

**Komentarz:** Niniejszy Regulamin rozliczenia kosztów wywozu odpadów komunalnych został opracowany w związku z podjętą przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy Uchwałą w sprawie opłat za gospodarowanie odpadami, wprowadzającą sposób obliczania opłaty za odbiór nieczystości uzależniony od **ilości zużytej wody w nieruchomości**. Regulamin doprecyzowuje zapisy Uchwały Rady m. st. Warszawy w zakresie naliczania oraz rozliczania kosztów za odbiór odpadów komunalnych w lokalach mieszkalnych oraz usługowych we Wspólnocie Mieszkaniowej.

Brak przyjęcia niniejszego Regulaminu spowoduje, iż Wspólnota Mieszkaniowa zostanie zmuszona do rozliczania kosztów wywozu nieczystości stałych na podstawie wskazań licznika głównego wody, jednocześnie koszty, przypadające indywidualnie na każdego właściciela będą rozliczane zgodnie z posiadanym udziałem w nieruchomości wspólnej (zasada wywodząca się z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

W tym miejscu należy podkreślić, iż Uchwała Rady m. st. Warszawy nie precyzuje zasad rozliczania kosztów wywozu nieczystości przypadających na poszczególnych właścicieli lokali – Członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Tę kwestię Rada m. st. Warszawy pozostawia do uregulowania Wspólnocie Mieszkaniowej. Z podobną sytuacją mamy do czynienia w przypadku rozliczania kosztów zużycia wody przez Wspólnotę Mieszkaniową. Miejskie przedsiębiorstwo wodociągowe obciąża Wspólnotę za zużycie wynikające z liczników głównych, pozostawiając jej do samodzielnego ustalenia zasady rozliczania kosztów zużycia wody, przypadające na poszczególne lokale we Wspólnocie.

Regulamin doprecyzowuje zapisy Uchwały Rady m. st. Warszawy w następującym zakresie:

1. opłacania zaliczki za gospodarowanie odpadami komunalnymi przez właścicieli lokali na podstawie ilości zużycia ciepłej i zimnej wody w lokalu;
2. rozliczenia różnicy pomiędzy kosztami za gospodarowanie odpadami komunalnymi w lokalach, a opłatą zgłoszoną w deklaracji przez Wspólnotę Mieszkaniową do Urzędu m. st. Warszawy, proporcjonalnie do udziałów przypadających na poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej;
3. naliczania nowej zaliczki za odbiór odpadów komunalnych w lokalach, dokonywanej cyklicznie w terminach rozliczenia zużycia zimnej i ciepłej wody oraz sporządzania rozliczenia zużycia mediów w lokalu;
4. wysokości jednostkowej stawki, ustalonej zgodnie z obowiązującą Uchwałą Rady m. st. Warszawy;
5. naliczenia ryczałtu na lokal według średniomiesięcznego zużycia wody w lokalach Wspólnoty Mieszkaniowej, powiększonego o współczynnik w wysokości 50 % zużycia, w przypadku braku liczników lokalowych, braku odczytu liczników, braku ich legalizacji lub ich uszkodzenie, etc..

**PROJEKT**

**Uchwała Nr 2/2021**

**Wspólnoty Mieszkaniowej sPlace Park przy ul. Rydygiera 12, 14 oraz Anny German 1, 3, 3A**

**w Warszawie**

**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie: przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów wywozu odpadów komunalnych w nieruchomości przy ul. Rydygiera 12, 14 oraz Anny German 1, 3, 3A w Warszawie**

Na podstawie:

1. **Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali** (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1910);
2. **Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach** (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1439);
3. **Uchwały nr XXIV/671/2019** Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik i worek o określonej pojemności (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2019 r. poz. 15291), uwzględniającej zmiany wynikające z:
  - a) **Uchwały nr XXXVIII/1199/2020** Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 października 2020 r. zmieniającej uchwałę w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty, oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik i worek o określonej pojemności (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 10646);
  - b) **Uchwały nr XL/1254/2020** Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie zmiany uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty, oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik i worek o określonej pojemności (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 11641);
4. **Uchwały nr XXIV/676/2019** Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie ustalenia sposobu obliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w przypadku nieruchomości, która w części stanowi nieruchomość, na której zamieszkują mieszkańcy, a w części nieruchomość, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 15293), uwzględniającej zmiany wynikające z:
  - a) **Uchwały nr XXXVIII/1200/2020** Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 15 października 2020 r. zmieniającej uchwałę w sprawie ustalenia sposobu obliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w przypadku nieruchomości, która w części stanowi nieruchomość, na której zamieszkują mieszkańcy, a w części nieruchomość, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 10647 i poz. 11642);
  - b) **Uchwały nr XL/1255/2020** Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie zmiany uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie ustalenia sposobu obliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w przypadku nieruchomości, która w części stanowi nieruchomość, na której zamieszkują mieszkańcy, a w części nieruchomość, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 11642);
5. **Załącznika do Uchwały nr XXIV/676/2019** Rady m.st. Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie przeciętnej miesięcznej normy zużycia wody dla części nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy.

