonało podziału kosztów z przedmiotowego tytułu pomiędzy gminne lokale użytkowe znajdujące się w tej nieruchomości. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie posiada wiedzy na temat usunięcia pojemnika na odpady komunalne, z którego - jak podniesiono w skardze - korzystał najemca podczas wykonywania przez zarządcę budynku czynności zabezpieczających altanę śmietnikową przed dostępem osób nieupoważnionych.

W budynku wspólnoty mieszkaniowej na os. Zielonym 8 odpady komunalne są zbierane i odbierane z nieruchomości w sposób selektywny. Stosowna deklaracja została sporządzona i złożona w Miejskim Przedsiębiorstwie Oczyszczania, Sp. z o.o., przez zarządcę nieruchomości w oparciu o odpowiednie przepisy uchwały Rady Miasta Krakowa określającej stawkę i metodę wyliczania opłaty za wywóz nieczystości.

Podmiotem odpowiedzialnym za sporządzenie deklaracji uchwałodawca uczynił zarządcę lub właściciela całej nieruchomości, czyli w tym przypadku wspólnotę mieszkaniową, równocześnie nie dając właścicielom lokali żadnej możliwości wniesienia odwołania od deklaracji złożonej przez wspólnotę mieszkaniową.

W styczniu bieżącego roku, w związku ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr LXXXVIII/1313/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 listopada 2013 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia wysokości stawki takiej opłaty, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej dokonał korekty deklaracji, uwzględniając zmiany wynikające z ww. przepisów, co pozwoliło obniżyć łączną stawkę z tytułu wywozu nieczystości stałych z gminnych lokali użytkowych z kwoty 385,88 zł/m-c do 227,56 zł/m-c.

Zgodnie z wiedzą posiadaną przez Zarząd Budynków Komunalnych, saldo na dzień 14 kwietnia 2014 r. lokalu użytkowego położonego na os. Zielonym 8, którego najemcą jest Pan * (*), wykazywało wartość ujemną i wynosiło 2 939,58 zł. Na powyższe saldo składała się należność główna 2 827,57 zł oraz odsetki od nieterminowych wpłat naliczone do dnia 31 marca 2014 r. - 112,01 zł.

Należność główna wynika z:

- niedopłaty do faktury nr 1711/10/2013/LU-W w kwocie 1 361,69 zł,
- niedopłaty do faktury za listopad 2013 r. nr 0944/11/2013/LU-W - 379,04 zł,
- niedopłaty do faktury za grudzień 2013 r. nr 0943/12/2013/LU-W - 379,04 zł,
- faktury nr 561/11/2013/LU-WK korygującej rozliczenie mediów za rok 2012 - 6,06 zł,
- niedopłaty do faktury za styczeń 2014 r. nr 0930/01/2014/LU-W - 254,68 zł,
- niedopłaty do faktury za luty 2014 r. nr 0933/02/2014/LU-W - 223,53 zł,
- niedopłaty do faktury za marzec 2014 r. nr 0936/03/2014/LU-W - 223,53 zł.

Do zapłaty pozostaje faktura nr 0937/04/2014/LU-W za kwiecień 2014 r. w kwocie 1 779,06 zł z terminem zapłaty do dnia 22 kwietnia 2014 r. Nadpłata wynikająca z faktur

nr 562,563,564/11/2013/LU-WK korygujących rozliczenie mediów za rok 2012 o łącznej wartości 154,47 zł zaliczona została w poczet części faktury nr 1711/10/2013/LU-W.

W zakresie przekazania aneksu nr 2 do umowy najmu lokalu użytkowego, którego najemcą jest Pan * wprowadzającego zapisy dotyczące zobowiązania się wynajmującego do dodatkowego świadczenia wobec najemcy w zakresie odbioru odpadów komunalnych, wskazać należy, że został on przesłany do adresata za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, które pozostaje w aktach sprawy. Na jego podstawie stwierdza się, że przedmiotowa korespondencja odebrana została w dniu 3 czerwca 2013 r. przez Panią

* - sekretariat.

