

I. Częstotliwość składania deklaracji. Okres obowiązywania deklaracji.

1. **Jak często będziemy zobowiązani składać deklarację za mieszkańców Wspólnot Mieszkaniowych? Dzisiaj składamy uwzględniając zmiany zamieszkiwania lokali. Obliczanie zużycia wody do opłaty na podatek śmieciowy z dowolnych 6 miesięcy ostatniego roku, będzie skutkowało brakiem opłaty od lokalu, który w minionym okresie nie był zamieszkanym, chociaż w bieżącym okresie będzie miał lokatorów. I odwrotnie. Obciążanie podatkiem śmieciowym aktualnego pustostanu, który w ubiegłym półroczu był zamieszkiwany. Czy to jest prawidłowy tok myślenia?**

Deklaracja obowiązuje do czasu zaistnienia zmiany ilości zużytej wody (średniej miesięcznej obliczonej zgodnie z uchwałą Rady m.st. Warszawy).

Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, *wysokość zobowiązania określonego w deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi obowiązuje za kolejne miesiące do czasu korekty deklaracji lub zmiany stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi* (art. 6m ust. 1d ucpg). Natomiast *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 do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zmienionej wysokości uiszcza się za miesiąc, w którym nastąpiła zmiana* (art. 6m ust. 2 ucpg).

Tym samym jeżeli średnia obliczona po otrzymaniu kolejnej faktury lub dokonaniu odczytu wskazania wodomierza jest taka sama, a przez to taka sama jest opłata, to nie ma obowiązku złożenia nowej deklaracji. Z założenia jednak wartość ta zmieni się, choćby nawet o 10 gr, więc zaistnieje podstawa do złożenia nowej deklaracji.

Zmiana następuje w przeważającej mierze co pół roku (w cyklu otrzymywania faktur za wodę), ale może wystąpić częściej, np. jeśli przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne prześle w międzyczasie korektę faktury (wtedy istnieje podstawa do złożenia korekty deklaracji i określenia nowej wysokości opłaty).

Minimalna częstotliwość składania deklaracji to raz na 12 miesięcy.

Ustalony w uchwale sposób obliczenia zużycia wody ma na celu, zgodnie z art. 6j ust. 3e ucpg, ustalanie wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w danym miesiącu dla danej nieruchomości. Ustalona opłata nie jest zależna od faktycznego zużycia wody w danym miesiącu, a właściciel nieruchomości (spółdzielnia, wspólnota mieszkaniowa) zobowiązany jest ją ponosić do czasu zmiany deklaracji. Zgodnie z art. 2 ust. 3a pkt 2 ucpg, wspólnota mieszkaniowa ponosi wynikające z ustawy opłaty bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej stosunkowi ilości zużytej wody w lokalu do ilości zużytej wody we wszystkich lokalach.

Podstawą do obliczenia opłaty powinny być dane z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji. Właściciel nieruchomości do obliczenia opłaty może wybrać dowolny okres przypadający w tym czasie, nawet ten, w którym zużycie wody było najniższe.

2. **Jedna z naszych nieruchomości otrzymuje faktury zaliczkowe za zużycie wody raz na kwartał. A co pół roku zaliczki są rozliczane według faktycznego zużycia wody. W takim przypadku jak zgodnie z uchwałami RM powinniśmy rozliczyć za odpady komunalne.**

Skoro co pół roku zaliczki są rozliczane według faktycznego zużycia wody, to znaczy, że co 6 miesięcy właściciel nieruchomości otrzymuje dokumenty poświadczające wartość zużycia wody, którą należy uwzględnić w składanej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Okoliczności takie zdają się wprost wypełniać postanowienia uchwał Rady m.st. Warszawy, gdzie wskazano, że przez *ilość zużytej wody rozumie się średniomiesięczne zużycie wody obliczone za okres 6 kolejnych miesięcy przypadających w okresie 12 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym powstał obowiązek złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami*

komunalnymi, w oparciu o wskazanie wodomierza głównego przypisanego do danej nieruchomości lub informację, fakturę lub korektę faktury uzyskaną z przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego.