## § 1

### **Określenie wysokości stawki, termin złożenia deklaracji przez Wspólnotę oraz wybór metody wnoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi**

1. Właściciele lokali dokonują wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zależności od ilości zużytej wody.
2. Ustalenie wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w celu złożenia deklaracji odbywa się na podstawie ilości zużycia wody – wskazania wodomierza głównego przypisanego do nieruchomości, obliczonej na podstawie **średniomiesięcznego zużycia w okresie sześciu kolejnych miesięcy**.

3. Przy obliczaniu średniomiesięcznego zużycia wody nie uwzględnia się ilości wody bezpowrotnie zużytej w okresie przyjętym do obliczenia, ustalonej na podstawie wskazań dodatkowego wodomierza zainstalowanego w nieruchomości.
4. Wspólnota Mieszkaniowa przyjmuje następujące terminy złożenia deklaracji oraz okresy służące do obliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody:
  - a) według odczytu na dzień 30 czerwca bieżącego roku (średnie zużycie wody w okresie styczeń - czerwiec), złożenie deklaracji nastąpi po wykonaniu rozliczenia mediów w lokalach za I półrocze roku, w terminie nie później niż do dnia 30 września bieżącego roku;
  - b) według odczytu na dzień 31 grudnia bieżącego roku (średnie zużycie wody w okresie lipiec - grudzień), złożenie deklaracji nastąpi po wykonaniu rozliczenia mediów w lokalach za II półrocze roku, w terminie nie później niż do dnia 31 marca następnego roku;
  - c) w uzasadnionym przypadku (np. zmiana właściciela lokalu, uszkodzenie lub wymiana licznika, wykonanie dodatkowego rozliczenia mediów, etc.) upoważnia się Zarząd/Zarządcę do złożenia deklaracji w dodatkowym terminie.
5. **Stawkę opłaty za odpady komunalne przyjmuje się na podstawie obowiązującej Uchwały Rady m. st. Warszawy, na dzień poddania pod głosowanie Regulaminu stawka ta wynosi 12,73 złotych za 1 m<sup>3</sup> zużytej wody.**
6. Dla nieruchomości niewyposażonej w wodomierz główny lub niepodłączonej do sieci wodociągowej, dla której brak jest danych dotyczących zużycia wody za okres sześciu kolejnych miesięcy, sposób obliczenia opłaty określa Uchwała Rady m. st. Warszawy, na dzień poddania Regulaminu pod głosowanie, w następujący sposób:
  - a) nieruchomość, w której zamieszkują mieszkańcy – jako iloczyn liczby osób zamieszkujących nieruchomość oraz przeciętnej miesięcznej normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwie domowym wynoszącej 4 m<sup>3</sup>;
  - b) nieruchomość, w której nie zamieszkują mieszkańcy – jako iloczyn przeciętnej miesięcznej normy zużycia wody określonej w załączniku do Uchwały nr XXIV/676/2019 oraz odpowiedniej wartości określonej tam jednostki odniesienia, właściwej dla danego rodzaju działalności wykonywanej na terenie części nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy.
7. Liczba zamieszkujących osób w lokalu powinna zostać określona w złożonym przez właściciela oświadczeniu, w przypadku braku jego złożenia, przyjmuje się, iż lokal jest zamieszkiwany przez jedną osobę.
8. Przyjęcie przez Radę m. st. Warszawy zmian w treści Uchwały w sprawie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi nie będzie wymagało podejmowania przez Wspólnotę nowego Regulaminu. Zmiany zostaną automatycznie wprowadzone do treści, jednocześnie Zarząd/Zarządcą będzie miał obowiązek przedstawić właścicielom lokali ujednoczony tekst Regulaminu z obowiązującymi zmianami, w terminie trzydziestu dni od dnia wejścia w życie nowej uchwały Rady m. st. Warszawy.

## § 2

### **Zaliczka za lokale, w których zamieszkują mieszkańcy (lokale mieszkalne)**

1. Zaliczka za odpady komunalne w lokalu w którym zamieszkują mieszkańcy określona jest jako iloczyn stawki, zgodnej z obowiązującą Uchwałą Rady m. st. Warszawy oraz:

