

Odpady komunalne wytwarzane na terenie gminy
Analiza w aspekcie zamieszkałych budynków wielolokalowych
a szczególnie stanowiących wspólnoty mieszkaniowe

Użyte określenia, zapisane pogrubioną kursywą oznaczają:

Dostarczający Właściciel lokalu dostarczający do ***Gniazda*** odpady z swojego lokalu mieszkalnego.

Gniazdo Miejsce z pojemnikami na odpady, utworzone przez wspólnotę mieszkaniową.

Odbierający Osoba wyznaczona przez ***Zarządcę*** do nadzoru czynności w ***Gnieździe***, szczególnie prawidłowego umieszczania odpadów przez ***Dostarczającego*** oraz nadzorowanie ***Podmiotu odbierającego***.

Podmiot odbierający Podmiot odbierający (wywożący) odpady z ***Gniazda***.

Regulamin Regulacja czynności związanych z odpadami, podjęta przez wspólnotę mieszkaniową w postaci uchwały z uwzględnieniem stosownych ***Uchwał*** rady gminy.

System kart System kart zbliżeniowych, składający się z

- kart zbliżeniowych dla każdego właściciela lokalu, zawierające np. adres wspólnoty, numer lokalu, unikatowy numer identyfikacyjny w aspekcie odpadów przyporządkowany aktualnemu właścicielowi lokalu.
- jednego programatora kart zbliżeniowych
- dwóch czytników jeden do rejestracji dostarczenia odpadów posegregowanych drugi zmieszanych.

Stawka Opłata jednostkowa w zł/os/mc za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Przyjęto dla niniejszego opracowania 16 zł/os/mc dla odpadów segregowanych.

Uchwała Zbiór uchwał rady gminy dotyczący odpadów komunalnych.

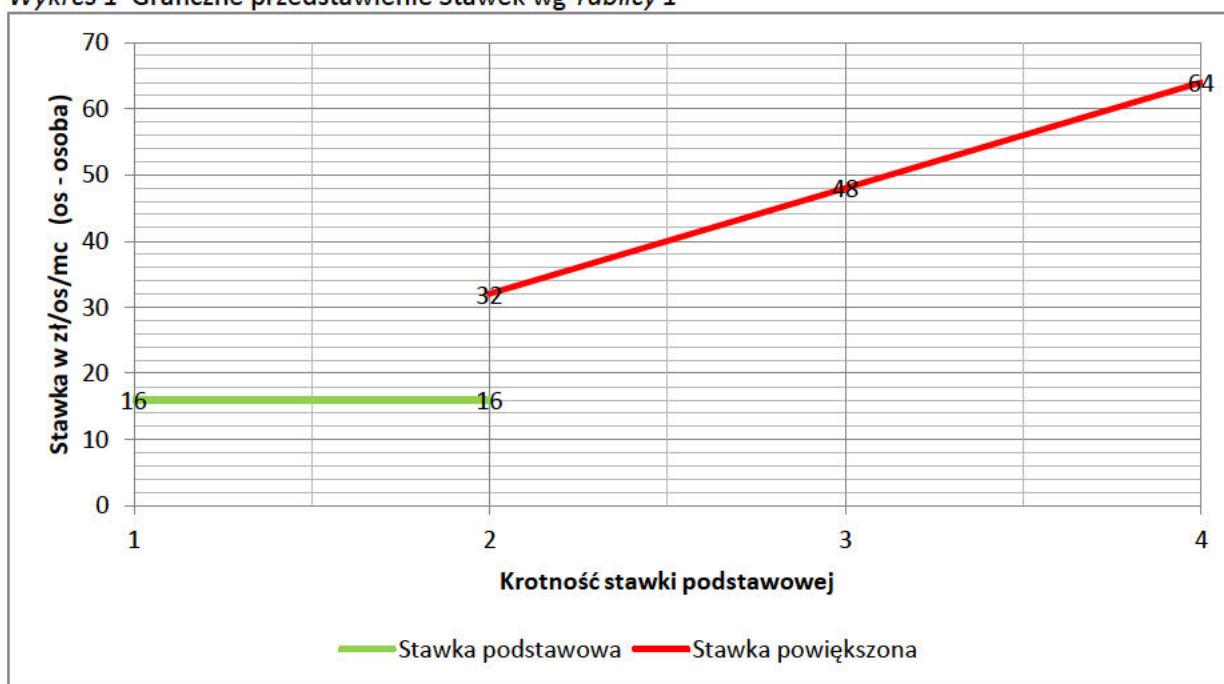
Ustawa Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r. poz. 1454 z późniejszymi zmianami)

Zarządca Zarząd wspólnoty mieszkaniowej, osoba fizyczna lub prawna, której wspólnota mieszkaniowa udzieliła stosownych uprawnień do zarządzania wspólnotą mieszkaniową.