II. Brak złożenia deklaracji. Brak danych do określenia średniej ilości zużycia wody.

3. Co w przypadku braku złożenia pierwszej oraz kolejnej deklaracji?

Brak złożenia deklaracji skutkować może dwoma konsekwencjami.

Z jednej strony będzie to określenie wysokości opłaty w drodze decyzji (jako podstawa przyjęta zostanie wartość zużycia wody z faktury, a dodatkowo powstanie obowiązek zapłaty odsetek podatkowych za okres braku wpłat; opłata może zostać naliczona w podwójnej wysokości, jeżeli stwierdzony zostanie brak prawidłowej segregacji odpadów).

Z drugiej strony – możliwość nałożenia przez Straż Miejską mandatu za brak deklaracji; mandat może być nakładany co miesiąc, do czasu wykonania obowiązku.

4. Co z przypadku braku działalności wśród wymienionych w załączniku do uchwały?

Przyjąć należy działalność jak najbardziej zbliżoną, albo zastosować ogólną normę z pozycji 62-63 dla zakładu pracy. Załącznik do rozporządzenia określającego normy zużycia wody, w oparciu o który powstał załącznik do uchwały, zawiera działalności przywołane w załączniku.

5. Co z nowymi nabywcami lokali mieszkalnych w spółdzielniach i wspólnotach? Jak osoba samotna kupiła lokal mieszkalny od dużej rodziny to jak należy liczyć zużycie wody i płatność za odpady? Jak rozwiązać kwestionowanie rozliczenia przez najemcę lokalu jeżeli obciążam go rozliczeniem wody za okres 6 miesięcy, kiedy on w lokalu nie mieszkał bo lokal wówczas zajmowała inna rodzina (czasami większa, czasami mniejsza).

Zgodnie z art. 2 ust. 3a ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach *wspólnota mieszkaniowa ponosi wynikające z ustawy opłaty bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części: 2)* odpowiadającej stosunkowi ilości zużytej wody w lokalu do ilości zużytej wody we wszystkich lokalach – w przypadku metody ustalenia opłaty, o której mowa w art. 6j ust. 1 pkt 2.

Sposób podziału kwoty wynikającej z deklaracji na poszczególne lokale jest kwestią wewnętrzną wspólnoty/spółdzielni mieszkaniowej.

W takiej sytuacji „zaliczki” na poczet opłaty za odpady dla takiego lokalu mogą być liczone wg normy średniego zużycia (liczba osób x 4m³), a ewentualny niedobór w stosunku do miesięcznej opłaty liczonej dla całej nieruchomości powinien być rozliczony przez wspólnotę mieszkaniową. Po dokonaniu okresowych odczytów wysokość „zaliczek” na poczet opłaty za gospodarowanie odpadami może być korygowana/rozliczana w stosunku do rzeczywistego zużycia wody dla każdego z lokali.

6. Co z odczytami za wodę jeżeli odczyt jest robiony raz do roku? A firma, która prowadzi odczyty ma obecnie dużo zleceń? Z jakiego okresu wyliczenia skoro w tym roku jeszcze nie było?

Do czasu pozyskania danych w oparciu o fakturę/odczyt licznika należy stosować ryczałt wg wzoru: liczba osób x 4m³. Po uzyskaniu danych o zużyciu wody można złożyć nową deklarację i uiszczać opłatę wg ilości zużytej wody.

7. Kto ma składać deklarację w przypadku gdy segment jednorodzinny stanowi część składową osiedla spółdzielczego, na którym znajdują się również zabudowa wielolokalowa? Właściciele segmentów zużycie wody rozliczają ze spółdzielnią. Przyłącze główne wody znajduje się w części wielolokalowej, przy wejściach do segmentów zainstalowane są liczniki przepływu wody.