Odnosząc się do zarzutu nierównego traktowania podmiotów działających na terenie Nowej Huty, a będących najemcami lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wskazać należy, że ZBK w zakresie swoich kompetencji dokłada wszelkich starań, aby opłaty ponoszone z tytułu wywozu odpadów komunalnych przez najemców były adekwatne do ich nagromadzenia. Niemniej jednak, jak wskazano wyżej, w odniesieniu do budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych (spośród wymienionych w skardze są to nieruchomości położone na os. Zielonym 6 i 8 oraz na os. Górali 24 w Krakowie) decydem w zakresie wysokości powyższych opłat jest podmiot, któremu powierzono zarząd danym budynkiem.

Ustosunkowując się do kwestii naliczeń opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych dla najemcy lokalu użytkowego w budynku na os. Zielonym 15 w Krakowie, tj. Pana * (działającego pod firmą *), z wyjaśnień udzielonych w sprawie wynika, że nie jest prawdą, że zmiana deklaracji z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla przedmiotowej nieruchomości nastąpiła wskutek interwencji „Dziennika Polskiego”. Zmiana ww. deklaracji począwszy od dnia 1 sierpnia 2013 r., a co za tym idzie zmiana wysokości naliczeń dla poszczególnych najemców, miała miejsce w dniu 2 sierpnia 2013 r.

Nieruchomości na os. Zielonym 15 oraz os. Zielonym 9 w Krakowie stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków i zarządzane są przez ZBK, wobec czego nie mogą one stanowić punktu odniesienia dla oceny działań PPU „ADREM” SA.

Odnosząc się do prowadzonych przez Urząd Miasta Krakowa działań w sprawie naliczonych opłat za wywóz nieczystości stałych, zauważyć należy, iż Zarząd Budynków Komunalnych pismem z dnia 4 grudnia 2013 r. (EU-2-441-336/12) przesłał do Wydziału Mieszkalnictwa UMK korespondencję Pana * z dnia 30 października oraz 13 listopada 2013 r. w sprawie wysokości naliczonej opłaty za wywóz odpadów komunalnych. W związku z powyższym Wydział Mieszkalnictwa UMK pismem z dnia 13 grudnia 2013 r. (ML-04.PJ.71150-1503/04) zwrócił się do zarządcy ww. budynku (PPU „ADREM” SA) z prośbą o zweryfikowanie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczonej lokalowi użytkowemu wynajmowanemu przez * Wskazano przy tym argumenty, które podnosił w tej sprawie najemca, iż koszt wywozu odpadów został wyliczony w oparciu o wskaźniki nagromadzenia odpadów komunalnych zawarte w deklaracji DM, nie biorąc pod uwagę realnej ilości wytwarzanych odpadów komunalnych. Ponadto wspomniano, iż przedmiotowy lokal wykorzystywany jest do handlu artykułami wyposażenia łazienek, usług remontowych oraz jako punkt obsługi klienta, a w ocenie najemcy prowadzenie tego typu działalności powoduje generowanie niewielkiej ilości odpadów komunalnych. Zwrócono także uwagę, iż najemca do dnia 30 czerwca 2013 r. uiszczał miesięczną opłatę za wywóz nieczystości stałych w wysokości 41,58 zł brutto za pojemnik 120 l przy odbiorze dwa razy w miesiącu. Ponadto Wydział Mieszkalnictwa UMK zaznaczył w kierowanej do PPU „ADREM” SA korespondencji, iż po zmianach w prawie miejscowym obowiązującym na terenie Gminy Miejskiej Kraków (uchwała nr LXXI/1045/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXIX/999/13

Rady Miasta Krakowa z dnia 13 marca 2013 r. w sprawie określenia wzoru deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składanej przez właścicieli nieruchomości) wskaźniki nagromadzenia odpadów mają charakter jedynie pomocniczy, informacyjny i nie są wiążące dla właściciela nieruchomości przy obliczaniu wysokości opłaty dla lokalu użytkowego.

