

Ocena prawna

„Dzień dobry,

Miałem przyjemność uczestniczyć w szkoleniu "Gminna gospodarka mieszkaniowa", które Pan prowadził w Krakowie w dniu 24 października 2014 roku (MISTA).

Poruszony został temat "Oświadczenia najemcy o niezamieszkiwaniu w lokalu". Proszę uprzejmie o konsultację w następującym zakresie:

- administrujemy siecią kanalizacji sanitarnej i oczyszczalniami ścieków, pobierając stosowne opłaty. Rozliczanie należności może odbywać się w dwojaki sposób:

1. wg wskazań wodomierza lub
2. ryczałt 3 m³/m-c od osoby.

W naszej gminie występuje na dużą skalę zjawisko migracji zarobkowej. W przypadku rozliczeń "z wodomierza" nie ma problemu, natomiast w przypadku "ryczałtu" występuje problem płatności: np. w domu zameldowanych jest 5 osób, w rzeczywistości zamieszkują 2 osoby, właściciel nie zgadza się na wymeldowanie 3 osób, ani na założenie wodomierza. Inny przypadek to studenci i osoby uczące się poza miejscem zamieszkania. Często osoby przyjeżdżają tylko na weekendy - jak rozliczać takie osoby za ścieki, których generują bardzo dużo, a założenie wodomierza nie wchodzi w rachubę? Inna kwestia to dłuższe pobyty poza miejscem zamieszkania np. kilka miesięcy, a nawet lat - czy w takiej sytuacji złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia, o którym Pan wspominał na szkoleniu, o niezamieszkiwaniu w lokalu byłoby dobrym rozwiązaniem? Czy możliwe jest uzyskanie wzoru takiego oświadczenia wraz z podstawą prawną? W jaki sposób ograniczyć "kombinatorów"?

Biorę także pod uwagę zniesienie obowiązku meldunkowego w 2015 roku - mieszkańcy wtedy po prostu "znikną"...

Jako jednostka budżetowa musimy dbać o dochody gminy.

Proszę o pomoc.

--

Z wyrazami szacunku
Piotr Pukowski"

Odpowiadając :

Art. 26.

1. Rozliczenia za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków są prowadzone przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne z odbiorcami usług na podstawie określonych w taryfach cen i stawek opłat oraz ilości dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków. **Co oznacza oparcie rozliczenia o wskazaną przez wodomiar ilość.**

2. Jeżeli odbiorcą usług jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych, jest on obowiązany do rozliczenia kosztów tych usług. Suma obciążeń za wodę lub ścieki nie może być wyższa od ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. **Co oznacza takie rozliczenie, które dotyczy faktycznej ilości wody i ścieków.**

3. Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań, o której mowa w art. 6 ust. 6 pkt 3. Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach.

Art. 27.

1. Ilość wody dostarczonej do nieruchomości ustala się na podstawie wskazania wodomierza głównego, a w przypadku jego braku – w oparciu o przeciętne normy zużycia wody.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, warunki prowadzenia

rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, biorąc pod uwagę wyposażenie nieruchomości w przy-rządy i urządzenia pomiarowe.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej, określi, w drodze rozporządzenia, przeciętne normy zużycia wody dla poszczególnych odbiorców usług, które stanowią podstawę ustalania ilości pobranej wody w razie braku wodomierza, biorąc pod uwagę specyfikę poszczególnych odbiorców usług oraz wskaźniki średniego zużycia wody określone w szczególności dla gospodarstw domowych, usług oraz innej działalności w miastach i na wsiach.

4. Ilość odprowadzonych ścieków ustala się na podstawie wskazań urządzeń po-miarowych.

5. W razie braku urządzeń pomiarowych ilość odprowadzonych ścieków ustala się na podstawie umowy, o której mowa w art. 6 ust. 1, jako równą ilości wody pobranej lub określonej w umowie.

6. W rozliczeniach ilości odprowadzonych ścieków ilość bezpowrotnie zużytej wody uwzględnia się wyłącznie w przypadkach, gdy wielkość jej zużycia na ten cel ustalona jest na podstawie dodatkowego wodomierza zainstalowanego na koszt odbiorcy usług.

Zauważam, że tzw. Ryczałt nie jest podstawą do uznania normatywnego zużycia. Takie zużycie wynika z Rozporządzenia MI z 2012r. i należy je wyliczyć dla odbiorcy indywidualnego. Sposób rozliczenia jak i metoda obowiązuje po uchwaleniu stosownego regulaminu. W rozporządzeniu norma jest ustalona dla osoby, co oznacza, że ilość osób jest tutaj kluczowa.

Ilość osób jest deklaracyjna podobnie jak ma to miejsce przy podawaniu – zgłaszaniu ilości osób dla zagospodarowania odpadów stałych co można by przyjąć również dla wyliczenia normatywnego zużycia wody. Faktyczna ilość zamieszkałych osób oraz fakt ew. ich czasowego nieprzebywania w lokalu, nie powinna być brana pod uwagę, ponieważ nie ma możliwości monitorowania stanu zamieszkiwania. Deklaracja jest tutaj jedynym rozwiązaniem. (art. 50 Konstytucji; art. 193 k.k.)

Docelowym rozwiązaniem byłoby:

1. Zainstalowanie wodomiaru głównego.
2. Zainstalowanie licznika poboru wody bezpowrotnej.
3. Zainstalowanie przez właściciela (Gminę, Wynajmującego) lokalowych liczników wody, co nie wymaga zgody Najemcy.