



POROZUMIENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2 tel. 17 862 28 07 fax: 17 862 20 55

e-mail: porozumienie@opoczta.pl

PS/32/2020

Rzeszów, 24 kwietnia 2020 r.

**Sz. Pan
Tadeusz Ferenc
Prezydent Miasta Rzeszowa
Ul. Rynek 1
35-064 Rzeszów**

Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych, w związku z utrzymującym się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanem epidemii, którego skutkiem jest ograniczenie aktywności gospodarczej i pogorszenie się sytuacji materialnej przedsiębiorców i mieszkańców lokali mieszkalnych, zwraca się z prośbą do Pana Prezydenta o podjęcie działań mających na celu obniżenie obowiązujących taryf za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Rzeszowie (dalej: MPWiK).

W kontekście powyższego wyjaśniamy, że spółdzielnie z terenu miasta Rzeszowa otrzymały od MPWiK pisma informujące o podwyższeniu dotychczas obowiązującej taryfy z tytułu odprowadzania ścieków. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że każde zwiększenie kosztów utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej, w szczególności z tytułu zaopatrzenia nieruchomości w energię elektryczną, gaz, wodę, odprowadzanie ścieków lub opłat związanych z gospodarowaniem odpadami komunalnymi skutkuje koniecznością podwyższenia, przez zarządców nieruchomości, miesięcznych opłat z tytułu utrzymania lokali, ponoszonych przez przedsiębiorców wynajmujących lokale na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, jak również mieszkańców lokali mieszkalnych. Zgodnie bowiem z art. 13 ust. 1 i art. 14 pkt 1-5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U z 2020r., poz. 532), właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na które składają się m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne oraz wydatki na utrzymanie porządku i czystości. Z kolei zgodnie z art. 4 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U z 2018r., poz. 845), członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, oraz właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Z kolei zgodnie z ust. 7¹ tego artykułu w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby o zmianie tych opłat.

Należy zatem zwrócić uwagę, że podwyższenie wysokości opłat jest szczególnie niekorzystne w sytuacji, gdy wskutek utrzymującego się stanu epidemii spowodowanego chorobą COVID-19, nastąpiło gwałtowne ograniczenie aktywności gospodarczej, społecznej i zawodowej, co doprowadziło do drastycznego pozbawienia przedsiębiorców źródeł przychodów i w konsekwencji skutkowało zawieszeniem bądź zamknięciem działalności i masowym zwalnianiem pracowników. W następstwie utraty źródeł utrzymania podmioty wynajmujące lokale usługowe w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, jak i osoby posiadające tytuły prawne do lokali mieszkalnych w tych budynkach zwracają się z wnioskami do zarządów nieruchomości o zwolnienie z opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy, bądź ich obniżenie. Należy przy tym zwrócić uwagę, że podmioty te z uwagi na trudną sytuacją materialną zaprzestają regulowania tych opłat, co grozi poważnymi problemami związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym m.in. regulowaniem przez zarządców nieruchomości bieżących opłat związanych z dostawą mediów do nieruchomości.

Podkreślenia wymaga, że zarządcy nieruchomości nie posiadają innych źródeł finansowania tych zobowiązań, a wszelkie koszty ponoszone z tego tytułu finansowane są bezpośrednio przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali. Zarządcy nieruchomości nie dysponują kapitałami, które pozwoliłyby na skuteczną ochronę osób zamieszkałych w zasobach mieszkalnych oraz wynajmujących lokale użytkowe na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej przed narastającym kryzysem.

Zarządcy nieruchomości wskazują, w kontekście opłat z tytułu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, że zgodnie z art. 24 ust. 6 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z 7 czerwca 2001r.(t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 1437), rada gminy może podjąć uchwałę o dopłacie dla taryfowych grup odbiorców usług. Dopłatę gmina przekazuje przedsiębiorstwu wodociągowo-kanalizacyjnemu. Zwracamy uwagę, że wskutek powstania szczególnych okoliczności związanych z wybuchem epidemii, zachodzi potrzeba podjęcia przez Gminę Miasto Rzeszów oraz MPWiK w Rzeszowie szczególnych działań związanych z koniecznością udzielenia wsparcia w trudnej sytuacji gospodarczej i materialnej odbiorców końcowych.

Podając powyższe, uprzejmie prosimy Pana Prezydenta, jako podmiotu sprawującego zwierzchni nadzór nad MPWiK, uwzględniając nadto przewidziane prawem wsparcie grup taryfowych odbiorców przez Gminę Miasto Rzeszów, wnosimy o podjęcie skutecznych działań w tym zakresie, które mieszkańcom budynków mieszkalnych wielorodzinnych i przedsiębiorcom, poprzez częściowe obniżenie kosztów z tytułu utrzymania lokali, pozwoli przetrwać istniejący kryzys związany z utrzymującym się stanem epidemii i będące jego następstwem, ograniczenie życia społecznego i gospodarczego.

Z poważaniem

**PREZES ZARZĄDU
POROZUMIENIA SM**
mgr inż. Adam Węgrzyn

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z siedzibą w Rzeszowie, ul. Hanasiewicza 17B, 35-103 Rzeszów,
3. MPWiK Rzeszów Sp. z o.o., ul. Naruszewicza 18, 35-055 Rzeszów,
4. a/a.