Jeżeli dla danej nieruchomości (stanowiącej odrębną własność) brak jest danych wynikających z faktur MPWIK, jedynym rozwiązaniem pozostaje ryczałt wg wzoru: liczba osób x 4m³.

- 8. Wspólnota nie dysponuje danymi o zużyciu wody, ponieważ właściciele lokali posiadają indywidualne umowy. Czy w takiej sytuacji każdy składa oddzielną deklarację? Czy takie dane powinien pozyskać zarządca i złożyć wspólną deklarację.**

Zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, *jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym, w którym ustanowiono odrębną własność lokalu, obowiązki właściciela nieruchomości wspólnej oraz właściciela lokalu obciążają wspólnotę mieszkaniową albo spółdzielnię mieszkaniową.*

Przepisy przywołanej ustawy nie przewidują zasadniczo wyjątku od tej sytuacji, więc podmiotem zobowiązanym do złożenia deklaracji pozostaje wspólnota/spółdzielnia mieszkaniowa i to ona zobowiązana jest ustalić dane niezbędne do złożenia deklaracji.

Zgodnie z art. 6m ust. 1c ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, *w przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym, wspólnota mieszkaniowa lub spółdzielnia mieszkaniowa może żądać od właściciela lokalu, osoby, której służy spółdzielcze prawo do lokalu lub osoby faktycznie zamieszkującej lokal podania danych niezbędnych do ustalenia wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.*

Jeżeli nieruchomość wyposażona jest w wodomierz główny, to złożenie deklaracji nastąpić powinno w oparciu o dane z jego odczytów. Jeżeli na nieruchomości brak jest wodomierza, to zgodnie z przyjętą uchwałą podstawą obliczenia wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest ryczałt 4 m³ od osoby zamieszkującej nieruchomość.

- 9. Czy jest możliwość zastosowania naliczeń w sposób mieszany tj. we wspólnocie mieszkaniowej część lokali opomiarowanych wodomierzami, a część nie.**

Na potrzeby złożenia deklaracji możliwy jest jeden sposób ustalenia opłaty – albo w oparciu o wskazanie wodomierza/faktury z MPWiK, albo w oparciu o ryczałt wg wzoru: liczba osób x 4m³.

Rozliczenie opłaty wewnątrz wspólnoty/spółdzielni mieszkaniowej nie jest uregulowane w uchwale, a wynika z przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

- 10. Co w przypadku uszkodzenia wodomierza głównego lub indywidualnego ?**

W przypadku uszkodzenia wodomierza, tj. gdy brak jest danych dotyczących zużycia wody za okres 6 kolejnych miesięcy przypadających w okresie 12 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym powstał obowiązek złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zużycie wody dla nieruchomości, na której zamieszkują mieszkańcy, ustala się jako iloczyn liczby osób zamieszkujących nieruchomość oraz przeciętnej miesięcznej normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwie domowym wynoszącej 4 m³.

III. Rozliczanie przez współwłaścicieli nieruchomości zużycia wody na potrzeby części wspólnych.

- 11. Zgodnie z nowym wzorem deklaracji zużycie wody będzie opierało się na wystawionych fakturach przez MPWiK z ostatnich 6 miesięcy. Jak to się ma do rozliczeń wody dokonywanych na podstawie odczytu wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych – woda nie bilansuje się w budynkach, co z uchybami?**

Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (art. 2 ust. 3a pkt 2) *wspólnota mieszkaniowa ponosi wynikające z ustawy opłaty bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części: odpowiadającej stosunkowi ilości zużytej wody w lokalu do ilości zużytej wody we wszystkich lokalach - w przypadku metody ustalenia opłaty, o której mowa w art. 6j ust. 1 pkt 2.*

Sposób podziału kwoty wynikającej z deklaracji na poszczególne lokale jest kwestią wewnętrzną wspólnoty/spółdzielni mieszkaniowej. Ewentualny niedobór w stosunku do miesięcznej opłaty liczonej dla całej nieruchomości powinien być rozliczony przez wspólnotę mieszkaniową na zasadach przyjętych w danej wspólnocie, przy czym koszty te mogą dotyczyć także właścicieli lokali niezamieszkałych. Zgodnie z *ustawą o własności lokali* na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na utrzymanie porządku i czystości.