Tablica 1

<i>Stawka w zł/os/mc za odpady (Art. 6k. ust. 3. Ustawy)</i>			
segregowane	nie segregowane, które winny być segregowane. Stawka z kolumny 1 zwielokrotniona od 2 do 4 razy		
1	2	3	4
16,00	32,00	48,00	64,00

Wykres 1 Graficzne przedstawienie Stawek wg Tablicy 1



Analiza niniejsza dotyczy budynków wielolokalowych a szczególnie wspólnot mieszkaniowych. **Ustawa** poprzez Art. 2. ust. 3. wprowadza odpowiedzialność zbiorową za fizyczną segregację odpadów wytwarzanych w prywatnych lokalach mieszkalnych, jak również odpowiedzialność zbiorową za opłaty wnoszone do gminy za odbiór odpadów.

1 Diagnoza wspólnoty mieszkaniowej w aspekcie stosowania Ustawy

Problemy tutaj opisane dotyczą uchwał rady gminy, które zgodnie z Art. 2. ust. 3. traktują wspólnotę mieszkaniową jakby była jedną nieruchomością w posiadaniu jednego właściciela. W rzeczywistości wspólnota mieszkaniowa to wielu właścicieli lokali własnościowych. Więcej co to jest wspólnota mieszkaniowa w ustawie o własności lokali.

- 1.1 Właściciele lokali nie mają żadnej możliwości prawnej czy fizycznej kontrolowania się wzajemnie w każdym aspekcie w tym również produkowania i segregowania odpadów przez właściciela lokalu.
- 1.2 Właściciele lokali nie mają żadnej możliwości prawnej czy fizycznej zmuszenia określonego właściciela lokalu do umieszczania swoich odpadów w **Gnieździe**, zgodnie z obowiązującym prawem i złożonym oświadczeniem o sortowaniu lub nie odpadów.
- 1.3 Od właścicieli lokali uchylających się od uiszczania terminowego opłat do wspólnoty mieszkaniowej, wspólnota mieszkaniowa może dochodzić na drodze cywilno-prawnej a często jest to kilka miesięcy a nawet lat. Natomiast opłaty do gminy muszą być wykonane przez wspólnotę mieszkaniową zgodnie z (zbiorczą) deklaracją, w przeciwnym razie grożą sankcje wspólnocie mieszkaniowej w postaci różnych kar egzekwowanych na drodze administracyjnej. **Należy nadmienić że karani są wszyscy właściciele lokali a co jest najbardziej niesprawiedliwe również ci co prawidłowo segregują odpady i terminowo wywiązują się z uiszczenia opłat za ich odbieranie przez Podmiot odbierający.**

2 Jak winien funkcjonować system w wspólnocie mieszkaniowej

Sprawiedliwy system w aspekcie **Ustawy** winien spełniać niżej wymienione założenia.

- 2.1 Właściciele lokali w swoich lokalach postępują z odpadami jak postępują. Wspólnota mieszkaniowa nie ma żadnego wpływu na właścicieli lokali co z odpadami wyprawiają w swoim lokalu. Natomiast wspólnota mieszkaniowa organizuje **Gniazdo** i musi mieć wpływ kto i jakie odpady dostarcza do **Gniazda**.
- 2.2 Właściciel lokalu na podstawie Art. 6m. ust. 1c., winien złożyć oświadczenie do wspólnoty mieszkaniowej z danymi umożliwiającymi ustalenie wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi a szczególnie w jakiej postaci, posegregowanej lub nie, będzie dostarczać do **Gniazda**. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa stwierdzi, że właściciel lokalu podał w oświadczeniu dane niezgodne z stanem faktycznym albo dostarcza odpady do **Gniazda** niezgodnie z obowiązującym prawem i złożonym oświadczeniem **winna posiadać narzędzia prawne do zmiany oświadczenia właściciela lokalu**. Zmiana taka skutkować będzie zmianą deklaracji (zbiorczej) składanej do gminy przez wspólnotę mieszkaniową.
- 2.3 Właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową uiszczający opłaty terminowo i w pełnej wysokości nie winni być obciążani opłatami za właścicieli lokali nie wywiązujących się z terminowego wnoszenia opłat w pełnej wysokości.