- a) średniomiesięcznej sumie zużytej wody zimnej i ciepłej z okresu kolejnych sześciu miesięcy w przyjętym okresie rozliczeniowym służącym do obliczenia zaliczki;
  - b) w przypadku lokali niewyposażonych w wodomierze, bez aktualnej legalizacji wodomierzy, z uszkodzonymi wodomierzami lub przy braku odczytu wodomierzy, zastosowany zostanie ryczałt na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody w lokalach mieszkalnych Wspólnoty Mieszkaniowej, powiększony o współczynnik w wysokości 50 % zużycia w przyjętym okresie rozliczeniowym, ustalonym zgodnie z § 1 ust. 4 Regulaminu.
2. Zaliczka miesięczna za lokale mieszkalne obowiązuje:
    - a) od pierwszego dnia miesiąca, za który została złożona deklaracja przez Wspólnotę Mieszkaniową za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
    - b) do ostatniego dnia miesiąca, w miesiącu, za który złożono nową deklarację.
  3. W przypadku zmiany właściciela lokalu lub protokolarnego wydania lokalu, dokonywane jest naliczenie zaliczki nowemu właścicielowi, przyjmując przeciętną miesięczną normę zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwie domowym wynoszącą 4 m<sup>3</sup> na osobę/miesiąc. Po upływie pierwszego okresu rozliczeniowego dla nowego właściciela, zaliczka za odpady komunalne będzie naliczana zgodnie z ust. 1 lit. a) niniejszego paragrafu.
  4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd/Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej ma prawo zmienić wysokość zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów za odpady komunalne.

### **§ 3**

#### **Zaliczki za lokale, w których nie zamieszkują mieszkańcy (lokale usługowe/użytkowe)**

1. Zaliczka miesięczna za odpady komunalne w lokalu, w którym nie zamieszkują mieszkańcy (lokalu usługowym/użytkowym), określona jest w oparciu o zasady ustalone w Uchwale Rady m. st. Warszawy (tj. iloczyn stawki oraz przeciętnej miesięcznej normy zużycia wody ustalonej dla jednostki odniesienia właściwej dla danego rodzaju działalności wykonywanej w lokalu).
2. Zaliczka miesięczna za lokale niemieszkalne obowiązuje:
  - a) od pierwszego dnia miesiąca, za który została złożona deklaracja przez Wspólnotę Mieszkaniową za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
  - b) do ostatniego dnia miesiąca, w miesiącu, za który złożono nową deklarację.
3. Właściciel lokalu usługowego/użytkowego zobowiązany jest do złożenia oświadczenia w zakresie:
  - a) rodzaju wykonywanej działalności w lokalu;
  - b) ilości jednostki odniesienia (tj. liczby zatrudnionych osób w lokalu, liczby urządzeń, miejsc, etc.) zgodnie z uchwałą Rady m. st. Warszawy.
4. W przypadku niezłożenia oświadczenia, wspólnota upoważnia Zarząd/Zarządcę do samodzielnego określenia współczynników koniecznych do ustalenia miesięcznej zaliczki za odpady komunalne, przypadającej na dany lokal usługowy/użytkowy.
5. W przypadku zmiany wykonywanej działalności lub zamknięcia działalności, po stosownym zgłoszeniu przez właściciela lokalu, dokonywane będzie nowe naliczenie opłaty.
6. Właściciele lokali w nieruchomościach, na których nie zamieszkują mieszkańcy, ponoszą dodatkowo opłaty za pojemnik lub za worek, zgodnie z Uchwałą nr XXIV/671/2019.

#### **§ 4**

##### **Rozliczenie zaliczek indywidualnych**

1. Rozliczenie zaliczki za gospodarowanie odpadami komunalnymi zostanie wykonane zgodnie z podjętą uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie Regulaminu rozliczania ciepłej i zimnej wody.
2. Rzeczywisty koszt zostanie ustalony jako iloczyn zużycia wody i stawki jednostkowej, określonej w § 1 ust. 5 Regulaminu.
3. Różnica pomiędzy kosztami za gospodarowanie odpadami komunalnymi w lokalach, a opłatą zgłoszoną przez Wspólnotę Mieszkaniową do Urzędu m. st. Warszawy w deklaracji, zostanie rozliczona pomiędzy właścicieli lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej w pozycji media.

#### **§ 5**

##### **Postanowienia końcowe**

1. Załącznik do Uchwały nr XXIV/676/2019 Rady m. st. Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r., w brzmieniu określonym w Uchwale nr XXXVIII/1200/2020 Rady m. st. Warszawy z dnia 15 października 2020 r. zmieniającej uchwałę w sprawie ustalenia sposobu obliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w przypadku nieruchomości, która w części stanowi nieruchomość, na której zamieszkują mieszkańcy, a w części nieruchomość, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r. poz. 10647 i poz. 11642), stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową.
3. Pierwszy okres rozliczeniowy, o którym mowa w § 1 ust. 4 Regulaminu, w przypadku podjęcia uchwały przed dniem 30 czerwca 2021 r. zakończy się w dniu 30 czerwca 2021 r., a w przypadku podjęcia uchwały po dniu 30 czerwca 2021 r. w dniu 31 grudnia 2021 r..
4. Regulamin obowiązuje do czasu podjęcia nowej Uchwały przez Radę m. st. Warszawy, zmieniającej sposób obliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi opartej na ilości zużytej wody w nieruchomości.