IV. Zagadnienia ogólne

12. Co z naliczaniem opłat dla lokali użytkowych?

Opłaty dla lokali użytkowych obliczane są analogicznie do opłat dla lokali mieszkalnych – według faktycznego zużycia z danego lokalu. Jeżeli brak jest danych dotyczących średniego zużycia wody, to dla całej nieruchomości przyjmuje się opłatę ryczałtową - zużycie wody stanowi sumę zużycia wody ustalonego dla:

- 1) części nieruchomości, na której zamieszkują mieszkańcy - jako iloczyn liczby osób zamieszkujących nieruchomość oraz przeciętnej miesięcznej normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwie domowym wynoszącej 4 m³;
- 2) części nieruchomości, na 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.

13. Dom ma tylko główny licznik i oczyszczalnię ekologiczną. Nieruchomość nie jest podłączona do kanalizacji. Oczyszczalnia ta powoduje, że ścieki przetwarzane są na wodę i nie wymaga to odbioru przez miejską kanalizację ani też opróżnienia przez szambiarke. Dość duża ilość wody służy do podlewania ogrodu, który wynosi 2500 m². Mieszkaniec kontaktował się z MPWiK i otrzymał wiadomość, że na tej nieruchomości nie ma możliwości założenia wodomierza ogrodowego, gdyż nieruchomość ta nie jest podłączona do kanalizacji. W dniu dzisiejszym rozmawiałem z infolinią MPWiK w tej sprawie. W której dowiedziałem się, że wodomierz ogrodowy musi założyć właściciel nieruchomości a następnie zgłosić ten fakt do MPWiK. Odczyt jest po stronie odbiorcy czyli właściciela. Warunkiem założenia takiego wodomierza ogrodowego jest podłączenie nieruchomości do wody miejskiej oraz kanalizacji. Stawka za wodę zarówno do użytku domowego jak i ogrodowego jest jedna i wynosi na chwilę obecną 3,89 zł brutto za m³ wody. Różnica jest tylko w rozliczeniu ilości ścieków - czyli wodomierz główny pomniejszony o wodomierz ogrodowy. Czy wobec tego mieszkaniec będzie musiał wpisać w deklaracji stan wodomierza głównego i na tej podstawie będzie ponosił opłatę z odpady komunalne?

Montaż wodomierza ogrodowego leży po stronie właściciela nieruchomości. Jego ewidencjonowanie i uwzględnianie w wystawianych fakturach przez MPWiK jest uzależnione od podłączenia do kanalizacji. Jeżeli taki wodomierz (legalizowany) zostanie zainstalowany na terenie nieruchomości wyłącznie na potrzeby ustalenia wody bezpowrotnie zużytej, to nawet w przypadku odmowy jego ewidencjonowania przez MPWiK, jego odczyty mogą być uwzględniane na potrzeby ustalenia wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

14. Spółdzielnia w swoich zasobach ma nieruchomości wielobudynkowe, a każdy ze stojących na działce budynków ma własne przyłącze wodociągowe. Czy w takim przypadku do składanej deklaracji załączać Państwu zestawienie zużycia wody na poszczególne budynki a następnie sumę ująć w samej deklaracji?

W takim przypadku dopuszczalne są dwa sposoby postępowania:

- 1) składanie deklaracji częściowych, dla każdego z budynków wielolokalowych odrębnie (jeżeli budynki te wyposażone są w wodomierze). Możliwość taką dopuszcza art. 6m ust. 1ca ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach - *dopuszcza się złożenie odrębnych deklaracji dla poszczególnych budynków lub ich części w przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi, jeżeli poszczególne budynki lub ich części posiadają przyporządkowane im oddzielne miejsca gromadzenia odpadów komunalnych;*
- 2) złożenie jednej zbiorczej deklaracji dla całej nieruchomości.