3 Propozycje realizacji założeń wymienionych w pkt. 2

Dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki odpadami w części wspólnej, do której należy również **Gniazdo**, **wspólnota mieszkaniowa musi podjąć uchwałę w postaci Regulaminu regulującego kompleksowo gospodarkę odpadami w części wspólnej jak również wnoszenia opłat za odbieranie odpadów przez Podmiot odbierający.**

- 3.1 Jednym z rozwiązań spełniających wymogi wymienione w pkt. 2.1 jest następujące rozwiązanie organizacyjne gromadzenia odpadów w **Gnieździe**.
Wyznaczenie **Odbierającego** (forma najkorzystniejsza dla wspólnoty mieszkaniowej) odpowiedzialnego za odbieranie odpadów od **Dostarczającego** i nadzoru ażeby odpady trafiały do właściwego pojemnika oraz nadzór nad odbiorem odpadów przez **Podmiot odbierający**. Dostęp do **Gniazda** miałby tylko **Odbierający**. **Odbierający** przebywał by w **Gnieździe** wg określonego harmonogramu odbierania odpadów od **Dostarczających** oraz wywozu odpadów przez **Podmiot odbierający**. **Odbierający** posiadał by dwa czytniki kart zbliżeniowych **Systemu kart**. Kartę zbliżeniową **Dostarczającego Odbierający** czytywałby czytnikiem dla odpadów posegregowanych i/lub zmieszanych. Dane z czytników były by pobierane i przetwarzane przez prosty system komputerowy celem dalszego wykorzystania.

Na wstępie kilka słów o ekonomii.

- 3.1.1 Bazując na danych w **Tablicy 1** opłata wnoszona przez wspólnotę mieszkaniową za 120 osób wynosi:
- a) Jeżeli wszyscy zadeklarowali segregację odpadów $120os \times 16zł/os/mc = 1920zł/mc$.
 - b) Jeżeli gmina karnie zwiększyła dwukrotnie opłatę $120os \times 32zł/os/mc = 3840zł/mc$.
 - c) Jeżeli gmina karnie zwiększyła trzykrotnie opłatę $120os \times 48zł/os/mc = 5760zł/mc$.
 - d) Jeżeli gmina karnie zwiększyła czterokrotnie opłatę $120os \times 64zł/os/mc = 7680zł/mc$.
- 3.1.2 **Podmiot odbierający** wywozi z **Gniazda** odpady zmieszane i/lub segregowane **7 razy** w miesiącu. Zakłada się, że **Odbierający** oczekiwał by średnio **1 godzinę** w **Gnieździe** w dniach wywozu odpadów przez **Podmiot odbierający**. **Odbierający** nadzorował by odpady opuszczające **Gniazdo** i jednocześnie reagował jeżeli na podstawie Art. 6ka. ust. 1. pracownik **Podmiotu odbierającego** stwierdzi brak segregacji odpadów. Takie stwierdzenie winno być mocno udokumentowane. **Odbierający** przebywał by w **Gnieździe** łącznie w miesiącu $1godz \times 7razy/mc = 7godz/mc$.
- 3.1.3 Zakłada się, że **Odbierający** będzie przebywał w Boksie **3 razy** w tygodniu po **1 godzinie** celem odbioru odpadów od **Dostarczających**. Łączny czas przebywania **Odbierającego** w **Gnieździe** szacuje się na około $1godz \times 13razy/mc = 13godz/mc$.
- 3.1.4 Koszt zakupu Systemu kart i jego wdrożenia szacunkowo wyniesie **3000,00zł**. Zakładając jego amortyzację w okresie **5 lat**, miesięczny koszt wyniesie **50zł/mc**.
- 3.1.5 Miesięczny koszt odczytu danych z czynn timerów oraz ich przetworzenie systemem komputerowym wyniesie szacunkowo **50,00zł/mc**.

Zakładając stawkę za godzinę **20zł/godz**, wspólnota mieszkaniowa poniesie szacunkowy miesięczny koszt obsługi wg w/w metody w wysokości $(7+13)godz/mc \times 20,00zł/godz + 50,00zł/mc + 100,00zł/mc = 400zł/mc + 100zł/mc = 500,00zł/mc$

Powyższy koszt jest nie zależny od wielkości wspólnoty mieszkaniowej, dlatego każda wspólnota mieszkaniowa musi porównać ten koszt z co najmniej podwójną **Stawką**. Dla niniejszego opracowania przyjęto ilość zamieszkujących **osób 120** dla tej ilości podwójna opłata wg pkt 3.1.1 b) zwiększa opłatę za odpady posegregowane o **1920zł/mc** i jest ponad 3,8 razy większa od wyżej obliczonego kosztu **500,00zł/mc**.

- 3.2 Jednym z rozwiązań spełniających wymogi pkt. 2.2 jest **Regulamin** oraz odpowiednie **Uchwały** umożliwiające wspólnocie mieszkaniowej przeprowadzać czynności wymienione w pkt. 2.2.
- 3.3 Spełnienie wymogu pkt. 2.3 to odpowiedni **Regulamin** oraz **Uchwały**. **Zarządca** winien natychmiast uruchamiać procedury ściągnięcia zobowiązań właścicieli lokali względem wspólnoty mieszkaniowej, natomiast **Uchwała** winna tolerancyjnie traktować płatności jeżeli np. wspólnota mieszkaniowa wpłaciła tylko 90% należnej kwoty i ma udokumentowane procedury rozpoczynające natychmiastowe ściągnięcie zobowiązań właścicieli lokali względem wspólnoty mieszkaniowej. Należy zaznaczyć, że zgodnie z **Ustawą** burmistrz ma uprawnienia organów podatkowych natomiast wspólnotę mieszkaniową obowiązuje ustawa o własności lokali i kodeks cywilny.