W odpowiedzi z dnia 17 stycznia 2014 r. (EO-2/121/2014) udzielonej przez PPU „ADREM” SA zarządca poinformował, iż nie może dokonać weryfikacji naliczenia opłat za wywóz nieczystości stałych dla lokalu użytkowego, którego najemcą jest Pan Zarządca wskazał, iż jedyną możliwością obniżenia kosztów za wywóz odpadów komunalnych dla lokali użytkowych w ww. budynku jest zmniejszenie pojemności zamówionych pojemników. Dlatego w złożonej deklaracji obowiązującej od dnia 1 stycznia 2014 r. zarządca zmniejszył pojemność pojemników do wywozu odpadów komunalnych, tym samym obniżając koszty wywozu odpadów z tego lokalu.

Natomiast w związku z uzyskanymi informacjami dotyczącymi funkcjonowania lokalu użytkowego, którego najemcą jest Polski Komitet Pomocy Społecznej, Wydział Mieszkalnictwa UMK pismem z dnia 4 marca 2014 r. (ML-04.PJ.71150-1503/04) zwrócił się do PPU „ADREM” SA z prośbą o rozdzielenie naliczonej opłaty w wysokości 227,56 zł z tytułu wywozu odpadów komunalnych pomiędzy dwa lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków, zgodnie ze stanem faktycznym. Z przekazanych informacji wynika bowiem, iż PKPS nie wykorzystuje przedmiotowego lokalu tylko jako magazyn, ale również jako biuro zarządu oraz punkt wydawania żywności i odzieży. Dotychczas zarządca nie zajął stanowiska w tej sprawie.

Wydział Mieszkalnictwa UMK, mając na względzie powtarzające się interwencje najemców lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w budynkach wspólnot mieszkaniowych wystąpił z pismem do MPO, Sp. z o.o. w Krakowie, z prośbą o zajęcie stanowiska w kwestii możliwości składania deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi przez przedsiębiorców wynajmujących od Gminy lokale użytkowe z przeznaczeniem na prowadzenie w nich działalności gospodarczej bądź możliwości odrębnego zawierania przez nich umów o wywóz odpadów komunalnych.

Zgodnie z wyjaśnieniami przedstawionymi w piśmie Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania z dnia 7 października 2013 r., w świetle obowiązujących przepisów prawa nie ma możliwości składania przez najemców gminnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych indywidualnych deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Ponadto ewentualne zawarcie przez najemcę lokalu odrębnej umowy o wywóz nieczystości stałych nie zwalnia go z konieczności partycypowania w kosztach odbioru odpadów komunalnych z danej nieruchomości, zgodnie ze złożoną przez zarządcę/zarząd deklaracją sporządzoną dla wszystkich lokali (mieszkalnych i użytkowych) w nieruchomości. Nie ma bowiem możliwości wyłączenia części lokali (np. użytkowych) z deklaracji, gdyż stanowią one składową część nieruchomości budynkowej. Decyzje zarządcy lub właściciela nieruchomości odnoszą się do wszystkich lokali zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych.

Zgodnie z obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi, Wydział Mieszkalnictwa UMK reprezentujący interesy Gminy Miejskiej Kraków w budynkach wspólnot mieszkaniowych z jej udziałem we własności nie posiada kompetencji do zobowiązania zarządcy/zarządu do zmiany metody wyliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w budynku. Nie może też dokonać samodzielnej korekty stawki ujętej w deklaracji.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, należy uznać, że zarzuty zawarte w przedmiotowej skardze są bezzasadne.

Niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 k.p.a.

Stosownie do art. 239 k.p.a. Rada Miasta Krakowa informuje, iż : „W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.”