

Stanowisko Urzędu Miasta Lublin dotyczące nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi

Nowelizacja ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.2018.1454 ze zm.) od 1 lipca 2013 r. wprowadziła następujący podział nieruchomości:

1. nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy (art. 6c ust. 1);
2. nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne (art. 6c ust. 2).

Ustawa nie wprowadziła natomiast nowej definicji właściciela nieruchomości, czyli podmiotu zobowiązanego do realizacji obowiązków związanych ze zbieraniem odpadów komunalnych wytwarzanych na danej nieruchomości i ich pozbywaniem się zgodnie z wymaganiami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz przepisami aktów prawa miejscowego. Rozwiązania przyjęte na terenie miasta Lublin, pozostające w zgodzie z przepisami, powodują, że właściciele nieruchomości:

1. **na których zamieszkują mieszkańcy** są zobowiązani m.in. do złożenia do prezydenta miasta Lublin deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (art. 6m ustawy) oraz ponoszenia na rzecz gminy Lublin, na terenie której są położone ich nieruchomości, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (art. 6h);
2. **na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne** są zobowiązani m.in. do udokumentowania w formie umowy korzystania z usług wykonywanych przez przedsiębiorcę odbierającego odpady komunalne od właścicieli nieruchomości, wpisanego do rejestru działalności regulowanej (art. 6 ust. 1 ustawy).

Na gruncie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku nie został zdefiniowany odrębny zakres stosowania pojęcia właściciela nieruchomości w stosunku do nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy oraz nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne. **Zatem niezależnie od charakteru nieruchomości ustawa wskazuje właściciela danej nieruchomości jako podmiot zobowiązany do realizacji określonych obowiązków.**

Nieruchomość zabudowana budynkami wielolokalowymi – co to jest?

Szczególna regulacja dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkami wielolokalowymi, w których ustanowiono odrębną własność lokali. Budynek wielolokalowy to taki, w którym istnieje więcej niż jeden lokal. Przez lokal, zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2018.716 ze zm.) oraz art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2018.845 ze zm.) rozumie się samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu (np. lokal użytkowy). Budynki wielolokalowe to zatem budynki, w których występują:

1. wyłącznie samodzielne lokale mieszkalne,
2. wyłącznie lokale o innym przeznaczeniu (np. pawilon handlowy z lokalami usługowymi),
3. budynki, gdzie występują zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu.

Kto oraz w jaki sposób w Lublinie realizuje obowiązki związane ze zbieraniem odpadów komunalnych wytwarzanych na nieruchomości zabudowanej budynkami wielolokalowymi oraz ich pozbywaniem się zgodnie z wymaganiami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i przepisami aktów prawa miejscowego?

Obowiązki związane ze zbieraniem odpadów komunalnych wytwarzanych na danej nieruchomości oraz ich pozbywaniem się zgodnie z wymaganiami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i przepisami aktów prawa miejscowego są zadaniem właściciela nieruchomości.

Urząd Miasta Lublin konsekwentnie wyraża pogląd, że w przypadku nieruchomości zabudowanej budynkami wielolokalowymi, zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, obowiązki właściciela nieruchomości obciążają osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną, w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali lub, właścicieli lokali, jeżeli zarząd nie został wybrany.

Zarządca nieruchomości (osoba fizyczna sprawująca zarząd nieruchomością wspólną) zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, jest zobowiązany realizować obowiązki właściciela nieruchomości poprzez podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi, w tym uprawniony jest do samodzielnego wykonywania czynności zwykłego zarządu dotyczącego utrzymania czystości i porządku.

Spółdzielnia mieszkaniowa (osoba prawna sprawująca zarząd nieruchomością wspólną) jest zobowiązana realizować obowiązki właściciela nieruchomości poprzez podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania czystości i porządku nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi, gdy:

1. nie została wyodrębniona jakakolwiek własność lokali – podstawa: art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. została wyodrębniona własność lokali – podstawa: art. 2 ust. 3 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach w związku z art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. została wyodrębniona własność wszystkich lokali, to po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni – podstawa: art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

W związku z powyższym Urząd Miasta Lublin podtrzymuje swoje stanowisko, że w obecnym stanie prawnym osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną (w tym spółdzielnie mieszkaniowe) są zobowiązane realizować obowiązki właściciela nieruchomości wynikające z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Na terenie miasta Lublin w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi, w których występują:

1. wyłącznie samodzielne lokale mieszkalne – osoba sprawująca zarząd nieruchomością wspólną składa deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
2. wyłącznie lokale o innym przeznaczeniu (np. pawilon handlowy z lokalami usługowymi) – osoba sprawująca zarząd nieruchomością wspólną zawiera umowę z przedsiębiorcą odbierającym odpady komunalne od właścicieli nieruchomości, wpisanym do rejestru działalności regulowanej prowadzonym przez prezydenta miasta Lublin.

3. zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu:
 - 1) w zakresie dotyczącym lokali mieszkalnych – osoba sprawująca zarząd nieruchomością wspólną składa deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 2) w zakresie dotyczącym lokali użytkowych – osoba sprawująca zarząd nieruchomością wspólną zawiera umowę z przedsiębiorcą odbierającym odpady komunalne od właścicieli nieruchomości, wpisanym do rejestru działalności regulowanej prowadzonym przez prezydenta miasta Lublin.