Konkluzja

Opisany wyżej zarys postępowania z odpadami we wspólnotach mieszkaniowych **pozostanie tylko propozycją**, jeżeli rada gminy nie wysilając się intelektualnie stwierdzi, że wystarczające są bardzo niesprawiedliwe zapisy w Ustawie np. Art. 2. ust. 3., Art. 6k. ust. 3., Art. 6ka. ust. 1.

Problem niesprawiedliwości na poziomie gminy można złagodzić tylko poprzez utworzenie zespołu składającego się z osób kompetentnych w meritum sprawy oraz w prawie, potrafiących rozwiązywać problemy a nie tylko sankcjonować status quo. Wspomniany zespół opracowane przez siebie projekty uchwał przekaże radzie gminy.

Uchwała winna traktować wspólnoty mieszkaniowe inaczej, te które wdrożyły procedury np. na bazie niniejszego lub podobnego opracowania a te które nic nie zrobiły. Wspólnoty, które nic nie zrobiły winny być traktowane na zasadach ogólnych czyli zgodnie z **Ustawą**.

Dokumentem początkowym dla w/w zespołu może być niniejsze opracowanie. Należy nadmienić, że ma sens tylko koncepcja z wyznaczoną osobą odpowiedzialną za **Gniazdo** w tym odbieranie i wydawanie odpadów.

Niniejsze opracowanie wskazuje tylko kierunek rozwiązania problemu, szczegóły opracuje w/w zespół i rada gminy, oczywiście jeżeli taki zespół zostanie utworzony a rada gminy nie wybierze drogi asekuracyjnej łatwej i szybkiej, bardzo niesprawiedliwej dla właścicieli lokali wywiązujących się prawidłowo z obowiązków segregacji odpadów oraz dokonujących wpłat w całości i terminowo za wywóz tych odpadów z **Gniazda**.

Załącznik 1

Cytaty z *Ustawy*

- Art. 2. ust. 3. 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.
- Art. 3b. ust. 1. Gminy są obowiązane osiągnąć poziom recyklingu i przygotowania do ponownego użycia odpadów komunalnych, z wyłączeniem innych niż niebezpieczne odpadów budowlanych i rozbiórkowych stanowiących odpady komunalne, w wysokości co najmniej:
- 1) 50% wagowo – za każdy rok w latach 2020–2024;
 - 2) 55% wagowo – za każdy rok w latach 2025–2029;
 - 3) 60% wagowo – za każdy rok w latach 2030–2034;
 - 4) 65% wagowo – za 2035 r. i za każdy kolejny rok.
2. Gminy są obowiązane osiągnąć poziom recyklingu, przygotowania do ponownego użycia i odzysku innymi metodami innych niż niebezpieczne odpadów budowlanych i rozbiórkowych stanowiących odpady komunalne w wysokości co najmniej 70% wagowo rocznie.
3. Minister właściwy do spraw środowiska określi, w drodze rozporządzenia, sposób obliczania poziomów recyklingu, przygotowania do ponownego użycia i odzysku innymi metodami, o których mowa w ust. 1 i 2, kierując się koniecznością możliwości zweryfikowania ich osiągnięcia przez każdą gminę.
- Art. 6k. ust. 3. Rada gminy określi stawki opłaty podwyższonej za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jeżeli właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny, wysokości nie niższej niż dwukrotna wysokość i nie wyższej niż czterokrotna wysokość stawki ustalonej przez radę gminy odpowiednio na podstawie ust. 1 albo w art. 6j ust. 3b.
- Art. 6ka. ust. 1. W przypadku niedopełnienia przez właściciela nieruchomości obowiązku selektywnego zbierania odpadów komunalnych, podmiot odbierający odpady komunalne przyjmuje je jako niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne i powiadamia o tym wójta, burmistrza lub prezydenta miasta oraz właściciela nieruchomości.
- Art. 6m. ust. 1c. 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.
- art. 6m. ust. 1ca. 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.
- Art. 9z. Artykuł określający kary nakładane na gminę, burmistrza, wójta lub prezydenta miasta za nie wywiązywanie się z ***Ustawowych*** obowiązków. Główny cel ***Ustawy*** to zwiększanie stopnia segregacji odpadów.

Opracował
mgr inż. Marian Stolarz