15. Rozumiem, że gdy nieruchomość jest mieszana czyli posiada część mieszkalną i usługową oraz wyznaczone jest tylko jedno miejsce do składowania odpadów to lokale usługowe rozlicza się tak jak całą nieruchomość tj. od zużycia wody, a nie od pojemników.

Niezależnie od tego czy dla części nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy utworzono odrębne miejsce gromadzenia odpadów, opłata naliczana jest zgodnie z uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XXIV/676/2019 z 12 grudnia 2019 r., tj.:

- za okres do listopada włącznie – według powierzchni użytkowej lokali znajdujących się na tej części nieruchomości;

- za okres od grudnia – według zużycia wody, w ramach jednej deklaracji składanej dla całej nieruchomości lub w deklaracjach częściowych (jeżeli poszczególne budynki lub ich części posiadają przyporządkowane im oddzielne miejsca gromadzenia odpadów komunalnych).

Ustanowienie odrębnych miejsc gromadzenia odpadów nie wpływa na zmianę sposobu ustalania opłaty, a jedynie daje możliwość złożenie deklaracji dla części nieruchomości.

16. W przypadku nieruchomości zabudowanych pawilonami handlowymi, mamy podpisane odrębne umowy na wywóz odpadów komunalnych. Czy w takim razie nowo przyjęte uchwały mają w pływ na zawarte umowy z 1 sierpnia 2020 r.?

Uchwały podjęte 15 października 2020 r. odnoszą się do nieruchomości objętych warszawskim systemem gospodarki odpadami. Jeżeli nieruchomość została wyłączona z miejskiego systemu, to niezależnie od zmian wchodzących w życie od kwietnia 2021 r., w mocy pozostają umowy na odbieranie odpadów zawarte indywidualnie przez właściciela nieruchomości z podmiotem odbierającym odpady komunalne.

17. Jak można odliczyć wodę bezpowrotnie zużytą?

Właściciele nieruchomości, np. domów jednorodzinnych, którzy nie są podłączeni do sieci kanalizacyjnej (korzystają z szamba), a mają dostarczaną wodę przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji (MPWiK), mogą instalować własne wodomierze do pomiaru wody bezpowrotnie zużytej. Pomiary z tych liczników będą podstawą do naliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Stan początkowy i końcowy wodomierza na wodę bezpowrotnie zużytą należy wtedy dołączyć do deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

18. Co to jest legalizacja licznika wody?

Warto mieć pewność, że urządzenie mierzące zużytą wodę działa prawidłowo. Dlatego każdy wodomierz co 5 lat musi przejść okresowy przegląd - to tzw. legalizacja wodomierza.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami legalizacje przeprowadzane są w specjalnych punktach Głównego Urzędu Miar. Jeśli licznik nie jest uszkodzony i poprawnie mierzy przepływ wody, otrzymuje tzw. cechę legalizacyjną. Cecha legalizacyjna jest naklejana, wypalana, drukowana lub nanoszona na plombę zawieszoną na druciku wodomierza. Ważna jest przez 5 lat, ale traci ważność w przypadku:

- stwierdzenia, że wodomierz przestał spełniać wymagania metrologiczne i prawne;
- uszkodzenia wodomierza;
- uszkodzenia albo zniszczenia cechy legalizacji lub cechy zabezpieczającej.

Jeśli urządzenie nie działa poprawnie, należy je wymienić lub naprawić i ponownie zalegalizować wodomierz.

W przypadku nieruchomości, które nie są podłączone do sieci kanalizacyjnej, wskazania dodatkowego licznika nie będą brane pod uwagę przy obliczaniu opłat za zużycie wody wodociągowej.