



**MINISTER
TRANSPORTU, BUDOWNICTWA
I GOSPODARKI MORSKIEJ**

BS-5jk-0701-147/13

E: 34531/13/992

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 09.04.2013r.

nr 1640 podpis Młotek

Warszawa, dnia 08 kwietnia 2013 r.

P. R. Rojek
Biura Prac Senackich
wpłynęło dn. 10.04.13
nr 2926 podpis *Y*

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

Senatorski Poczta Młotek

odpowiadając, z upoważnienia Prezesa Rady Ministrów, na pismo z dnia 12 marca 2013 r., znak BPS/043-28-1127/13, przesyłające oświadczenie złożone przez senatora Jana Marię Jackowskiego wspólnie z innymi senatorami podczas 28 posiedzenia Senatu RP w dniu 7 marca br. w sprawie zabezpieczenia spółdzielni mieszkaniowych przed utratą płynności finansowej z powodu niepłacenia przez mieszkańców opłat za wywóz odpadów, po uzyskaniu stanowiska Ministra Środowiska, uprzejmie przekazuję co następuje.

Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r., poz. 391, z późn. zm.) zawiera definicję właściciela nieruchomości, która obejmuje także współwłaścicieli, użytkowników wieczystych oraz jednostki organizacyjne i osoby posiadające nieruchomości w zarządzie lub użytkowaniu, a także inne podmioty władające nieruchomością. W świetle przedmiotowej definicji spółdzielnię mieszkaniową należy zaliczyć do grupy podmiotów uznawanych za właścicieli nieruchomości. Wobec powyższego obowiązki właściciela nieruchomości określone w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach w przypadku spółdzielni mieszkaniowej spoczywają na zarządzie spółdzielni mieszkaniowej.

Za gospodarkę odpadami odpowiadają wszyscy współwłaściciele, tj. właściciele wyodrębnionych lokali oraz spółdzielnia mieszkaniowa, natomiast deklaracje w imieniu wszystkich mieszkańców składa spółdzielnia mieszkaniowa.

W dotychczasowym stanie prawnym do obowiązków właściciela nieruchomości należało zawarcie umowy na odbieranie odpadów komunalnych, które to umowy spółdzielnie mieszkaniowe zawierały nie kwestionując dotąd swojego statusu właściciela nieruchomości w rozumieniu ustawy. Zwracam uwagę, że w związku z nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach nie uległa zmianie definicja właściciela nieruchomości.

Jednocześnie wyjaśniam, że na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.), zwanej dalej „u.s.m.”, na spółdzielni spoczywa obowiązek zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali, którym uprzednio przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali (będących lub niebędących członkami spółdzielni).

Zarząd ten jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, do czasu podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały o stosowaniu przepisów ustawy o własności lokali lub wyodrębnienia własności wszystkich lokali w danej nieruchomości (art. 24¹ ust. 1 lub art. 26 ust. 1 u.s.m.).

Należy przy tym zaznaczyć, że spółdzielnia mieszkaniowa jest właścicielem lokali, do których członkom przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie lub własnościowe) oraz lokali, do których osobom niebędącym członkami spółdzielni przysługuje prawo spółdzielcze własnościowe.

W sytuacji, w której istnieje ww. ustawowy obowiązek wykonywania zarządu przez spółdzielnię, nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

Sprawowanie przez spółdzielnię zarządu powierzonego na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. upoważnia zarząd spółdzielni do żądania od osób wymienionych w art. 4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 u.s.m., tj. członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali, osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli lokali będących oraz niebędących członkami, uiszczenia określonych

w statucie każdej spółdzielni opłat związanych z posiadanymi przez te osoby lokalami, w tym opłat na pokrycie niezależnych od spółdzielni kosztów, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, z zastrzeżeniem art. 5 u.s.m.

W stosunku do osób, które nie wywiązują się z nałożonych na nie obowiązków finansowych, spółdzielnia może dochodzić przysługujących jej należności na zasadach ogólnych, jak również może wyciągnąć sankcje ustawowe zmierzające do pozbawienia ich praw do posiadanych lokali.

Jak wynika z powyższych regulacji, każda spółdzielnia mieszkaniowa posiada ustawowe prawo do samodzielnego określenia w swoim statucie obowiązków finansowych, właścicieli lokali będących oraz niebędących członkami, polegających na pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Każda spółdzielnia posiada również instrumenty prawne pozwalające na skuteczne egzekwowanie od wymienionych wyżej osób spoczywających na nich obowiązków finansowych związanych z posiadanymi lokalami.

Przedstawiając powyższe uprzejmie informuję, że nie są planowane zmiany w ustawie w zakresie zabezpieczenia spółdzielni mieszkaniowych przed utratą płynności finansowej z powodu niepłacenia przez mieszkańców opłat za wywóz odpadów.

z powrotem



Z upoważnienia
MINISTRA TRANSPORTU,
BUDOWNICTWA I GOSPODARKI MORSKIEJ

Piotr Styczeń
Podsekretarz Stanu